



GESCHÄFTSBERICHT  
2021

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2021	2020	Änderung in %
Umsatzerlöse	15.596	15.470	+0,8
Ergebnis nach Steuern	7.690	6.899	+11,5
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	7.705	7.100	+8,5
Bilanzsumme	159.911	158.814	+0,7
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	31,4	31,6	-0,2 PP

# INHALT

## AN DIE AKTIONÄRE

I. BRIEF DES VORSTANDS	2
II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	4

## LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	8
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	13
IV. PROGNOSEBERICHT	21
V. CORPORATE GOVERNANCE	22
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB	23

## JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2021	26
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021	29
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021	30
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021	32

## ANHANG

I. ALLGEMEINES	34
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	34
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	36
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	40
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	41
VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN	42

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	47
---	----

BESTÄTIGUNGSVERMERK	48
---------------------	----

IMPRESSUM	57
-----------	----

# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Immobilien AG blickt trotz der anhaltenden Corona-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück und hat alle Anfang des Jahres abgegebenen Prognosen erfüllt. Während die Umsatzerlöse wie geplant leicht um 0,8 % gestiegen sind, so konnte beim Ergebnis nach Steuern ein überproportionaler Zuwachs von 8,5 % erreicht werden. Besonders stolz sind wir, dass wir auch in Zeiten der Pandemie unsere seit Jahren sehr niedrige Leerstandsquote halten konnten. Aufgrund der diversifizierten Mieterstruktur sowie unserem erstklassigen Inhouse-Immobilienmanagements innerhalb des VIB-Konzerns konnten wir zum Jahresende 2021, wie auch im Vorjahr, eine Leerstandsquote von 0,0 % erreichen.

Unverändert zu den Vorjahren lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Bewirtschaftung des insgesamt 37 Objekte umfassenden Immobilienportfolios. Neben der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen standen dabei auch im zweiten Pandemiejahr immer die enge Zusammenarbeit und der laufende Informationsaustausch mit unseren Mietern im Vordergrund. So hat die BBI von der Krise besonders betroffene Mieter unterstützt und im Verlauf des Jahres 2021 insgesamt Mieterlasse in Höhe von 203 TEUR, sowie Mietstundungen in Höhe von 25 TEUR gewährt. Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang keine weiteren negativen Ergebniseffekte aufgetreten.

Die Zinsaufwendungen konnten deutlich um 690 TEUR auf 1.730 TEUR reduziert werden. Dies beruht im Wesentlichen auf zahlreichen in den Jahren 2020 und 2021 abgeschlossenen Zinsneuevereinbarungen für unsere Immobilienkredite. Der Durchschnittszinssatz für unsere Darlehensverbindlichkeiten ist deshalb nochmals gesunken.

Als Unternehmen haben wir derzeit natürlich auch die Entwicklung der Ukraine-Krise fest im Blick. Da wir mögliche Folgen für die deutsche Wirtschaft derzeit nicht abschätzen können, bleiben diese bei der Planung für das Geschäftsjahr 2022 unberücksichtigt.

In Bezug auf die andauernde Corona-Pandemie rechnen wir auch für das Gesamtjahr 2022 mit weiteren Belastungen für die Gesellschaft, die mit erwarteten Mieterlasse in Höhe von rund 100 TEUR jedoch niedriger ausfallen dürften, als im abgelaufenen Jahr 2021.

Insgesamt rechnen wir für die BBI Immobilien AG in 2022 mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 15.000 – 16.200 TEUR sowie mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse von 7.400 – 8.200 TEUR.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2021 geleistet haben.

Ingolstadt, im März 2022

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a smaller, more legible signature and a period.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2021 war erneut geprägt von der Corona-Pandemie. Weitere Lockdowns, die Geschäftsschließungen nach sich gezogen haben, wirkten sich wie schon im Vorjahr auf nahezu alle Bereiche unseres Lebens aus. Unser stabiles Geschäftsmodell hat auch im vergangenen Geschäftsjahr dazu beigetragen, dass wir erneut ein erfolgreiches Jahr abschließen konnten. Die effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien und unsere solide Finanzierungspolitik tragen entscheidend zu diesem Erfolg bei. Unser Immobilienportfolio war im gesamten Berichtsjahr komplett vermietet. Die Umsatzerlöse sowie das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern konnten erneut gesteigert werden.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2021 intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben jederzeit wahrgenommen. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und vollständig vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Der Informations- und Gedankenaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand darüber hinaus auch regelmäßig außerhalb der Sitzungen statt. Dadurch war der Aufsichtsrat zu jedem Zeitpunkt über die aktuelle Geschäftslage und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Im Geschäftsjahr 2021 fanden vier Aufsichtsratssitzungen (Präsenz- und Videokonferenzen) statt, an denen jeweils **alle** Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen mit den wesentlichen Themen:

In der Bilanzsitzung am 22. März 2021 erfolgte nach einer ausführlichen Erläuterung der Geschäftszahlen 2020 die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020. Auf der Tagesordnung standen auch der Bericht über die Nicht-Prüfungsleistungen sowie der Risikobericht zum 31.12.2020. Des Weiteren legte der Vorstand die Ergebnisplanung für das Jahr 2021 vor. Ferner wurde ein Kompetenzprofil für den Aufsichtsrat beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat besprachen in dieser Sitzung auch die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 30. Juni 2021, auf der neben den üblichen Tagesordnungspunkten auch die Wahl des Aufsichtsrats anstand. In zwei eigenen Tagesordnungspunkten erfolgte sowohl der Vorschlag der Kandidaten für die Wahl des Aufsichtsrats als auch der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers an die Hauptversammlung. Mittels eines Umlaufbeschlusses im Mai 2021 erfolgte die Zustimmung des Aufsichtsrats zur Durchführung der Hauptversammlung 2021 als virtuelle Hauptversammlung, sowie die Festlegung der finalen Tagesordnung der Hauptversammlung 2021.

In der Sitzung am 30. Juni 2021 erfolgte die Konstituierung des Aufsichtsrats. In der zuvor erfolgten Wahl des Aufsichtsrats durch die Hauptversammlung wurden Herr Rupert Hackl, Frau Prof. Dr. Michaela Regler und Herr Ludwig Schlosser in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Ludwig Schlosser wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Rupert Hackl zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

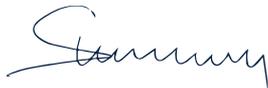
Die Tagesordnungspunkte, die in der Sitzung am 9. August 2021 behandelt wurde, waren insbesondere der Halbjahres- und der Risikobericht zum 30.06.2021.

In der Sitzung am 13. Dezember 2021 berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung im Jahr 2021 sowie die Planung für das Geschäftsjahr 2022. Ferner erläuterte der Vorstand die relevanten Auswirkungen des Gesetzes zur Stärkung der Finanzmarktintegrität (FISG). Ein Prüfungsausschuss sowie ein Nominierungs- und Personalausschuss wurden gebildet. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen Beschlussfassungen zur Frauenquote, die Entsprechenserklärung für den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2022.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der Sonntag GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, und dem Vertreter der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft in der Aufsichtsratssitzung vom 21. März 2022 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

Dem Vorstand, Herrn Rainer Hettmer, und den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die für die Betreuung des Immobilienportfolios verantwortlich sind, dankt der Aufsichtsrat für ihre engagierte Arbeit.

Neuburg/Donau, im März 2022



Ludwig Schlosser  
– Aufsichtsratsvorsitzender –

# LAGEBERICHT

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG oder BBI) ist ein Bestandshalter von Gewerbeimmobilien. Kern der Geschäftstätigkeit sind der Erwerb, die Vermietung sowie die Verwaltung von Einzelhandelsobjekten – darunter vor allem Fachmarktzentren und SB-Märkte im wachstumsstarken süddeutschen Raum. Zudem existiert ein Bestand an Gastronomieobjekten mit Büro- und Wohneinheiten sowie einem Brauereigelände. Das Brauereigelände ist langfristig an die Herrnbräu GmbH, eine Tochtergesellschaft der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), verpachtet.

Die BBI Immobilien AG ist an der BHB Brauholding AG beteiligt. Der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert und liegt zum Stichtag 31.12.2021 bei 34,2 %. Diese Beteiligung wird im Jahresabschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.

### 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Die BBI verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert durch eine effiziente Immobilienbewirtschaftung, eine nachhaltige Finanzierungspolitik sowie die fortlaufende Verbesserung der Erlös- und Kostenstruktur zu steigern. Der Immobilienbestand der BBI konzentriert sich vorwiegend auf die wirtschaftlich starken Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg. Der Fokus liegt auf Städten mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern, die sich als eigenständige Ballungszentren mit einem über-durchschnittlichen Wirtschaftswachstum und einer starken Kaufkraftentwicklung auszeichnen.

Bei den Mietern handelt es sich im Wesentlichen um Einzel- und Fachhandelsketten, mit welchen größtenteils Mietvertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren vereinbart sind. Dadurch generiert die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und sichert ausreichende Liquidität für operative und strategische Maßnahmen.

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantwortet der Vorstand. Die mit Blick auf die Geschäftsstrategie festgelegten Rahmenbedingungen werden in der Jahresbudgetplanung in konkreten Zielvorgaben formuliert. Im Laufe des Jahres erfolgt anhand der wichtigsten Steuerungsgrößen die regelmäßige Überprüfung dieser Zielvorgaben. Bei festgestellten Abweichungen werden die Planungsvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Die BBI konzentriert sich auf die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen „Umsatzerlöse“ sowie das „um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern“.

Die Umsatzerlöse sind Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den

Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten Ergebnis nach Steuern handelt es sich um die wichtigste Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Die Bereinigung um Sondereinflüsse erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen und den Prognosezahlen.

Die wichtigsten nichtfinanziellen Steuerungsgrößen der BBI sind die Leerstandsquote und der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten.

Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der Gewerbeflächen, der zum Stichtag nicht vermietet ist und daher auch keine Mieteinnahmen erwirtschaftet. Berechnet wird die Leerstandsquote auf Basis der zu erzielenden annualisierten Jahresnettomieten der Objekte.

Die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen unserer langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben der Summe der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des gesamten Zinsaufwands, der nach den Abschreibungen die zweitgrößte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung der BBI darstellt.

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	15.596 TEUR	15.470 TEUR
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	7.705 TEUR	7.100 TEUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	0,0 %	0,0 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	1,6 %	1,7 %

#### 4. MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Alleinvorstand, Rainer Hettmer, aktuell keine Mitarbeiter. Im Bereich der Gebäudeverwaltung wird das Immobilienportfolio von Mitarbeitern des VIB-Konzerns verwaltet. Ebenso werden kaufmännische und andere Verwaltungsaufgaben wie z. B. das Rechnungswesen, Finanzierung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Die konjunkturelle Entwicklung war wie auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr aber wieder erholen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2021 um 2,7 % höher ausgefallen als im Vorjahr.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung in 2021 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen wieder erhöht. Während sich der private Konsum in etwa auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert hat, waren die Konsumausgaben des Staates wieder eine der Wachstumsstützen der deutschen Wirtschaft. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltest und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 deutliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, um 5,4 % zu. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit 3,0 % dagegen etwas geringer aus. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie in 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung um 0,4 % leicht zurück.

Erfreulich zeigte sich auch die Entwicklung des Außenhandels, der sich nach den starken Rückgängen im Vorjahr wieder erholt hat. Preisbereinigt exportierte Deutschland 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als in 2020. Die Importe stiegen gleichzeitig preisbereinigt um 8,6 %. Damit lag der Außenhandel in Deutschland nur noch leicht unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat das Jahr 2021 trotz Corona-Krise mit einem neuen Rekord abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen belief sich auf insgesamt 111,1 Mrd. Euro, was einem Plus von 36 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Dies ist erneut ein Beleg für die Attraktivität des Immobilienstandorts Deutschland und zeigt gleichzeitig auch den Mangel an renditebringenden Anlagealternativen für Investoren.

Das Segment Einzelhandel bleibt auch im zweiten Jahr der Pandemie herausfordernd. In Immobilien dieser Assetklasse wurden im vergangenen Jahr insgesamt 8,5 Mrd. Euro investiert, was einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 2,1 Mrd. Euro bedeutet. Mit 6,0 Mrd. Euro floss dabei der Großteil des Kapitals in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren. Dagegen waren Investments in Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen weniger stark gefragt.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BBI blickt trotz der anhaltenden Corona-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Die finanziellen Auswirkungen in Folge der Krise blieben für die Gesellschaft auch im zweiten Corona-Jahr überschaubar. So wurden besonders von der Krise betroffenen Mietern im Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2021 insgesamt Mieterlasse (Sondereffekte) in Höhe von 203 TEUR gewährt (Vorjahr: 246 TEUR). Die Mietstundungen belaufen sich zum 31.12.2021 auf 25 TEUR (Vorjahr: 60 TEUR). Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang keine weiteren negativen Ergebniseffekte für die BBI aufgetreten.

Die BBI hat im Berichtsjahr 2021 alle selbstgesteckten finanziellen und nichtfinanziellen Ziele erreicht bzw. übertroffen:

- Die **Umsatzerlöse** lagen bei 15.596 TEUR (2020: 15.470 TEUR). Damit lag die BBI innerhalb der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14.600 bis 15.800 TEUR.
- Das **Ergebnis nach Steuern** ohne Sondereinflüsse betrug 7.705 TEUR (2020: 7.100 TEUR) und lag damit über dem Prognosekorridor von 6.800 bis 7.600 TEUR. In den Prognosewerten waren Corona-bedingte Mieternachlässe in Höhe von 250 TEUR bereits berücksichtigt.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2021 lag bei 0,0 % (31.12.2020: 0,0 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2021 bei 1,6 % (31.12.2020: 1,7 %). Prognostiziert wurde ein Zinssatz in etwa in der Größenordnung des Vorjahres von 1,7 %.

Als langfristiger Immobilienbestandshalter stand auch in 2021 wieder das aktive Asset-Management sowie die Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2021 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 37 Objekten (31.12.2020: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 169.365 m<sup>2</sup> (31.12.2020: 169.365 m<sup>2</sup>). Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 27 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 145.275 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus umfasst das Portfolio 10 Gastronomieobjekte mit Büro- und Wohneinheiten sowie ein Brauereigelände mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 24.090 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios lag zum 31. Dezember 2021 unverändert bei 0,0 % (31.12.2020: 0,0 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind überwiegend langfristig vermietet: 25,5 % (31.12.2020: 52,9 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 47,7 % (31.12.2020: 15,3 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 24,3 % (31.12.2020: 29,0 %) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 2,5 % (31.12.2020: 2,8 %) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2021 bei 7 Jahren und 8 Monaten (31.12.2020: 8 Jahre und 3 Monate).

Die Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur der BBI wider: Als bedeutendster Teil des Immobilienportfolios umfassen die Einzelhandelsimmobilien 86 % der Gesamtfläche des Portfolios und erwirtschaften 93 % der Mieterträge. Eine nachgeordnete Rolle spielt die Vermietung von Gastronomie-, Wohn- und Büroimmobilien sowie ein langfristig verpachtetes Brauereigelände, die insgesamt nur rund 7 % der Mieteinnahmen ausmachen. Bei den Mietern der 27 Fachmarktzentren und SB-Märkte handelt es sich um Unternehmen wie z.B. Dehner, Aldi, dm drogerie, Edeka, Takko oder Deichmann.

### 3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

#### 3.1 Ertragslage

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr geringfügig auf 15.596 TEUR gestiegen (Vorjahr: 15.470 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 231 TEUR gegenüber 210 TEUR im Vorjahr und beinhalten im Wesentlichen Entschädigungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden.

Der Materialaufwand für das Immobilienportfolio lag bei 1.991 TEUR und umfasst vor allem Betriebskostenzahlungen und Instandhaltungsaufwendungen für die Objekte (Vorjahr: 2.023 TEUR). Der Personalaufwand beinhaltet Pensionszahlungen und lag bei 26 TEUR (Vorjahr: 13 TEUR).

Die Abschreibungen umfassen im Wesentlichen die Abschreibungen der Immobilien der BBI und zeigen sich kaum verändert bei 4.134 TEUR (Vorjahr: 4.148 TEUR). Unter die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen u.a. Kosten der Hauptversammlung, Abschluss- und Prüfungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, Aufsichtsratsvergütungen sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und haben sich gegenüber dem Vorjahr auf 225 TEUR erhöht (Vorjahr: 146 TEUR).

Aufgrund der laufenden Tilgungen und einiger bereits im Jahr 2020 abgeschlossenen Zinsneueinbarungen für Immobilienkredite sind die Zinsaufwendungen deutlich um 690 TEUR auf 1.730 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 2.420 TEUR).

Da zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI AG ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, erfolgt die Versteuerung des Jahresergebnisses bei der VIB Vermögen AG. Die BBI AG ist lediglich noch mit der von der VIB Vermögen AG an die ausstehenden Aktionäre zu leistende Ausgleichszahlung ertragssteuerpflichtig. Der sich hieraus ergebende Steueraufwand betrug, unverändert zum Vorjahr, 31 TEUR und ist in der Position „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ ausgewiesen.

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 7.690 TEUR (Vorjahr: 6.899 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr um 605 TEUR bzw. 8,5 % auf 7.705 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 7.100 TEUR). Die Sondereinflüsse belaufen sich saldiert auf 15 TEUR (Vorjahr: 201 TEUR). Hier enthalten sind ein negativer Corona-bedingter Sondereffekt aufgrund von Mieterlassen in Höhe von -203 TEUR (Vorjahr: -246 TEUR) sowie ein positiver Sondereffekt im Zusammenhang mit Erstattungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden in Höhe von 188 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR).

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 7.690 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

#### 3.2 Vermögenslage

Zum 31.12.2021 hat sich die Bilanzsumme um 1.096 TEUR auf 159.911 TEUR erhöht (31.12.2020: 158.814 TEUR). Bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote damit leicht auf 31,4 % gesunken (31.12.2020: 31,6 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund planmäßiger Abschreibungen der Immobilien um 4.139 TEUR auf 145.483 TEUR verringert (31.12.2020: 149.622 TEUR). Unter den Finanzanlagen wird der Beteiligungswert an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen, der sich unverändert zum Vorjahr auf 2.258 TEUR beläuft.

Der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen lag zum Ende des Jahres bei insgesamt 216 TEUR (31.12.2020: 562 TEUR). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich dabei gegenüber dem Vorjahr auf 147 TEUR reduziert (31.12.2020: 270 TEUR). Hierin sind Corona-bedingte Mietstundungen in Höhe von 25 TEUR enthalten (31.12.2020: 60 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände sind deutlich auf 69 TEUR zurückgegangen (31.12.2020: 292 TEUR). Diese Position umfasste im letzten Jahr im Wesentlichen eine Baukostengutschrift für eine sanierte Bestandsimmobilie. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 11.863 TEUR (31.12.2020: 6.308 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierten sich die Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr leicht auf 805 TEUR (31.12.2020: 833 TEUR). Diese Position umfasst die Pensionsrückstellungen, die um 14 TEUR auf 708 TEUR zurückgegangen sind (31.12.2020: 722 TEUR), sowie die sonstigen Rückstellungen, die sich um 14 TEUR auf 97 TEUR verringert haben (31.12.2020: 111 TEUR).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1.108 TEUR auf 108.855 TEUR (31.12.2020: 107.747 TEUR). Dabei erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten saldiert um 6.437 TEUR auf 100.889 TEUR (31.12.2020: 94.452 TEUR). Einer Darlehensaufnahme in Höhe von 10.500 TEUR standen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 4.063 TEUR gegenüber. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen zum Stichtag bei 25 TEUR und umfassen hauptsächlich noch nicht bezahlte Rechnungen im Rahmen der Immobilienverwaltung (31.12.2020: 137 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind von 12.899 TEUR auf 7.690 TEUR zurückgegangen. Diese Position umfasst den von der BBI an die Muttergesellschaft abzuführenden Gewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 in Höhe von 7.690 TEUR. Ein zum Vorjahrende von der VIB Vermögen AG noch ausgereichtes Darlehen in Höhe von 6.000 TEUR wurde vollständig zurückgeführt. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 252 TEUR, gegenüber 259 TEUR zum 31.12.2020.

### 3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat um 211 TEUR auf 13.736 TEUR abgenommen (Vorjahr: 13.947 TEUR). Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit lag bei 11 TEUR (Vorjahr: -1.948 TEUR). Im Vorjahr waren in dieser Position die restlichen Auszahlungen im Rahmen der Herstellung des Dehner-Gartenfachmarktes in Göppingen enthalten.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit lag bei -8.192 TEUR (Vorjahr: -7.982 TEUR). Hierin enthalten sind Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von 6.899 TEUR (Vorjahr: 6.532 TEUR). In Rahmen der Aufnahme neuer Immobilienkredite kam es zu Einzahlungen in Höhe von 10.500 TEUR, für die Tilgung von Bestandsdarlehen wurden Auszahlungen in Höhe von -4.063 TEUR geleistet (Vorjahr: -4.047).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 ein positiver Cash Flow von 5.555 TEUR (Vorjahr: 4.017 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 11.863 TEUR erhöhte (31.12.2020: 6.308 TEUR).

**Struktur der Darlehensverbindlichkeiten**

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2021	14.837	86.052
in 1-12 Monaten fällig	393	3.640
in 12-60 Monaten fällig	2.572	15.089
in > 60 Monaten fällig	11.872	67.323

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2021 bei 1,6 % (31.12.2020: 1,7 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2021 über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (Vorjahr: 1.950 TEUR).

**4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS**

Aus Sicht des Vorstands der BBI kann das Geschäftsjahr 2021 trotz der andauernden Corona-Krise als sehr erfolgreich angesehen werden. Die in der Prognose für das Jahr 2021 selbstgesteckten Ziele konnten erfüllt bzw. übererfüllt werden.

Die BBI sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2022 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Corona-Pandemie aber auch die Probleme der globalen Lieferketten weiter entwickeln werden. Nach derzeitigem Wissensstand könnte sich die Pandemie ab der zweiten Jahreshälfte 2022 soweit abschwächen, dass mit keinem weiteren Lockdown oder sonstigen gravierenden wirtschaftlichen Einschnitten zu rechnen ist. Sollte sich die Corona-Lage wider Erwarten dennoch erneut verschärfen, so müssten getroffene Aussagen in den Geschäftsprognosen der BBI entsprechend angepasst werden.

## III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risiken und Chancen sind Bestandteile unserer wirtschaftlichen Aktivitäten, ohne die unternehmerischer Erfolg nicht möglich ist. Im Rahmen unserer operativen Geschäftstätigkeit sowie der strategischen Steuerung wägen wir Chancen und Risiken gegeneinander ab und achten darauf, dass sie insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen. Chancen und Risiken versuchen wir möglichst frühzeitig zu identifizieren und zu evaluieren.

Die BBI berücksichtigt in ihrer Risikobetrachtung auch mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie. Nach Einschätzung des Vorstands zeigt sich die Risikolage nach wie vor in nahezu allen Bereichen erhöht.

### 1. RISIKOBERICHT

#### 1.1 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der BBI liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Dieses ist weitestgehend in das Kontroll- und Risikomanagementsystem des VIB-Konzerns eingebunden.

Dieses System hat die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Ziel. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen des Konzerns unter Verantwortung des Vorstands der BBI. 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. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgen auf Basis des Handelsgesetzbuches.

Das bestehende System wird laufend auf seine Wirksamkeit überprüft und bei Bedarf verbessert.

Die in den Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet. Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt.

Zur Kontrolle aller wichtigen Vorgänge wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Demnach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Prozess allein verantwortlich sein. Vielmehr müssen fachlich ausreichend qualifizierte Personen den Vorgang bearbeiten, um mögliche Abweichungen und Kontrollschwächen zu identifizieren und abzuwehren.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung und Prüfung durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer werden der Jahresabschluss und der dazugehörige Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgen die Billigung und Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat.

### 1.1.1 Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Ziel des von der Gesellschaft eingerichteten internen Kontrollsystems (IKS) besteht darin, das Vermögen der Gesellschaft zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Daneben soll das IKS die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften gewährleisten.

Das IKS der BBI ist auch in das Risikokontrollsystem des VIB-Konzerns eingebunden. Das interne Kontrollsystem umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Die Kontrollmechanismen des IKS gewährleisten die Erstellung eines regelkonformen Abschlusses unter Berücksichtigung aller identifizierten Risiken sowie die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens. Wesentliche Ziele mit Blick auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Beurteilung von Risiken, die die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit bestehenden Regeln gefährden könnten.

### 1.1.2 Risikomanagementsystem (RMS)

Das Risikomanagementsystem der BBI ermöglicht eine frühzeitige Erkennung potenzieller Gefahren. Somit ist gewährleistet, dass der Vorstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt über das Eintreten eines Risikofalls informiert ist und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen etabliert das RMS eine verlässliche Kontrollstruktur für den Rechnungslegungsprozess und gewährleistet zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit. Wenn nicht sichergestellt werden kann, dass den gesetzlichen Vorschriften und freiwillig auferlegten Pflichten entsprochen werden, wird zusätzlich externer Sachverstand in die Kontrolle einbezogen. Sofern die so erfassten und bewerteten Risiken nach bestehenden Bilanzierungsregeln Relevanz für den Jahresabschluss haben, werden diese dort berücksichtigt.

Die internen Kontrollmechanismen der BBI werden regelmäßig im Rahmen der Abschlusserstellung auf ihre Effektivität geprüft und unter Berücksichtigung des Prinzips der Angemessenheit optimiert.

## 1.2 Risiken des Unternehmens

### Gesamtwirtschaftliche Risiken:

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Geschäftsjahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch aber wieder erholen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2021 um 2,7 % höher ausgefallen als im Vorjahr.

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat das Jahr 2021 trotz Corona-Krise mit einem neuen Rekord abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen belief sich auf insgesamt 111,1 Mrd. Euro, was einem Plus von 36 Prozent gegenüber dem Vorjahr entsprach. Dies ist erneut ein Beleg für die Attraktivität des Immobilienstandorts Deutschland und zeigt gleichzeitig auch den Mangel an renditebringenden Anlagealternativen für Investoren.

Das Segment Einzelhandel bleibt auch im zweiten Jahr der Pandemie herausfordernd. In Immobilien dieser Assetklasse wurden im vergangenen Jahr insgesamt 8,5 Mrd. Euro investiert, was einen Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 2,1 Mrd. Euro bedeutet. Mit 6,0 Mrd. Euro floss dabei der Großteil des Kapitals in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebens-

mittelgeankerte Fachmarktzentren. Dagegen waren Investments in Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen weniger stark gefragt.

Um gesamtwirtschaftlichen Risiken entgegenzuwirken, setzt die BBI seit jeher auf ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Um darüber hinaus das Risiko langfristiger Leerstände möglichst gering zu halten, vereinbaren wir mit unseren Mietern grundsätzlich lange Mietvertragslaufzeiten. Unsere Immobilien verfügen darüber hinaus über eine gute Drittverwendungsmöglichkeit.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Risiken durch die Corona-Pandemie stufen wir ein gesamtwirtschaftliches Risiko für die BBI unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

#### **Standortrisiko:**

Die Qualität der Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z.B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft, oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotential bestimmt, auf die die BBI keinen Einfluss hat. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die BBI beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen.

Das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität wird wie im Vorjahr als gering eingeschätzt.

#### **Leerstands- und Mietausfallrisiko:**

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die BBI einem gewissen Mieterrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Insbesondere bei einer starken Abkühlung der Wirtschaft verbunden mit einer Verschlechterung der Perspektiven des Gewerbeimmobilienmarktes können Mietausfälle grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. aufgrund von Insolvenz) eine kurzfristige Anschlussvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für die BBI kann dies mit temporären Leerständen und Mietausfällen einhergehen.

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit Wert gelegt.

Auch wenn die Leerstandquote der BBI zum 31.12.2021 bei 0,0 % liegt, sehen wir aufgrund der Corona-Pandemie nach wie vor ein erhöhtes Risiko von Leerständen und Mietausfällen. Wir stufen daher ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2021 unverändert als mittel ein (31.12.2020: mittel).

#### **Akquisitionsrisiko:**

Die BBI ist grundsätzlich einem Risiko in Bezug auf den Erwerb von Immobilien bzw. Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche zum Zeitpunkt des Kaufs bereits bestanden haben. Die BBI begegnet diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due

Diligence im Vorfeld einer Transaktion und greift dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

Mögliche negative Folgen aus einem Akquisitionsrisiko werden analog zum Vorjahr als gering eingeschätzt.

#### **Konzentrationsrisiko:**

Das Immobilienportfolio der BBI weist einzelne Mieter auf, an die mehrere Objekte vermietet sind. Aus diesem Umstand erwächst für die BBI ein gewisses Konzentrationsrisiko. Um das Risiko eines Leerstands bzw. Mietausfalls in größerem Umfang zu minimieren, fokussiert sich die Gesellschaft auf bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverhältnisse.

Wir stufen ein Konzentrationsrisiko unverändert zu Vorjahr als mittel ein.

#### **Finanzierungsrisiko:**

Die BBI arbeitet im Rahmen der Finanzierung von Immobilienprojekten eng mit lokalen und überregionalen Banken zusammen. Eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage, wie z.B. durch die Corona-Krise, könnte sich aus Sicht des Vorstands negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellt. Für die BBI könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Immobilienprojekten diese nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegt die Gesellschaft auch einem Liquiditätsrisiko. Das Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition der Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügt die BBI zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.

Auch wenn im Verlauf des Jahres 2022 noch mit negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu rechnen ist, so dürften die wirtschaftlichen Folgen im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer ausfallen. Aufgrund der reibungslosen Finanzierung jüngster Investitionsvorhaben im VIB-Konzern sowie den vielen positiven Gesprächen mit unseren Partnerbanken, gab es im vergangenen Jahr und sehen wir auch in den kommenden Monaten kein signifikant erhöhtes Finanzierungsrisiko.

Wir stufen deshalb ein Finanzierungsrisiko von der Kategorie mittel auf nun gering herab.

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus erhöht für die Gesellschaft das Risiko, dass sich sowohl die Zinskonditionen für die Finanzierung neuer Immobilienprojekte als auch die Zinskonditionen für aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen verschlechtern.

Um möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinsschwankungen abgesichert zu sein, schließt die BBI zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend 10 Jahren ab. Vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsniveaus werden aber auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Auch wenn es von Seiten der Europäischen Zentralbank (EZB) derzeit keine Anzeichen einer baldigen Zinserhöhung im Euroraum gibt, so wird erwartet, dass sich in den USA bereits in 2022 die Zinsen in mehreren Schritten erhöhen werden. Ob die EZB diesem Beispiel ggf. noch im laufenden Jahr folgen könnte, wird auch von der Entwicklung der Inflation und dem weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängen.

Wir sehen im Vergleich zum Vorjahr ein erhöhtes Risiko, dass es innerhalb der kommenden 12 Monate zu einer Zinserhöhung kommen könnte. Aus diesem Grund erhöhen wir die Einstufung eines Zinsänderungsrisiko zum 31.12.2021 von der Kategorie gering auf mittel.

#### **Risiken bei Finanzinstrumenten:**

Bei der BBI sind derzeit keine Finanzinstrumente im Einsatz, die einen Einfluss auf die Gewinn- und Verlustrechnung haben.

Mögliche Risiken aus Finanzinstrumenten stuft die BBI wie im Vorjahr als gering ein.

#### **Rechts- und Vertragsrisiken:**

Die BBI ist allgemeinen Rechtsrisiken ausgesetzt, die sich aus neuer Gesetzgebung und geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. coronabedingte Änderungen im Miet- und Insolvenzrecht, Änderungen der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO) ergeben können. Darüber hinaus können der Gesellschaft in Bezug auf das Immobiliengeschäft Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartnern betreffen (z.B. Miet- und Kaufverträge, Verträge mit Generalunternehmen, Dienstleistungs- und Beraterverträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge und rechtlich relevanten Themen intern und bei Bedarf auch extern unter juristischen Gesichtspunkten geprüft.

Darüber hinaus ist die BBI in das Compliance Management System des VIB-Konzerns eingebunden. In diesem Zusammenhang gelten auch für alle für die BBI tätigen Mitarbeiter des VIB-Konzerns interne Richtlinien wie der konzernweite Verhaltenskodex oder die Antikorruptionsrichtlinie. Damit soll sichergestellt sein, dass ethisch einwandfreies und gesetzeskonformes Verhalten gegenüber Geschäftspartnern und anderen Dritten jederzeit gewährleistet wird.

Die BBI stuft Rechts- und Vertragsrisiken, analog zum Vorjahr, als gering ein.

#### **Regulatorisches Risiko:**

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt die BBI Immobilien AG einer Reihe von Gesetzen und Vorschriften wie dem Aktiengesetz (AktG), dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) oder dem Handelsgesetzbuch (HGB). Darüber hinaus werden seit Jahren auch auf der Ebene der Europäischen Union verstärkt Maßnahmen ergriffen, die eine Verbesserung des Anlegerschutzes sowie eine verbesserte Regulierung und Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben - auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008.

Vor einigen Jahren ist auch die EU-Markmissbrauchsverordnung „MAR“ in Kraft getreten. Hierbei handelt es sich um einen europäischen Rechtsrahmen zur Bekämpfung von Insidergeschäften und Marktmanipulation auf den Finanzmärkten. Im Kern dieser Verordnung stehen dabei auch für börsennotierte Aktiengesellschaften erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien. Durch die langjährige Erfahrung im regulierten Markt der

Börse München verfügt die BBI bereits über ein ausgeprägtes Kapitalmarkt-Know-how, speziell im Hinblick auf die umfangreichen Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes.

Die BBI unterliegt in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld auch einem Steuerrisiko aufgrund sich ändernder Steuergesetze und Steuerrechtsprechung. Dies trifft bei der BBI insbesondere auf den Bereich der Ertrags- und Umsatzsteuergesetze zu. Bei einer fehlerhaften Darstellung von Steuer-sachverhalten gegenüber den Finanzbehörden könnte die Steuerbelastung und somit die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft beeinträchtigt werden. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind durch die Finanzbehörden keine Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die BBI geführt haben.

Darüber hinaus befasst sich die BBI mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z.B. dem in 2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechte-richtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), der seit 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financials Instruments Directives), dem Regelwerk der EU-Taxonomie oder dem im Jahr 2021 in Kraft getretenen Gesetz zu Stärkung der Finanzmarkt-integrität (FISG). Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand der BBI regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig entsprechende Maßnahmen zur Abwehr und Reduzierung möglicher Risiken eingeleitet. Im Bedarfsfall greifen wir auch auf externe Spezialisten zurück, die uns in allen relevanten rechtlichen und regulatorischen Fragen beratend zur Seite stehen.

Mit Änderungen im regulatorischen Umfeld könnten für die BBI Risiken verbunden sein, die sich negativ auf die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens auswirken. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft zusätzliche Kosten für externe Beratung oder Schulungsmaßnahmen entstehen.

Aufgrund der stetig zunehmenden Regularien, auch mit Blick auf die EU-Taxonomie, erhöhen wir die Einstufung eines regulatorischen Risikos von gering auf mittel.

### **Schadenrisiko:**

Die Beschädigung oder gar komplette Zerstörung von Immobilien stellen ein weiteres Risiko für die Gesellschaft dar. Dies könnte unter Umständen negative Auswirkungen auf unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben. Darüber hinaus zeichnet sich in den letzten Jahren eine zunehmende Verhärtung des Versicherungsmarktes in Bezug auf Limits und Konditionen ab.

Diesen Risiken begegnet die BBI durch einen alle erkennbaren Risiken abdeckenden Versicherungsschutz. Für einen Großteil der BBI-Immobilien sind Allgefahren-Versicherungen (All-Risk-Policen) abgeschlossen, die neben den klassischen Elementen wie z. B. Schutz vor Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden auch Elementarschäden wie Hochwasser, Erdbeben, etc. abdecken. Bestandteil einer solchen Versicherung ist i.d.R. auch immer eine Mietausfallversicherung für den Fall, dass eine Immobilie temporär nicht vermietet werden kann und der BBI dadurch Mieteinnahmen verloren gehen.

Durch die regelmäßige Überprüfung der Versicherungssummen, auch mit Hilfe externer Versicherungsgutachter, wird ein mögliches Unterversicherungsrisiko auf ein Minimum reduziert.

Die Gesellschaft schätzt die negativen Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen wie im Vorjahr als gering ein.

**IT-Risiko:**

Alle wichtigen Geschäftsabläufe der BBI stützen sich auf IT-Systeme, wobei die Systeme der BBI in die Systemlandschaft des VIB-Konzerns eingebunden sind. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die BBI ihre IT-Systeme laufend weiter und nutzt dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten zeitnah wiederherzustellen.

Durch die im Jahr 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat sich das allgemeine Datenschutzrisiko gemäß der in der Verordnung festgelegten Geldbußen bei Verstößen erhöht. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wird bei der BBI größter Wert auf die Vertraulichkeit von Daten gelegt.

In einer zunehmend vernetzten und globalisierten Welt nimmt auch das Risiko digitaler Angriffe auf die IT-Landschaft eines Unternehmens immer weiter zu. So könnte ein Cyber-Zwischenfall zu einem längeren Ausfall der Systeme, dem Verlust von Daten oder auch geistigem Eigentum kommen. Dies könnte mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für die BBI verbunden sein.

Allumfassenden Schutz vor IT-Risiken kann es für ein Unternehmen nicht geben. Trotzdem hat die BBI Maßnahmen etabliert, die einen Schutz der verarbeiteten Daten sowie der eingesetzten IT-Systeme gewährleisten sollen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die IT-Risiken nicht wesentlich verändert. Die BBI stuft dieses Risiko unverändert als gering ein.

**1.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Das Risikomanagement der BBI ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten.

Nach unserer Einschätzung zeigt sich die aktuelle Risikolage aufgrund der Corona-Krise weiterhin in nahezu allen Risikobereichen der BBI erhöht. Trotzdem sind aus Sicht des Vorstands aktuell keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

**2. CHANCENBERICHT****2.1 Chancen des Unternehmens**

Der nachhaltige Erfolg der BBI hängt auch davon ab, wie frühzeitig die Gesellschaft Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit erkennt und wie vorausschauend sie diese steuert und umsetzt. Grundsätzlich strebt die BBI ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Mehrwert für alle Stakeholder nachhaltig zu steigern.

Die Steuerungsinstrumente der BBI stellen sicher, dass die Chancen auf Basis ihres Potenzials, der benötigten Investitionen und des Risikoprofils bewertet und verfolgt werden können. Dabei beobachtet die BBI gleichermaßen gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische sowie regionale und lokale Entwicklungen.

**Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen:**

Wie im nachfolgenden Prognosebericht dargestellt, sind aus Sicht der Gesellschaft trotz der aktuellen Risikolage durch die Corona-Pandemie weiterhin sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2022 weiter fortsetzen kann.

**Chancen zur Akquisition und Entwicklung neuer Immobilien:**

Die BBI verfügt über ein enges Netzwerk im süddeutschen Raum. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von zum Kauf stehenden Immobilien und Grundstücken zu erfahren. Dadurch eröffnen sich Chancen, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren weiter zu steigern. Zudem legt die Gesellschaft ihren Investitionsfokus bewusst auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum. Damit setzt die Gesellschaft auf eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands, die sich darüber hinaus durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnet. Zudem liegt der Investitionsfokus der BBI auf der Wachstumsbranche Einzelhandel, im Speziellen der Bereich der Fachmarktzentren. Ihr Know-how im Hinblick auf diese Branche will die BBI auch in Zukunft nutzen.

**Chancen aus der Finanzierung:**

Der seit Jahren sehr enge und vertrauensvolle Kontakt zu den finanzierenden Banken sowie das nach wie vor niedrige Zinsniveau bieten der BBI die Chance, Neu- und Anschlussfinanzierungen zu marktgerechten Konditionen durchzuführen und damit auch weiterhin den durchschnittlichen Zinssatz für Kredite zu senken.

Wie das abgelaufene Geschäftsjahr gezeigt hat, ist der durchschnittliche Darlehenszins der BBI aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus in Deutschland zum Jahresende erneut leicht von 1,7 % auf 1,6 % gesunken. Da wir auch in den kommenden 12 Monaten mit einem vergleichsweise niedrigen Zinsniveau rechnen, sehen wir die Chance, dass die Gesellschaft weitere Einsparungen im Bereich der Zinsaufwendungen realisieren könnte.

**Chancen stabiler Mietrenditen:**

Die BBI vereinbart häufig indexierte Mietverträge, in deren Rahmen sich die Miethöhe einem Lebenshaltungskostenindex anpasst. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse größtenteils die steigenden Kosten durch die allgemeine Teuerung und sichert langfristig die hohe Rentabilität der Immobilien.

**2.2 Zusammenfassende Darstellung der Chancen**

Die Chancen der BBI haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Im Rahmen der Unternehmensstrategie wird die Gesellschaft auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen um durch gezielte Akquisitionen zu wachsen.

## IV. PROGNOSEBERICHT

Bei der Planung für das Geschäftsjahr 2022 spielen mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Ertragslage der Gesellschaft auch weiterhin eine Rolle. Basierend auf den Erfahrungen des abgelaufenen Geschäftsjahres kalkuliert die BBI gerade in den Bereichen Gastronomie und Einzelhandel mit vereinzelt Mietausfällen. Auch wenn diese der Höhe nach noch nicht feststehen, rechnet die Gesellschaft für das Gesamtjahr 2022 mit ertragswirksamen Mieterlassen von ca. 100 TEUR. In welcher Höhe diese Mieterlasse tatsächlich das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden, wird jedoch erst im Verlauf bzw. Ende des Jahres 2022 feststehen und ist stark anhängig von der weiteren Entwicklung der Pandemie.

Mögliche Folgen der Ukraine-Krise sowie globale Probleme der Lieferketten auf die deutsche Wirtschaft und den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind aus Sicht des Vorstands derzeit nicht absehbar und nicht Bestandteil dieser Prognose.

In Bezug auf das operative Geschäft der BBI bleibt weiterhin der enge Kontakt zu den Mietern und eine effiziente Kostenstruktur durch die Inhouse-Verwaltung der Immobilien durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns im Vordergrund. Nicht zuletzt durch die enge Zusammenarbeit im VIB-Konzern lassen sich im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und der allgemeinen Verwaltung Kostensynergien realisieren, die sich in einer weiteren Verbesserung der Ertragssituation der BBI niederschlagen könnten.

Die Umsatzplanung der BBI für 2022 erfolgte auf Basis der Bestandsobjekte zum 31.12.2021. Darüber hinaus umfasst die Umsatzplanung keine weiteren Immobilienkäufe bzw. -verkäufe.

Für das Jahr 2022 rechnet der Vorstand der BBI unter den oben getroffenen Annahmen

- mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 15.000 bis 16.200 TEUR (Ist-Wert 2021: 15.596 TEUR).
- mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 7.400 bis 8.200 TEUR (Ist-Wert 2021: 7.705 TEUR).

Die oben beschriebenen und für 2022 eingeplanten Mieterlasse sind in den Prognosewerten berücksichtigt.

Darüber hinaus rechnen wir auf Basis der oben getroffenen Annahmen für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2021: 0,0 %). Da wir im Laufe des Jahres 2022 noch nicht mit einem deutlichen Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus rechnen, erwarten wir bis zum 31. Dezember 2022 eine weitere leichte Reduzierung des Durchschnittszinssatzes für unsere Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2021: 1,6 %).

Die Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung der BBI darstellen. Sollten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland in Folge der Ukraine-Krise, der Corona-Pandemie oder sonstigen Ereignissen deutlich verschlechtern, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

## V. CORPORATE GOVERNANCE

### 1. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT INKL. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Leitlinien und Grundsätze sowie alle internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance ist bei der BBI Immobilien AG auf die nachhaltige Wertschöpfung und Bestandssicherung des Unternehmens im Interesse aller Stakeholder ausgerichtet.

Die Erklärung zur Unternehmensführung und weiterführende Informationen zum Thema Corporate Governance sind auf der Internetseite der BBI Immobilien AG unter [www.bbi-immobilien-ag.de](http://www.bbi-immobilien-ag.de) zu finden. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet auch die Erklärung nach § 161 AktG.

### 2. WERTPAPIERGESCHÄFTE DER ORGANMITGLIEDER

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596 / 2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der BBI Immobilien AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 20.000 € erreicht oder übersteigt. Die der BBI gemeldeten Eigengeschäfte werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Transaktionen gemeldet.

## VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2021 beträgt 5,2 Mio. EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien der Gesellschaft werden im Regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich aus den Regelungen des Aktiengesetzes.

Beschränkungen, welche Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

Die VIB Vermögen AG hat einen Stimmrechtsanteil an der BBI Immobilien AG von 94,88 %.

Die Mitglieder des Vorstands werden gem. §§ 84, 85 AktG durch den Aufsichtsrat bzw. durch das Gericht bestellt bzw. durch den Aufsichtsrat abberufen. Die Bestellung erfolgt auf höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied kann der Aufsichtsrat aus wichtigem Grund gem. § 84 Abs. 3 AktG widerrufen.

Gemäß Satzung sind die Zusammensetzung des Vorstands und eine entsprechende Beschlussfassung wie folgt definiert:

1. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat durch entsprechende Bestellung oder Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern. Beträgt das Grundkapital mehr als 3 Mio. EUR, kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass der Vorstand nur aus einer Person besteht. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.
2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zu erteilen, die Gesellschaft allein zu vertreten und von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien. Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Zudem existieren für den Fall eines Übernahmeangebots keine Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.

Hinsichtlich direkter oder indirekter Beteiligungen am Kapital, die 10 Prozent der Stimmrechte überschreiten, wird auf die Ausführungen im Anhang unter IV. Sonstige Pflichtangaben „Nachtragsbericht“ verwiesen.

Die aktuell gültige Fassung der Satzung enthält keine Bestimmungen über die Änderung der Satzung. Damit gelten für eine Satzungsänderung ausschließlich die gesetzlichen Vorschriften der §§ 179-181 AktG.

Ingolstadt, 15. März 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hettmer', with a stylized flourish above the first part.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –



# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2021

### AKTIVA

EUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.483.157,60	149.621.997,60
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<b>145.483.157,60</b>	<b>149.621.997,60</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	<b>2.257.525,45</b>	<b>2.257.525,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	147.133,86	270.184,76
2. sonstige Vermögensgegenstände	69.240,02	291.781,64
	<b>216.373,88</b>	<b>561.966,40</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>11.863.059,36</b>	<b>6.307.844,13</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>90.494,00</b>	<b>64.922,00</b>
	<b>159.910.611,29</b>	<b>158.814.256,58</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	<b>5.200.000,00</b>	<b>5.200.000,00</b>
II. Kapitalrücklage	<b>42.770.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	<b>2.263.446,91</b>	<b>2.263.446,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	708.126,00	722.106,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	3,18
3. sonstige Rückstellungen	97.135,00	111.362,00
	<b>805.264,18</b>	<b>833.471,18</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.888.981,37	94.451.835,73
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.526,15	137.267,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.689.671,56	12.898.941,85
4. sonstige Verbindlichkeiten	251.688,38	258.523,54
	<b>108.854.867,46</b>	<b>107.746.568,41</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	17.032,74	770,08
	<b>159.910.611,29</b>	<b>158.814.256,58</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2021 bis 31.12.2021

EUR	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>15.595.565,79</b>	<b>15.470.336,92</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	230.667,50	210.115,14
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.990.940,73	-2.023.173,27
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-26.047,70	-13.001,15
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.134.336,84	-4.148.347,93
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-224.647,40	-146.143,79
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45,67	21,99
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.729.666,90	-2.419.898,23
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-30.965,30
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>7.689.674,09</b>	<b>6.898.944,38</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-7.689.674,09	-6.898.944,38
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2021

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2020	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2021	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>

**Gewinnrücklagen**

<b>gesetzliche Rücklage</b>	<b>andere Gewinnrücklagen</b>	<b>Bilanzgewinn</b>	<b>Eigenkapital gesamt</b>
<b>697.913,42</b>	<b>1.565.533,49</b>	<b>0,00</b>	<b>50.233.446,91</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>697.913,42</b>	<b>1.565.533,49</b>	<b>0,00</b>	<b>50.233.446,91</b>
0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
<b>697.913,42</b>	<b>1.565.533,49</b>	<b>0,00</b>	<b>50.233.446,91</b>

## IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	7.690	6.899
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.135	4.148
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-28	-6
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	319	241
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-104	245
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-6	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.730	2.420
- Sonstige Beteiligungserträge	0	0
+/- zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Art/Umfang	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	31	31
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-31	-31
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.736</b>	<b>13.947</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	11	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-1.948
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
+ Erhaltene Dividenden	0	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>11</b>	<b>-1.948</b>

TEUR	31.12.2021	31.12.2020
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-6.899	-6.532
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten von verbundenen Unternehmen	-6.000	-1.500
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von verbundenen Unternehmen	0	6.517
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	10.500	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.063	-4.047
- Gezahlte Zinsen	-1.730	-2.420
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.192</b>	<b>-7.982</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	6.308	2.291
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	6.308	2.291
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.736	13.947
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	11	-1.948
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.192	-7.982
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>5.555</b>	<b>4.017</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>11.863</b>	<b>6.308</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	11.863	6.308
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	11.863	6.308

# ANHANG

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) hat ihren Sitz in Ingolstadt und wird beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nr. HRB 44 geführt.

## I. ALLGEMEINES

Die BBI AG erstellt den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ist entsprechend § 264 d HGB aufgrund der Börsennotierung eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

## II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB.

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800,00 EUR werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Im Anlagengitter wird der Abgang im Jahr des Zugangs unterstellt.

Unter den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen und eventuelle Wertminderungen, bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Ausfallrisiken werden grundsätzlich Einzelwertberichtigungen gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird, sofern erforderlich, durch Bildung einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

**Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, ausgewiesen.

Die **Pensionsrückstellungen** werden gemäß § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit - Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, einem Rechnungszinsfuß von 1,87 % (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15 Jahren) sowie einem Rententrend von 1,75 %. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung der individuellen Restlaufzeit mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahren abgezinst.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde dabei das Realisationsprinzip (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB) und das Anschaffungskostenprinzip (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB) beachtet.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die "Einfrierungsmethode", bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die "Durchbuchungsmethode", wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Besteht kein oder ein nicht ausreichender Sicherungszusammenhang, wird für unrealisierte Verluste eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet.

Strukturierte Finanzinstrumente werden grundsätzlich als einheitlicher Vermögensgegenstand oder als einheitliche Verbindlichkeit bilanziert. Eine getrennte Bilanzierung erfolgt nur dann, wenn durch das eingebettete Derivat im Vergleich zum Basisinstrument wesentlich erhöhte oder zusätzliche andersartige Risiken und Chancen vorliegen.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2021
	Vortrag zum 01.01.2021	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	208.387.631,34	-0,16	0,00	-4.503,00	208.383.128,18
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>208.387.631,34</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.503,00</b>	<b>208.383.128,18</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>210.652.970,79</b>	<b>-0,16</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.503,00</b>	<b>210.648.467,63</b>

* davon aktivierte Fremdkapitalkosten	EUR
<b>II. Sachanlagen</b>	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00

Abschreibungen				Buchwerte		
Vortrag zum 01.01.2021	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Stand am 31.12.2021	Vorjahr 31.12.2020
<b>7.813,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.813,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
58.765.633,74	4.134.336,84	0,00	0,00	62.899.970,58	145.483.157,60	149.621.997,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>58.765.633,74</b>	<b>4.134.336,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.899.970,58</b>	<b>145.483.157,60</b>	<b>149.621.997,60</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.257.525,45</b>	<b>2.257.525,45</b>
<b>58.773.446,74</b>	<b>4.134.336,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62.907.783,58</b>	<b>147.740.684,05</b>	<b>151.879.524,05</b>

## Finanzanlagen

Die **Beteiligungen** stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2020	Ergebnis Geschäftsjahr 2020
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.337	-572

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind innerhalb eines Jahres fällig. Aufgrund der Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen und Schwierigkeiten bei einzelnen Mietern unseres Portfolios wurden individuelle Vereinbarungen getroffen. In diesem Zusammenhang hat die BBI AG mit Stand 31. Dezember 2021 Mietstundungen in Höhe von insgesamt TEUR 25 gewährt, die unter den Forderungen aus L.u.L. ausgewiesen sind.

## Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 5.200.000,00 und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien werden im regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

## Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Derzeit liegt keine Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien vor.

## Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft hat sich mit diesem Vertrag verpflichtet, vorbehaltlich einer Bildung und Auflösung von Rücklagen, ihren gesamten ohne die Gewinnabführung entstehenden Gewinn entsprechend den Vorschriften des § 301 AktG an die VIB Vermögen AG abzuführen.

Die VIB Vermögen AG ist gegenüber der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet, jeden (ohne Berücksichtigung der Verlustübernahme) entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung“), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Die Höhe

der Ausgleichszahlung wurde aufgrund des rechtskräftigen Beschlusses des OLG München vom 10.09.2014 hinsichtlich des Spruchverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit der Ausgleichszahlung neu festgesetzt. Sie beträgt nun 0,74 EUR je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Jahresüberschuss (TEUR 7.690) für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

### **Pensionsrückstellungen**

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf TEUR 708 (Vorjahr: 722).

Aufgrund der handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein zehnjähriger Durchschnittzinssatz verwendet.

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (1,35 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,87 %) in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag ist in jedem Geschäftsjahr im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen:

Sollrückstellung mit Zinssatz:

Durchschnitt 7 Jahre (Zins 1,35 %): EUR 731.595

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,87 %): EUR 708.126

Unterschiedsbetrag: EUR 23.469

### **Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen berücksichtigt.

**Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB**

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.033	17.661	79.195	100.889	100.889	siehe unten
(Vorjahr)	(3.775)	(15.864)	(74.813)	(94.452)	(94.452)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24	0	0	24	0	-
(Vorjahr)	(137)	(0)	(0)	(137)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.690	0	0	7.690	0	-
(Vorjahr)	(12.899)	(0)	(0)	(12.899)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	252	0	0	252	0	-
(Vorjahr)	(259)	(0)	(0)	(259)		
<b>Summe</b>	<b>11.999</b>	<b>17.661</b>	<b>79.195</b>	<b>108.855</b>	<b>100.889</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(17.070)</b>	<b>(15.864)</b>	<b>(74.813)</b>	<b>(107.747)</b>	<b>(94.452)</b>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen), einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der Konzernmutter, VIB Vermögen AG, gesichert.

**Derivate und Bewertungseinheiten**

Das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Bankdarlehen wurde in der Vergangenheit teilweise durch mit externen Vertragspartnern abgeschlossenen Zinsswaps langfristig abgesichert. Diese Form der Absicherung besteht seit dem Auslaufen des bislang abgeschlossenen Zinsswaps zum 30.09.2020 nicht mehr.

**IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes. Die in der Berichtsperiode 2021 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind bedingt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar, da aufgrund der durch die Corona-Pandemie verursachten Einschränkungen und Schwierigkeiten bei einzelnen Mietern unseres Portfolios individuelle Vereinbarungen getroffen wurden und im Berichtszeitraum Mieterlasse in Höhe von insgesamt TEUR 203 gewährt wurden.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Erträge aus Versicherungserstattungen ausgewiesen. Hierunter ist ein Betrag in Höhe von TEUR 188 für eine weitere Versicherungserstattung des im Jahr 2017 stattgefundenen Gebäudebrandschadens in Goch enthalten. Das niedergebrannte Gebäude war zum Neuwert versichert. Der Wiederaufbau eines neuen baugleichen Gebäudes wurde im Geschäftsjahr 2019 abgeschlossen und das Gebäude wurde an den früheren

Mieter zur Weiternutzung übergeben. Im Vorjahr waren hier ebenfalls Erträge aus Versicherungserstattungen für den Wiederaufbau in Höhe von TEUR 45 enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 325 und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 411 für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung TEUR 32, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 26, für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 33, sowie für Einstellungen in die Einzelwertberichtigung zu Forderungen TEUR 46 ausgewiesen.

Aufwendungen bzw. Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind über die oben erläuterte Versicherungserstattung aus Brandschaden hinaus in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf TEUR 46.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft nur noch mit den an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 31 TEUR (Vorjahr: TEUR 31). Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass **die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich dieser Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis des Geschäftsjahres begünstigt.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 35 (Vorjahr: TEUR 19). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 52).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2021 und für das Geschäftsjahr 2020 die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und -abflüssen aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus. Die Kapitalflussrechnung ist nach der indirekten Methode aus dem Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft abgeleitet. Die Struktur der Kapitalflussrechnung orientiert sich an DRS 21.

Der Finanzmittelbestand setzt sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

## VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Durch das Auslaufen (30.09.2020) der in der Vergangenheit bestehenden Zinsswaps ergeben sich zukünftig keine Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten. Aktuell wurden keine neuen Zinssicherungsgeschäfte bzw. Finanzderivate abgeschlossen. Wir verweisen diesbezüglich auf III. Erläuterungen zur Bilanz „Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB“.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren finanziellen Verpflichtungen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs aus Miet- u. Leasingverträgen (Vorjahr: TEUR 0).

### **Außerbilanzielle Geschäfte**

Zum Bilanzstichtag existieren keine außerbilanziellen Geschäfte im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB.

### **Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB**

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

### **Haftungsverhältnisse**

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 13).

Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

## Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2021:

### Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften

---

#### Vertreter der Aktionäre

**Ludwig Schlosser**,  
(Vorsitzender)  
Dipl.-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON  
Capital GmbH

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**  
(Vorsitzender)  
**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG**  
(Vorsitzender)  
**VR Bank Neuburg-Rain eG**  
(Vorsitzender)  
**Gemeinnützige Bau- und  
Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis  
Neuburg-Schrobenhausen eG**  
(Vorsitzender)

**Rupert Hackl**,  
(stv. Vorsitzender)  
Geschäftsführer der  
Rupert Hackl Immoconsult GmbH

**Rathgeber AG, München**  
(Vorsitzender)  
**Herzog von Arenberg'sche Vermögens-  
verwaltung GmbH, Grasbrunn**  
(stv. Vorsitzender )  
**Baywobau Immobilien AG, München**  
(stv. Vorsitzender)  
**Hammer AG, München**  
(Aufsichtsrat)  
**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG**  
(Aufsichtsrat)

**Franz-Xaver Schmidbauer**, (bis 30.06.2021)  
Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS  
Vermögensverwaltung GmbH,

**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG**  
(Aufsichtsrat)  
**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**  
(Aufsichtsrat; bis 01.07.2021)

**Prof. Dr. Michaela Regler**, (seit 30.06.2021)  
Hochschulprofessorin für Wirtschaftsprivatrecht  
an der THI Ingolstadt

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**  
(Aufsichtsrat; seit 01.07.2021)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2021 an:

Rainer Hettmer, Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG), Neuburg/Donau. Er ist Mitarbeiter der VIB Vermögen AG.

### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands, Bezüge früherer Mitglieder des Vorstands und Pensionsrückstellungen**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 33 und die der früheren Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen auf TEUR 74. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 708 (Vorjahr: TEUR 722).

Der Vorstand wird in seiner Funktion als Prokurist der VIB Vermögen AG ausschließlich von der VIB Vermögen AG vergütet.

### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Arbeitnehmer beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 0 Arbeitnehmer.

### **Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB**

Der im Geschäftsjahr 2021 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen TEUR 26, Steuerberatungsleistungen TEUR 2 sowie sonstige Leistungen TEUR 0.

### **Beteiligungen an unserer Gesellschaft**

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland hat uns am 4. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 3. März 2008 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte überschritten hat. Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil unverändert 94,88 % (das entspricht 4.933.877 Stimmrechten).

### **Mutterunternehmen**

Die VIB Vermögen AG, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach dem Abschmelzen der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG kein Mutterunternehmen im Sinne der §§ 290 ff. HGB mehr ist.

### **Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG**

Mit Datum vom 6. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG gewährt den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Ausgleichzahlung. Diese beträgt jährlich 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie an der BBI AG für jedes volle Geschäftsjahr der BBI AG (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

### **Nachtragsbericht**

Die im Zusammenhang mit der andauernden Corona-Pandemie und der neu hinzugekommenen Ukraine-Krise eintretenden Auswirkungen sind ab 2022 noch nicht genau abschätzbar. Für das Unternehmen können sich aber dennoch daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die BBI geht trotz der Corona-Pandemie und der Ukraine-Krise nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Immobilienwerten ausgegangen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Mehrheitsbeteiligung der DIC Asset AG, Frankfurt, an der VIB Vermögen AG hat uns der Aufsichtsratsvorsitzende der DIC Asset AG, Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, die Überschreitung einer Meldeschwelle mitgeteilt. Hierzu wurde am 14. März 2022 eine offizielle Kapitalmarktinformation herausgegeben.

Herr Prof. Dr. Gerhard Schmidt, Deutschland, hat uns in Bezug auf die Stimmrechtsmitteilung gem. § 33 Abs. 1 WpHG vom 28. Februar 2022 sowohl in eigenem Namen als auch in Vertretung der in dieser Stimmrechtsmitteilung genannten Tochtergesellschaften mit Ausnahme der VIB Vermögen AG (zusammen die 'Meldepflichtigen') gem. § 43 Abs. 1 WpHG am 11. März 2022 Folgendes mitgeteilt:

Die VIB Vermögen AG hält unmittelbar 94,88% der Stimmrechte der Emittentin. Durch den Erwerb von Aktien an der VIB Vermögen AG am 22. Februar 2022 haben die Meldepflichtigen mittelbar die Schwelle von 10% oder mehr der Stimmrechte aus Aktien an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG überschritten.

Vor diesem Hintergrund teilen die Meldepflichtigen gemäß § 43 Abs. 1 WpHG ergänzend Folgendes mit:

1. Ziele des Erwerbs der Stimmrechte (§ 43 Abs. 1 S. 1 und 3 WpHG)

- a) Der mittelbare Erwerb der Stimmrechte an der Emittentin durch die Meldepflichtigen dient weder der Umsetzung strategischer Ziele noch der Erzielung von Handelsgewinnen.
- b) Es besteht keine Absicht der Meldepflichtigen, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte der Emittentin durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen.
- c) Die Meldepflichtigen streben im Rahmen ihrer Stimmrechtsausübung eine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs- und Leitungsorganen der Emittentin an.
- d) Die Meldepflichtigen streben keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Emittentin, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung sowie die Dividendenpolitik an.

2. Herkunft der für den Erwerb der Stimmrechte verwendeten Mittel (§ 43 Abs. 1 S. 4 WpHG)

Der mittelbare Erwerb von Stimmrechten an der Emittentin durch die Meldepflichtigen erfolgte durch den Erwerb von Aktien an der VIB Vermögen AG und daher ohne Einsatz von Mitteln im Hinblick auf die Emittentin. Die Meldepflichtigen haben zur Finanzierung des Erwerbs ihrer Beteiligung an der VIB Vermögen AG sowohl Fremdkapital als auch Eigenkapital eingesetzt.

**Deutscher Corporate Governance Kodex**

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft ([www.bbi-immobilien-ag.de](http://www.bbi-immobilien-ag.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 15. März 2022

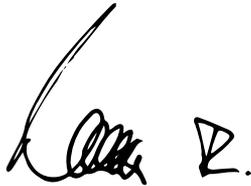


Rainer Hettmer  
– Vorstand –

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄß §§ 264 ABS. 2 S. 3, 289 ABS. 1 S. 5 HGB

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.“

Ingolstadt, 15. März 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hettmer', with a large, sweeping stroke at the beginning.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

## **Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapital- und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

### **Grundlage für die Prüfungsurteile**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden "EU-APrVO") unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nicht-

prüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte bei der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

- Bewertung des im Sachanlagevermögen gehaltenen Immobilienbestands

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhaltes haben wir wie folgt strukturiert:

- 1) Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt
- 2) Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- 3) Verweis auf weitergehende Informationen

Bewertung des Immobilienbestands

1) Im Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2021 innerhalb des Sachanlagevermögens Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 145.483 (91,0 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Der Immobilienbestand wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, Gebäude vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Daneben werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude vorgenommen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag die Bewertungsansätze der Immobilien auf dauerhafte außerplanmäßige Wertminderungen hin überprüft. Dabei wurden die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien mit deren Buchwerten zum 31. Dezember 2021 verglichen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurden durch einen externen Bewerter ermittelt. Auf Basis des vorliegenden Berichts über die Bewertung sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2021 neben den planmäßigen Abschreibungen kein Abwertungsbedarf. Die beizulegenden Werte der Immobilien wurden jeweils als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cashflow-Modellen ("DCF") ermittelt, wobei die von den gesetzlichen Vertretern erstellte Planungsrechnung je Immobilie zugrunde gelegt wurde. Das Ergebnis dieser Bewertungen ist insbesondere von der Einschätzung der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse durch die gesetzlichen Vertreter und von den jeweils verwendeten

Diskontierungszinssätzen abhängig. Die Bewertungen sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung des Immobilienbestandes für die Vermögens- und Ertragslage der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2) Wir haben uns davon überzeugt, dass die Arbeit des externen Bewerter den Zwecken der Abschlussprüfung genügt. Insbesondere haben wir uns ein Bild von der fachlichen Kompetenz und der beruflichen Qualifikation des Bewerter, von dessen Unparteilichkeit, Unbefangenheit und Eigenverantwortlichkeit sowie über Art und Umfang der Tätigkeit gemacht. Wir haben die Arbeit des Bewerter für geeignet befunden, sie im Rahmen unserer Prüfung zu verwerten. Bezogen auf die vom externen Bewerter durchgeführten Immobilienbewertungen haben wir uns davon überzeugt, dass die beizulegenden Werte sachgerecht mittels DCF-Verfahren unter Beachtung des relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Hierzu haben wir überprüft, ob die zugrundeliegenden künftigen Zahlungsmittelzuflüsse und der angewandte Diskontierungszinssatz insgesamt eine sachgerechte Grundlage darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen des gesetzlichen Vertreters zu den wesentlichen Annahmen der Planung gestützt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes teilweise wesentliche Wertauswirkungen haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parameter geprüft und das Ermittlungsschema nachvollzogen. Die im Gutachten angewandten Bewertungsparameter und -annahmen sind aus unserer Sicht sachgerecht abgeleitet worden.

3) Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung des Immobilienvermögens sind im Anhang im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ enthalten. Weiterhin enthält der Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ die Entwicklung des Immobilienbestands.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Für den Bericht des Aufsichtsrats ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, für das zum 31. Dezember 2021 endende Geschäftsjahr mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance-Bericht nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex inkl. der Erklärung zur Unternehmensführung und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum 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 Aufsichtsorgans für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

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

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

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

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

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und 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 - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im 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 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

## ***Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen***

### **Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des 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, die den SHA-256-Wert 1ccfc8557d1c612629dff15f2fe0be247b2b60e3850f1e083048013330d42a aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als "ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat ("ESEF-Format") in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 der Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b 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 (10.2021))* durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1)* angewendet.

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

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

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

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

#### *Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen*

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

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

### **Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. Juni 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 2. Februar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010 als Abschlussprüfer der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG tätig.

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

## **Sonstiger Sachverhalt - Verwendung des Bestätigungsvermerks**

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht - auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen - sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist 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 Herr Joachim Mairock.

Augsburg, den 21. März 2022

SONNTAG GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Burkhardt-Böck  
Wirtschaftsprüferin



Mairock  
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Wiedergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

# IMPRESSUM

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

Petra Riechert  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg / Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 952

Fax: +49 (0)8431 9077 1952

E-Mail: [petra-riechert@vib-ag.de](mailto:petra-riechert@vib-ag.de)

Internet: <http://www.bbi-immobilien-ag.de/>

## **Vertretungsberechtigter Vorstand**

Rainer Hettmer

## **Aufsichtsratsratsvorsitzender**

Ludwig Schlosser

## **Registergericht**

Ingolstadt

## **Registernummer**

HRB-Nr. 44

# DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können, sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z. B. die Entwicklung des Immobilienmarkts, Wettbewerbseinflüsse einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.