



GESCHÄFTSBERICHT  
2022

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2022	2021	Änderung in %
Umsatzerlöse	16.072	15.596	+3,1
Ergebnis nach Steuern	8.205	7.690	+6,7
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	8.029	7.705	+4,2
Bilanzsumme	156.309	159.911	-2,3
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	32,1	31,4	+0,7 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	14
IV. PROGNOSEBERICHT	22
V. CORPORATE GOVERNANCE	23
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB	24
VII. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	25

## **JAHRESABSCHLUSS**

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022	26
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2022	29
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022	30
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022	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	41

BESTÄTIGUNGSVERMERK	46
---------------------	----

IMPRESSUM	55
-----------	----

# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Immobilien AG blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen rund um den Ukraine-Krieg auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Auch die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich abgeschwächt. Wurden im Vorjahr noch Mieterlasse in Höhe von 203 TEUR gewährt, so lagen diese im abgelaufenen Geschäftsjahr nur noch bei 74 TEUR.

Mit Blick auf die Anfang des Jahres abgegebene Prognose, konnte die BBI ihre selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Umsatzerlöse, des Nachsteuerergebnisses sowie der Leerstandsquote erreichen bzw. sogar übererfüllen. Lediglich beim Durchschnittszinssatz für Darlehensverbindlichkeiten kam es aufgrund des im Verlauf des Jahres deutlich gestiegenen Zinsniveaus zu einer geringen, jedoch nicht wesentlichen, Abweichung gegenüber den Planungswerten.

Im Dezember 2022 hat die BBI den Verkauf von 24 Einzelhandelsimmobilien aus dem BBI-Portfolio an einen Immobilienspezialfonds beurkundet. Der Fonds wurde von der Mehrheitsaktionärin der BBI, der VIB Vermögen AG, aufgelegt und umfasst Immobilien mit Investitionsfokus auf Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren. Der Abgang der Immobilien soll Ende des ersten Quartals 2023 erfolgen. .

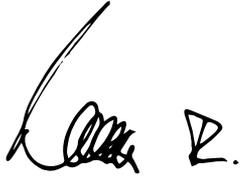
Unverändert zu den Vorjahren lag der operative Schwerpunkt in einer effizienten Bewirtschaftung des Immobilienportfolios. Neben der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen stand dabei stets auch die enge Zusammenarbeit und der laufende Informationsaustausch mit den Mietern im Vordergrund. Besonders stolz sind wir erneut auf die Leerstandsquote unseres Immobilienportfolios, die gegenüber dem Vorjahr unverändert bei Null Prozent liegt.

Als Unternehmen haben wir natürlich auch weiterhin die Entwicklung der Ukraine-Krise fest im Blick. Auch wenn wirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklungen mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sind, so gehen wir für das laufende Geschäftsjahr von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der BBI aus.

Insgesamt rechnen wir für 2023 mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 7.000 – 7.600 TEUR sowie mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse von 2.800 – 3.200 TEUR.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2022 geleistet haben.

Ingolstadt, im Februar 2023

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

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verlief das Geschäftsjahr 2022, trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds, erneut sehr erfolgreich. Unser stabiles Geschäftsmodell hat auch im vergangenen Geschäftsjahr dazu beigetragen, dass wir erneut einen erfolgreichen Jahresabschluss vorlegen können. Die effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien und unsere solide Finanzierungspolitik tragen entscheidend zu diesem Erfolg bei. Unser Immobilienportfolio war im gesamten Berichtsjahr wieder komplett vermietet. Die Umsatzerlöse sowie das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern konnten erneut gesteigert werden.

Der Verkauf von 24 Einzelhandelsimmobilien aus dem Portfolio der BBI Immobilien AG an einen Immobilienspezialfonds der VIB Vermögen AG, der Mehrheitsaktionärin der BBI, im Dezember 2022, wird ab dem zweiten Quartal 2023 bei den Mieterlösen wirksam werden.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2022 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 Zuge der Änderung der Gesellschaftsverhältnisse bei der VIB Vermögen AG, der Mehrheitsaktionärin der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Anfang 2022 hat sich im Geschäftsjahr 2022 die Zusammensetzung des Aufsichtsrats geändert. Prof. Dr. Michaela Regler legte ihr Mandat mit Wirkung zum 22. März 2022, 24.00 Uhr nieder. Daraufhin wurde Sonja Wärtnges mit Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt -Registergericht- vom 1. April 2022 gerichtlich zum neuen Aufsichtsratsmitglied bestellt. Im Rahmen der Hauptversammlung am 29. Juni 2022 wurde Sonja Wärtnges als Aufsichtsratsmitglied bestätigt und von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt.

Im Geschäftsjahr 2022 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. Zusätzlich gab es zwei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren per E-Mail.

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen und Beschlussfassungen mit den wesentlichen Themen:

Der vom Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde in der Sitzung am 21. März 2022 ausführlich behandelt und festgestellt. Auf der Tagesordnung standen auch der Bericht über die Nicht-Prüfungsleistungen sowie der Risikobericht zum 31. Dezember 2021. Des Weiteren legte der Vorstand die Ergebnisplanung für das Jahr 2022 vor.

Im Umlaufverfahren am 26. April 2022 wurden vom Vorstand und Aufsichtsrat die Durchführung der Hauptversammlung 2022 als virtuelle Hauptversammlung ohne physische Präsenz beschlossen sowie die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 29. Juni 2022 festgelegt. Zudem erfolgte sowohl der Vorschlag, Sonja Wärtnges in den Aufsichtsrat zu wählen als auch der Vorschlag zur Wahl des

Abschlussprüfers an die Hauptversammlung. In einer zuvor erfolgten Ausschreibung wurden von fünf Kanzleien Angebote für die Abschlussprüfung abgegeben. Diese wurden im Rahmen eines Scoring-Modells bewertet. Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss haben sich darauf geeinigt, der Hauptversammlung die Kanzlei mit dem höchsten Scoring-Wert als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 sowie zum Prüfer für eine gegebenenfalls vorzunehmende prüferische Durchsicht von Zwischenfinanzberichten vorzuschlagen.

Mittels eines weiteren Umlaufbeschlusses im Mai 2022 erfolgte die Festlegung der finalen Tagesordnung der Hauptversammlung 2022.

Nach der am selben Tag erfolgten Wahl von Sonja Wärtges als Mitglied des Aufsichtsrats durch die Hauptversammlung, wurden in der Sitzung am 29. Juni 2022 Ludwig Schlosser als Aufsichtsratsvorsitzender und Rupert Hackl als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender bestätigt. Ferner bestätigten die Aufsichtsräte nochmals die Umlaufbeschlüsse aus dem April und Mai 2022. Der Vorstand berichtete zudem über die geschäftliche Entwicklung im Jahr 2022.

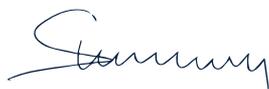
Die Tagesordnungspunkte, die in der Sitzung am 27. Juli 2022 behandelt wurden, waren insbesondere der Halbjahres- und der Risikobericht zum 30. Juni 2022.

In der Sitzung am 13. Dezember 2022 berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung im Jahr 2022. Zudem wurde die Jahresabschlussprüfung durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und die damit verbundenen Prüfungsschwerpunkte besprochen. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen die Evaluierung des Aufsichtsrats, die Entsprechenserklärung gem. dem Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2023. Ferner wurde der Verkauf von 24 Einzelhandelsimmobilien an den von der VIB Vermögen AG aufgelegten Immobilienspezialfonds beschlossen.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde vom Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) geprüft. Der entsprechende Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch Wirtschaftsprüfer Frank Werner, wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 10. Februar 2023 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

Dem Vorstand, 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 Februar 2023



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 31.12.2022 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. Die Gesellschaft fokussiert sich hierbei auf die Planungswerte der 12 Monate umfassenden Prognoserechnung. 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 überdurchschnittlichen 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

Netto-kaltmieten 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 auch eine der größten Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung der BBI darstellt.

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	<b>16.072 TEUR</b>	<b>15.596 TEUR</b>
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse *	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	<b>8.029 TEUR</b>	<b>7.705 TEUR</b>
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	<b>1,9 %</b>	<b>1,6 %</b>

\* Im Geschäftsjahr 2022 sind saldiert positive Sondereinflüsse in Höhe von 176 TEUR aufgetreten (Vorjahr: negative Sondereinflüsse 15 TEUR). Hier enthalten sind ein negativer, Corona-bedingter Sondereffekt aufgrund von Mieterlassen in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr: 203 TEUR) sowie ein positiver Sondereffekt im Zusammenhang mit Erstattungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden in Höhe von 250 TEUR (Vorjahr: 188 TEUR).

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

#### **Deutsche Wirtschaft verpasst Erholung nach Corona – hohe Inflation, Energiekrise, Lieferengpässe und Krieg vereiteln stärkere Dynamik**

Die deutsche Wirtschaft ist 2022 kaum gewachsen. Zu groß waren die hemmenden Faktoren, ausgelöst durch historische Rekordwerte der Inflationsrate, die Verteuerung der Energiepreise, hartnäckige Lieferengpässe und den russischen Angriff auf die Ukraine. Das erste Quartal war von zwei grundlegend unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen gekennzeichnet: Einerseits die zumindest in Europa allmählich abklingende Corona-Pandemie sowie der hohe Auftragsbestand der deutschen Industrie, der auf einen merklichen Aufschwung der Konjunktur hindeutete, andererseits der russische Angriff auf die Ukraine und die damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen, wie Sanktionen, Lieferengpässe bei Rohstoffen und Vorprodukten sowie eine nur schwer abzuschätzende Unsicherheit insbesondere im Hinblick auf die Energiepreise. Die Wirtschaftsleistung entwickelte sich im ersten Quartal leicht positiv (BIP +0,2% zum Vorquartal).

Im zweiten Quartal setzte die deutsche Wirtschaft ihre Erholung von den Pandemiewellen fort, insbesondere in den konsumnahen Dienstleistungsbereichen. Jedoch erfuhr der Aufschwung eine deutliche Abschwächung durch die schnell steigende Inflation, den Krieg in der Ukraine und die sich als hartnäckig erweisenden Engpässe in den globalen Lieferketten. Das deutsche BIP legte im zweiten Quartal um lediglich 0,1% gegenüber dem Vorquartal zu.

Im dritten Quartal kühlte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft endgültig ab. Die hohen Inflationsraten (September 2022: 10%) reduzierten die realen Einkommen und Ersparnisse der Konsumenten und ließen deren Kaufkraft sinken. Auch in der Baukonjunktur zeichnete sich ein deutlicher Abschwung ab. Ursächlich hierfür war neben den Materialengpässen und den stark steigenden Baukosten insbesondere die Zinswende, die zusätzlich die Finanzierungskosten erhöhte. Die Wirtschaftsleistung legte gegenüber dem Vorquartal um nur noch +0,3% zu.

Das vierte Quartal war geprägt von heftigen Angebotsschocks. Diese lösten Ängste vor drohenden Engpässen in der Energieversorgung (Gaslieferungen) aus. Hinzu kamen anhaltende Unterbrechungen der Lieferketten (Vorprodukte aus Asien) und ein in immer mehr Branchen stärker auftretender Mangel an Arbeitskräften. Dies führte zu Belastungen in der Produktion und verstärkenden Effekten der Inflation. Durch staatliche Maßnahmen sollen die Folgen der Energiekrise abgeschwächt werden. Jedoch erzeugt der Staat damit auch eine (künstliche) Nachfrage, die angesichts der beschränkten Produktionskapazitäten die Preissteigerungen weiter befeuert. Für das Gesamtjahr stand nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamts ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 1,9 % zu Buche – das Vor-Corona-Niveau wurde damit wieder erreicht. Insgesamt haben die insbesondere zu Jahresbeginn vorherrschenden positiven Wachstumskräfte nicht ausgereicht, um den negativen Krätemix aus Inflation, Lieferengpässen, Krieg und Fachkräftemangel aufzuwiegen. Letztlich musste die deutsche Wirtschaft ein schwaches Jahr bewältigen. Die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet unter den hohen Energiepreisen, wodurch auch der private Konsum gedämpft wird.

<sup>1</sup> Quellen: Konjunkturberichte IFW, Geschäftsklimaindex ifo Institut, Berichte Europäische Zentralbank (EZB), Jones Lang Lasalle (JLL) Investmentmarkt- und Büromarktüberblick

Mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von +7,9 % (2021: 3,1%) erreichte die Inflation in Deutschland 2022 den höchsten Wert seit 1950. Ausschlaggebend dafür waren neben Basiseffekten (die aufgrund der Corona-bedingten Mehrwertsteuersenkung 2020 und den damit ausgelösten Preissenkungen entstanden) insbesondere die im Vergleich zum Vorjahr erheblich angestiegenen Preise für Mineralölprodukte und Erdgasimporte. Hinzu kam die Verteuerung vieler Rohstoffe und Vorprodukte aufgrund gestörter oder unterbrochener Lieferketten infolge der Corona-Pandemie. Als Reaktion auf die historischen Inflationsraten nahm die Europäische Zentralbank EZB drastische Zinsschritte vor und hob den Leitzins in einem ersten Schritt Ende Juli um 0,5 Prozentpunkte an. Im September folgte der nächste Schritt mit einer Erhöhung um 0,75 Prozentpunkte auf 1,25%. Am 2. November stieg der europäische Leitzins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte schließlich noch einmal um 0,75 Prozentpunkte auf 2,0%. Zum Jahresende stellte die EZB noch einmal klar, dass weitere Zinsschritte und flankierende Maßnahmen auch 2023 in Betracht gezogen würden, um das Inflationsniveau abzumildern. Den Prognosen der Zentralbank zufolge soll sich dieses im Jahresverlauf 2023 weiter abschwächen und letztlich bei 6,3% einpendeln.

Das globale Umfeld zeigt ebenfalls Schwäche und erzeugt keine positiven Konjunkturimpulse. Gegen Jahresende hellte sich der konjunkturelle Ausblick etwas auf. Insbesondere die Großhandelspreise für Strom und Gas sind wieder gesunken, obwohl sie noch immer auf einem hohen Niveau liegen. Im kommenden Jahr dürfte die Inflation weiterhin hoch ausfallen. Die real verfügbaren Einkommen und der private Konsum wird sich den Prognosen des ifw Kiel zufolge weiter verkleinern, wobei Umfang und Ausmaß des Abschwungs schwer vorherzusagen sind.

### **Rückgang im Gewerbe-Immobilieninvestmentmarkt nicht so stark wie befürchtet**

Trotz der widrigen volkswirtschaftlichen Umstände erreichte der deutsche Immobilieninvestmentmarkt 2022 den Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) zufolge ein Volumen von 54,1 Mrd. Euro. Dies entsprach einem Rückgang von rund 16% gegenüber dem Vorjahr. Damit fiel der Rückgang allerdings weniger stark aus als noch zur Jahresmitte befürchtet. Das Volumen des Jahres 2022 lag zudem nur 2% unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt.

Abermals fiel der Anteil der Einzelobjekte relativ hoch aus (36,5 Mrd. Euro), das Volumen lag aber 25% unter dem Vorjahr. Bei den Portfoliodeals ging es in die andere Richtung: Mit rund 17,6 Mrd. Euro ergab sich ein Zuwachs von 10%. Der Markt nahm auch im vierten Quartal 2022 insgesamt eine abwartende Haltung ein, sodass es nicht zu einer Jahresendrallye kam. Vor dem Hintergrund einer schwächeren Konjunkturprognose, deutlich gestiegener Zinssätze und historischer Inflationswerte entstand bei sämtlichen Marktakteuren Unsicherheit hinsichtlich der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung. Dies führte dazu, dass zahlreiche bereits in der Vermarktung stehende Verkäufe nicht mehr ausgeführt wurden.

## **2. GESCHÄFTSVERLAUF**

Die BBI blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen rund um den russischen Angriffskrieg auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Auch die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie haben sich im abgelaufenen Jahr deutlich abgeschwächt. So hat die BBI in 2022 an von der Pandemie besonders betroffene Mieter nur noch Mietererlasse in Höhe von 74 TEUR gewährt. Dem stehen Mietererlasse aus dem Vorjahr von noch 203 TEUR gegenüber.

Am 21.12.2022 hat die BBI den Verkauf von insgesamt 24 Einzelhandelsobjekte zu einem Kaufpreis von 189 Mio. EUR an den VIB Retail Balance I-Fonds, einen offenen Immobilienspezialfonds,

beurkundet. Der Fonds wurde von der VIB Vermögen AG, der Mehrheitsaktionärin der BBI, mit einem Volumen von rd. 350 Mio. EUR und einem Investitionsfokus auf Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren aufgelegt. Der Abgang der 24 Gewerbeimmobilien, der voraussichtlich Ende des ersten Quartals 2023 erfolgen wird, führt zu einem Rückgang annualisierter Netto-Mieterträge von rd. 11,1 Mio. EUR in der Gewinn- und Verlustrechnung der BBI. Mit dem erzielten Verkaufserlös von 189 Mio. EUR sollen Bankdarlehen in Höhe von ca. 75 Mio. EUR getilgt werden. Unter Berücksichtigung der Ergebnisabführung an die VIB AG verbleiben in der Gesellschaft rund 40 Mio. EUR.

Die BBI hat im Berichtsjahr 2022 ihre selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Umsatzerlöse, des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisses nach Steuern sowie der Leerstandsquote erreicht bzw. übertroffen. Bezüglich der Durchschnittsverzinsung für das Darlehensportfolio wurde das Ziel einer leichten Reduzierung des Zinssatzes gegenüber dem 31.12.2021 aufgrund der zum Zeitpunkt der Planung nicht absehbaren Zinserhöhungen im Verlauf des Jahres 2022 knapp verfehlt.

- Aufgrund von Mietindexierungen, geringerer Corona-bedingter Mieterlasse sowie höherer Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter lagen die **Umsatzerlöse** mit 16.072 TEUR (Vorjahr: 15.596 TEUR) am oberen Ende des Prognosekorridors von 15.000 bis 16.200 TEUR.
- Das **Ergebnis nach Steuern** ohne Sondereinflüsse betrug 8.029 TEUR (2021: 7.705 TEUR) und lag damit ebenfalls innerhalb des Prognosekorridors von 7.400 bis 8.200 TEUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2022 lag bei 0,0 % (31.12.2021: 0,0 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2022 bei 1,9 % (31.12.2021: 1,6 %). Prognostiziert wurde eine leichte Reduzierung des Zinssatzes gegenüber dem Vorjahreswert von 1,6 %, womit die Prognose knapp verfehlt wurde.

Als langfristiger Immobilienbestandshalter stand auch in 2022 wieder das aktive Asset-Management sowie die Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (2022: 641 TEUR, Vorjahr 595 TEUR) im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2022 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 37 Objekten (31.12.2021: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 169.365 m<sup>2</sup> (31.12.2021: 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 2022 unverändert bei 0,0 % (31.12.2021: 0,0 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind überwiegend langfristig vermietet: 9,3 % (31.12.2021: 25,5 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 62,7 % (31.12.2021: 47,7 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 22,6 % (31.12.2021: 24,3 %) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 5,4 % (31.12.2021: 2,5 %) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2022 bei 7 Jahren und 2 Monaten (31.12.2021: 7 Jahre und 9 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 aufgrund von Mietindexierungen, geringerer Corona-bedingter Mietererlasse sowie höherer Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter um 3,1% auf 16.072 TEUR gestiegen (Vorjahr: 15.596 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 346 TEUR (Vorjahr: 231 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen Entschädigungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden.

Der Materialaufwand für das Immobilienportfolio ist vor allem aufgrund höherer Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen für die Immobilien auf 2.257 TEUR gestiegen (Vorjahr: 1.991 TEUR). Der Personalaufwand beinhaltet Pensionszahlungen und lag bei 33 TEUR (Vorjahr: 26 TEUR).

Die Abschreibungen umfassen im Wesentlichen die Abschreibungen der Immobilien der BBI und zeigen sich kaum verändert bei 4.120 TEUR (Vorjahr: 4.134 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 146 TEUR verringert (Vorjahr: 225 TEUR).

Insbesondere aufgrund der laufenden Darlehenstilgungen sind die Zinsaufwendungen um 102 TEUR auf 1.627 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 1.730 TEUR).

Da zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI AG ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, erfolgt die Besteuerung 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 ertragsteuerpflichtig. 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 8.205 TEUR (Vorjahr: 7.690 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr um 324 TEUR bzw. 4,2 % auf 8.029 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 7.705 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind saldiert positive Sondereinflüsse in Höhe von 176 TEUR aufgetreten (Vorjahr: negative Sondereinflüsse 15 TEUR). Hier enthalten sind ein negativer, Corona-bedingter Sondereffekt aufgrund von Mieterlassen in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr: 203 TEUR) sowie ein positiver Sondereffekt im Zusammenhang mit Erstattungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden in Höhe von 250 TEUR (Vorjahr: 188 TEUR).

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 8.205 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

#### **3.2 Vermögenslage**

Zum 31.12.2022 hat sich die Bilanzsumme um 3.602 TEUR auf 156.309 TEUR reduziert (31.12.2021: 159.911 TEUR). Bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote damit leicht auf 32,1 % gestiegen (31.12.2021: 31,4 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund planmäßiger Abschreibungen der Immobilien um 4.118 TEUR auf 141.366 TEUR verringert (31.12.2021: 145.483 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 336 TEUR (31.12.2021: 216 TEUR). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich dabei gegenüber dem Vorjahr auf 240 TEUR erhöht (31.12.2021: 147 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände belaufen sich auf 96 TEUR und enthalten i.W. Forderungen gegenüber Versicherungsunternehmen in Folge eines Gebäudeschadens (31.12.2021: 69 TEUR). Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 12.277 TEUR (31.12.2021: 11.863 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz reduzierten sich die Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr leicht auf 793 TEUR (31.12.2021: 805 TEUR). Diese Position umfasst die Pensionsrückstellungen, die um 26 TEUR auf 682 TEUR zurückgegangen sind (31.12.2021: 708 TEUR), sowie die sonstigen Rückstellungen, die sich um 14 TEUR auf 111 TEUR erhöht haben (31.12.2021: 97 TEUR).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich um 3.573 TEUR auf 105.282 TEUR (31.12.2021: 108.855 TEUR). Dabei nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten saldiert um 4.019 TEUR auf 96.870 TEUR ab (31.12.2021: 100.889 TEUR). Einer Darlehensaufnahme in Höhe von 1.925 TEUR standen planmäßige Tilgungen in Höhe von 5.944 TEUR gegenüber. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen zum Stichtag bei 1 TEUR und umfassen noch nicht bezahlte Rechnungen im Rahmen der Immobilienverwaltung (31.12.2021: 25 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind von 7.690 TEUR auf 8.205 TEUR gestiegen. Diese Position umfasst den von der BBI an die Muttergesellschaft abzuführenden Gewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 8.205 TEUR. Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 206 TEUR, gegenüber 252 TEUR zum 31.12.2021.

### 3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat geringfügig um 16 TEUR auf 13.752 TEUR zugenommen (Vorjahr: 13.736 TEUR). Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit lag bei -2 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR).

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit lag bei -13.336 TEUR (Vorjahr: -8.192 TEUR). Hierin enthalten sind Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von 7.690 TEUR (Vorjahr: 6.899 TEUR). Im Rahmen der Aufnahme neuer Immobilienkredite kam es zu Einzahlungen in Höhe von 1.925 TEUR (Vorjahr: 10.500 TEUR), für die Tilgung von Bestandsdarlehen wurden Auszahlungen in Höhe von -5.944 TEUR geleistet (Vorjahr: -4.063). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Wesentlichen für Immobiliendarlehen Zinsen in Höhe von -1.627 TEUR gezahlt (Vorjahr: -1.730 TEUR).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2022 ein positiver Cash Flow von 414 TEUR (Vorjahr: 5.555 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 12.277 TEUR erhöhte (31.12.2021: 11.863 TEUR).

**Struktur der Darlehensverbindlichkeiten**

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Gesamt	14.428	82.442
in 1-12 Monaten fällig	4.657	70.213
in 12-60 Monaten fällig	3.453	3.178
in > 60 Monaten fällig	6.318	9.051

Aus dem Verkaufserlös der 24 Einzelhandelsobjekte sollen im ersten Quartal 2023 Bankdarlehen in Höhe von rd. 75 Mio. EUR getilgt werden. Dies spiegelt sich in der Kategorie „in 1-12 Monaten fällig“ entsprechend wider.

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2022 bei 1,9 % (31.12.2021: 1,6 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 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 2022 trotz der wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskrieges als sehr erfolgreich angesehen werden. Die in der Prognose für das Jahr 2022 selbstgesteckten Ziele konnten mit Blick auf die Umsatzerlöse, das Ergebnis nach Steuern sowie die Leerstandsquote erfüllt werden. Lediglich beim Durchschnittzinssatz für Darlehensverbindlichkeiten kam es zu einer geringen, jedoch nicht wesentlichen Abweichung, gegenüber der Planrechnung.

Die BBI sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2023 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, welche weiteren Folgen der Ukraine-Krieg auf die deutsche Wirtschaft und den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt haben wird. Trotz der derzeit angespannten Lage geht der Vorstand der BBI auch im laufenden Geschäftsjahr 2023 von insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der Gesellschaft aus. Sollte sich die Lage wider Erwarten deutlich schlechter entwickeln, 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. Betrachtungszeitraum für die Analyse und Bewertung der Risiken sind 12 Monate.

### 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 VIB-Konzerns unter Verantwortung des Vorstands der BBI. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des Buchungstoffes 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 und des Aktiengesetzes.

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.

Die Einzelrisiken der BBI werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotential (Nettobetrachtung der Risiken) für die BBI ermöglichen.

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.
3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotential eines Risikos erfolgt somit in einer Nettobetrachtung und wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

## 1.2 Risiken des Unternehmens

### Gesamtwirtschaftliche Risiken<sup>2</sup>:

Die Bundesregierung geht in ihrem Herbstgutachten davon aus, dass die deutsche Wirtschaft in 2023 in eine leichte Rezession fallen wird. Als Hauptgrund für die rückläufige Entwicklung werden die anhaltend hohen Energiepreise, eine hohe Inflation und die damit verbundenen Kaufkraftverluste genannt. Letztendlich könnte das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 0,4 % abnehmen, was sowohl private Haushalte als auch die Unternehmen vor größere Herausforderungen stellen könnte.

Auch die Situation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt wird in 2023 insgesamt aller Voraussicht nach herausfordernd bleiben. Für die ersten Monate im neuen Jahr rechnet Jones Lang Lasalle (JLL) damit, dass insbesondere institutionelle Investoren aufgrund der steigenden Zinsen noch verstärkt in festverzinsliche Staatsanleihen investieren werden. Je länger das inflationäre Umfeld jedoch anhält, umso mehr werden institutionelle und private Investoren die realen Kaufkraft- und Vermögensverluste erkennen. Diese könnte nach Meinung von JLL dann wieder mehr Kapital und eine steigende Nachfrage in die Assetklasse Gewerbeimmobilien zurückbringen.

Für die BBI könnten konjunkturelle sowie branchenspezifische Schwierigkeiten dazu führen, dass das allgemeine Geschäftsrisiko als Immobilienbestandshalter zunimmt. Diese könnte zu einem Nachfragerückgang nach Gewerbeimmobilien und somit mit einem sinkendem Neugeschäft für die BBI verbunden sein, oder aufgrund der wirtschaftlichen Schieflage einiger Mieter zu unvorhergesehen Leerständen führen.

Um insbesondere Risiken, die aus Mietausfällen entstehen könnten, 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 gesamtwirtschaftlichen Risiken, vor allem mit Blick auf den russischen Angriffskrieg, 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. Darüber hinaus ermöglicht das Inhouse-Portfolio-Management durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, so dass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

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

<sup>2</sup> Quellen: Herbstgutachten der Bundesregierung, Investmentmarktüberblick Jones Lang Lasalle (JLL)

**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 Leerstandsquote der BBI zum 31.12.2022 bei 0,0 % liegt, sehen wir aufgrund der wirtschaftlichen Folgen des Ukraine-Krieges nach wie vor ein erhöhtes Risiko von Leerständen und Mietausfällen. Wir stufen daher ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2022 unverändert als mittel ein (31.12.2021: 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.

Mit dem Verkauf des Großteils des Immobilienportfolios zum 22.12.2022 und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bis voraussichtlich zum 31.3.2023 wird bei der BBI ein Konzentrationsrisiko als gering eingestuft werden. Bis zum 31.3.2023 wird dieses Risiko unverändert zum Vorjahr noch als mittel eingestuft.

**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 den Ukraine-Krieg, 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 verlangen 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.

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 im kommenden Jahr kein erhöhtes Finanzierungsrisiko.

Wir stufen deshalb ein Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

### **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 langfristige Darlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend 10 Jahren ab. Ergänzt werden diese im Finanzierungsmix aber auch durch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Die EZB hat im zweiten Halbjahr 2022 damit begonnen den Leitzins zu erhöhen, was zu einem Anstieg der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen geführt hat. Ob und in welchem Ausmaß die Zinsen auch in 2023 weiter steigen werden, lässt sich derzeit nicht voraussagen.

Auch wenn ein steigendes Zinsniveau v.a. mittel- bis langfristig zu höheren Zinsaufwendungen für die BBI führen wird, so bleibt ein negativer Effekt in einer 12-Monats-Betrachtung im Vergleich zum gesamten Zinsvolumen überschaubar. Der Vorstand stuft ein solches Risiko analog zum Vorjahr als mittel ein.

### **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 z.B. der konzernweite Verhaltenskodex, die Antikorruptions- oder die Compliance-Richtlinie. 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 erweiterende 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. Durch Betriebsprüfungen evtl. entstehende Steuerbelastungen würden sich aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages im Wesentlichen bei der VIB Vermögen AG niederschlagen.

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 Aktionärs-rechterichtlinie (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 zur 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, stufen wir ein regulatorisches Risiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

### **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.

Trotz der wirtschaftlichen Auswirkungen in Folge des Ukrainekrieges sind aus Sicht des Vorstands derzeit 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 weiterhin sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2023 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, neue Umsätze und Erträge zu erwirtschaften. Zudem legt die Gesellschaft ihren Investitionsfokus bewusst auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum.

#### **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.

## IV. PROGNOSEBERICHT<sup>3</sup>

Die deutsche Wirtschaft wird in 2023 aller Voraussicht nach in eine leichte Rezession fallen. Ausschlaggebend hierfür sind die anhaltend hohen Energiepreise, die steigende Inflation und die damit verbundenen Kaufkraftverluste, die sowohl Unternehmen als auch private Haushalte vor weiterhin große Herausforderungen stellen dürften.

Nach einem Jahr mit rückläufigem Transaktionsvolumen bleibt der Ausblick auf die Entwicklung am Immobilienmarkt mit Unsicherheit behaftet. Für die ersten Monate 2023 rechnet Jones Lang Lasalle (JLL) damit, dass insbesondere institutionelle Investoren aufgrund der steigenden Zinsen noch verstärkt in festverzinsliche Staatsanleihen investieren werden und die Nachfrage nach Immobilien überschaubar bleibt. Je länger das inflationäre Umfeld jedoch anhält, umso mehr werden institutionelle und private Investoren die realen Kaufkraft- und Vermögensverluste erkennen. Dies wird nach Meinung von JLL dann wieder mehr Kapital in die Assetklasse Immobilien zurückbringen.

Auch wenn die konjunkturelle und branchenspezifische Entwicklung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist, so rechnet der Vorstand der BBI für das laufende Jahr mit stabilen Rahmenbedingungen für das Immobilienbestandsgeschäft der BBI.

In Bezug auf das operative Geschäft der Gesellschaft 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 weitere Kostensynergien realisieren.

In der Umsatzplanung der BBI für 2023 ist der Verkauf der 24 Einzelhandelsobjekte mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 31.03.2023 berücksichtigt. Für die ersten 3 Monate des Jahres 2023 sind noch Mieterlöse des gesamten Immobilienportfolios in der Planung enthalten. Ab dem 1.4.2023 sind nur noch Mieterlöse der verbleibenden Objekte in der Planung enthalten.

Unter den getroffenen Annahmen rechnet der Vorstand für das Jahr 2023 mit

- mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 7.000 bis 7.600 TEUR (Ist-Wert 2022: 16.072 TEUR).
- mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 2.800 bis 3.200 TEUR (Ist-Wert 2022: 8.029 TEUR).

Darüber hinaus rechnen wir auf Basis der oben getroffenen Annahmen für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2022: 0,0 %). Da wir im Laufe des Jahres 2023 noch mit weiteren Zinserhöhungen der EZB rechnen und der Anteil der variabel verzinsten Darlehen am gesamten Darlehensportfolio steigen wird, erwarten wir bis zum 31. Dezember 2023 eine spürbare Erhöhung des Durchschnittszinssatzes für die Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2022: 1,9 %).

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 oder sonstigen Ereignissen deutlich verschlechtern, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

<sup>3</sup> Quellen: Herbstgutachten der Bundesregierung, Investmentmarktüberblick Jones Lang Lasalle (JLL)

# 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 EUR erreicht oder übersteigt. Die der BBI gemeldeten Eigengeschäfte werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Transaktionen gemeldet.

## VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2022 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. 4 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.

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.

## VII. 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, 10. Februar 2023

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

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2022

### AKTIVA

EUR	31.12.2022	31.12.2021
<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	141.365.637,65	145.483.157,60
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<b>141.365.637,65</b>	<b>145.483.157,60</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	240.254,80	147.133,86
2. sonstige Vermögensgegenstände	96.160,00	69.240,02
	<b>336.414,80</b>	<b>216.373,88</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>12.276.962,79</b>	<b>11.863.059,36</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>71.978,00</b>	<b>90.494,00</b>
	<b>156.308.519,69</b>	<b>159.910.611,29</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
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	682.078,00	708.126,00
2. Steuerrückstellungen	6,36	3,18
3. sonstige Rückstellungen	110.698,00	97.135,00
	<b>792.782,36</b>	<b>805.264,18</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.870.370,41	100.888.981,37
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	792,09	24.526,15
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.205.191,44	7.689.671,56
4. sonstige Verbindlichkeiten	205.936,48	251.688,38
	<b>105.282.290,42</b>	<b>108.854.867,46</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	17.032,74
	<b>156.308.519,69</b>	<b>159.910.611,29</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2022 bis 31.12.2022

EUR	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>16.072.001,94</b>	<b>15.595.565,79</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	346.376,01	230.667,50
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.256.560,43	-1.990.940,73
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-32.723,68	-26.047,70
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.119.574,00	-4.134.336,84
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-145.947,78	-224.647,40
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	45,68	45,67
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.627.458,47	-1.729.666,90
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-30.965,30
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.205.193,97</b>	<b>7.689.674,09</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-8.205.193,97	-7.689.674,09
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2022

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2021</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>
Jahresüberschuss 2022	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2022</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 2022

TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	8.205	7.690
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.120	4.135
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-12	-28
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-101	319
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-87	-104
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-6
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.627	1.730
- 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>13.752</b>	<b>13.736</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	11
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
+ Erhaltene Dividenden	0	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2</b>	<b>11</b>

TEUR	31.12.2022	31.12.2021
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-7.690	-6.899
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten von verbundenen Unternehmen	0	-6.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von verbundenen Unternehmen	0	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	1.925	10.500
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-5.944	-4.063
- Gezahlte Zinsen	-1.627	-1.730
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-13.336</b>	<b>-8.192</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	11.863	6.308
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	11.863	6.308
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.752	13.736
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2	11
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.336	-8.192
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>414</b>	<b>5.555</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>12.277</b>	<b>11.863</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	12.277	11.863
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	12.277	11.863

# Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 **immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind zu Anschaffungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige Abschreibungen, oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Planmäßige Abschreibungen auf Gebäude erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den im Vergleich zum Buchwert niedrigeren, beizulegenden Wert der Grundstücke und Gebäude. Die beizulegenden Werte der Immobilien werden durch einen beauftragten, externen Gutachter ermittelt und ergeben sich entsprechend des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme.

Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Erwerbs abgeschrieben. Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 250,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € aber nicht mehr als 800,00 € wurde das Wahlrecht zur Sofortabschreibung in Anspruch genommen.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

	Jahre
Fabrik- und Geschäftsbauten	20 – 50
Außenanlagen	10 – 19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 12

Unter den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen und eventuelle Wertminderungen, bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden erst bei einer dauernden Wertminderung vorgenommen.

**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 1,78 % (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15 Jahren) sowie einem Rententrend von 2,00 %. 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.

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

Die Abschreibungen enthalten ausschließlich planmäßige Abschreibungen. Im Geschäftsjahr waren keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen aufgrund des Vergleichs der Restbuchwerte mit dem beizulegenden Wert geboten (Vorjahr: TEUR 0).

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2022
	Vortrag zum 01.01.2022	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	208.383.128,18	2.054,05	0,00	0,00	208.385.182,23
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>208.383.128,18</b>	<b>2.054,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>208.385.182,23</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>210.648.467,63</b>	<b>2.054,05</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>210.650.521,68</b>

Vortrag zum 01.01.2022	Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2022	Stand am 31.12.2022	Vorjahr 31.12.2021
<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>
62.899.970,58	4.119.574,00	0,00	0,00	67.019.544,58	141.365.637,65	145.483.157,60
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>62.899.970,58</b>	<b>4.119.574,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.019.544,58</b>	<b>141.365.637,65</b>	<b>145.483.157,60</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>62.907.783,58</b>	<b>4.119.574,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>67.027.357,58</b>	<b>143.623.164,10</b>	<b>147.740.684,05</b>

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2021	Ergebnis Geschäftsjahr 2021
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.697	359

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

## 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.

Der Jahresüberschuss (TEUR 8.205) 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 682 (Vorjahr: TEUR 708).

Aufgrund der handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz 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 (1,44 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,78 %) 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 1,44 %): EUR 696.141

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,78 %): EUR 682.078

Unterschiedsbetrag: EUR 14.063

### 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 TEUR	davon gesichert TEUR	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.870	6.631	15.369	96.870	96.870	siehe unten
(Vorjahr)	(4.033)	(17.661)	(79.195)	(100.889)	(100.889)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1	0	0	1	0	-
(Vorjahr)	(24)	(0)	(0)	(24)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.205	0	0	8.205	0	-
(Vorjahr)	(7.690)	(0)	(0)	(7.690)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	206	0	0	206	0	-
(Vorjahr)	(252)	(0)	(0)	(252)		
<b>Summe</b>	<b>83.282</b>	<b>6.631</b>	<b>15.369</b>	<b>105.282</b>	<b>96.870</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(11.999)</b>	<b>(17.661)</b>	<b>(79.195)</b>	<b>(108.855)</b>	<b>(100.889)</b>	

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

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes in Deutschland. Die in der Berichtsperiode 2022 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 74 (Vorjahr: TEUR 203) gewährt wurden.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Erträge aus Versicherungserstattungen ausgewiesen. Hierunter ist ein Betrag in Höhe von TEUR 250 (Vorjahr: 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.

Die **periodenfremden Erträge**, die überwiegend in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind, belaufen sich insgesamt auf TEUR 407 und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 415 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 28, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 29, für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 33 sowie für Einstellungen in die Einzelwertberichtigung zu Forderungen TEUR 6 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 8.

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 TEUR 31 (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 17 (Vorjahr: TEUR 35). Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen (Vorjahr: TEUR 15).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2022 und für das Geschäftsjahr 2021 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**

Zum Bilanzstichtag bestanden keine 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 5).

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 2022:

---

**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 bis 15.12.2022)

**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**  
(Vorsitzender)

**VR Bank Neuburg-Rain eG, Neuburg**  
(Vorsitzender, bis 27.06.2022)

**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 Vermögensverwaltung GmbH, Grasbrunn**  
(stv. Vorsitzender )

**Baywobau Immobilien AG, München**  
(stv. Vorsitzender)

**Hammer AG, München**  
(Aufsichtsrat)

**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**  
(Aufsichtsrat)

**Prof. Dr. Michaela Regler,** (bis 22.03.2022)  
Hochschulprofessorin für Wirtschaftsprivatrecht an der THI Ingolstadt

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**  
(Aufsichtsrat; bis 22.03.2022)

**Sonja Wärntges,** (ab 01.04.2022)  
Diplom-Ökonomin

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**  
(Aufsichtsrat; ab 13.04.2022)

**DIC Real Estate Investment GmbH & Co. KGaA, Frankfurt am Main**  
(Vorsitzende)

**Fraport AG, Frankfurt am Main**  
(Aufsichtsrat)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2022 an:

Rainer Hettmer, Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG), Neuburg/Donau.

Er ist Vorstandsmitglied 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 75. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 682 (Vorjahr: TEUR 708).

Der Vorstand wird in seiner Funktion als Vorstand 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 2022 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen TEUR 30, Steuerberatungsleistungen TEUR 0 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 (alte Fassung) 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 (kleinster Konsolidierungskreis). Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht. Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird aufgrund der mehr als 60%igen Beteiligung der DIC Asset AG, Frankfurt, an dieser, in den Konzernabschluss der DIC Asset AG einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der DIC Asset AG wird im Bundesanzeiger und auf der Website der DIC Asset AG (<http://www.dic-asset.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 Organ-gesellschaft 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**

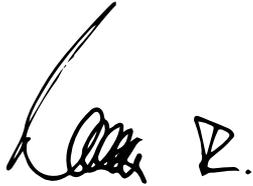
Die im Zusammenhang mit der andauernden Corona-Pandemie, der Ukraine-Krise sowie der Energiepreis-Krise eintretenden Auswirkungen sind ab 2023 noch nicht genau abschätzbar. Für das Unternehmen können sich aber dennoch daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung nicht abschließend abgeschätzt werden. Die BBI geht trotz der verschiedenen Krisenszenarien nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Immobilienwerten ausgegangen.

Zum Geschäftsjahresende wurde ein größerer Anteil des im Bestand befindlichen Einzelhandels-Portfolios, bestehend aus 24 Immobilien, an einen neu aufgelegten Spezial-Immobilienfond veräußert. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird voraussichtlich im 1. Quartal 2023 stattfinden.

### **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, 10. Februar 2023

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

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt

## **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

---

### **PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben den Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt — bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalpiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 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 unter „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 Lageberichts 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 LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungs-

vermerks 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 Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben.

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

## **BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Wir haben die folgenden Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

### **1. BEWERTUNG DES IM SACHANLAGEVERMÖGEN GEHALTENEN IMMOBILIENBESTANDS**

#### **SACHVERHALT**

Im Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zum 31. Dezember 2022 sind im Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 141.366 (90,4 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige Abschreibungen, oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Planmäßige Abschreibungen auf Gebäude erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den niedrigeren beizulegenden Wert der Grundstücke und Gebäude. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat die Bewertungsansätze der Immobilien zum Abschlussstichtag auf voraussichtlich dauernde Wertminderung überprüft. Hierbei wurden die beizulegenden Werte der Immobilien mit deren Buchwerten zum 31. Dezember 2022 verglichen. Für das Geschäftsjahr 2022 ergab sich kein Abwertungsbedarf.

Die beizulegenden Werte der Immobilien ergeben sich entsprechend des Discounted-Cash-Flow (DCF)-Verfahren als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme. Die in das Bewertungsmodell einfließenden Parameter unterliegen teilweise erheblichen Schätzunsicherheiten und Ermessen. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Parameter können wesentlichen Einfluss auf den daraus resultierenden beizulegenden Wert nehmen. In Anbetracht dessen und unter Berücksichtigung der wesentlichen Bedeutung des Immobilienbestandes für die Vermögens- und Ertragslage der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurde der Bewertung des im Sachanlagevermögen

gehaltenen Immobilienbestandes eine besondere Bedeutung im Rahmen der Jahresabschlussprüfung zugeschrieben.

Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung des Immobilienvermögens sind im Abschnitt II. „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ des Anhangs enthalten. Weiterhin enthält der Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ die Entwicklung des Immobilienbestands.

## **PRÜFERISCHE REAKTION UND ERKENNTNISSE**

Bei unserer Prüfung haben wir uns von der beruflichen und fachlichen Qualifikation des beauftragten, externen Gutachters sowie von dessen Unabhängigkeit überzeugt.

Wir haben ein Verständnis erlangt über die Auswahl und Anwendung der Methoden, bedeutsamen Annahmen und Daten, die der Bewertung durch den Gutachter zugrunde lagen, und die Gutachten in Stichproben hinsichtlich der Richtigkeit der Inputfaktoren (vermietete Flächen und Mieteinnahmen) geprüft.

Darüber hinaus haben wir für eine risikoorientierte, bewusste Auswahl an Objekten die in die Bewertung eingeflossenen prognostizierten Werte und Parameter (Annahmen über die Wiedervermietung, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie Höhe der Erwerbsnebenkosten und verwendeten Zinssätze) nachvollzogen und uns auf Basis von veröffentlichten Branchenanalysen von der Angemessenheit der Ermessensentscheidungen und Schätzungen überzeugt.

Für die Beurteilung des Verfahrens zur Wertermittlung der Sachanlagen sowie der Beurteilung der Angemessenheit der ermittelten Marktwerte haben wir interne Spezialisten auf dem Gebiet der Immobilienbewertung hinzugezogen.

Wir erachten die Vorgehensweise des externen Gutachters für sachgerecht und die für Zwecke der Bewertung des Immobilienbestands verwendeten Parameter als angemessen.

## **SONSTIGE INFORMATIONEN**

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

- der gesondert veröffentlichte Corporate Governance-Bericht des Deutschen Corporate Governance Kodex inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt V.1 „CORPORATE GOVERNANCE BERICHT INKL. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS-FÜHRUNG“ des Lageberichts verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, für das zum 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 89 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT**

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

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des 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 Werten 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

## **SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN**

---

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECKE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES 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 „**BBI-2022-12-31-de.xhtml**“ 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 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ÜBRIGE ANGABEN GEMÄß ARTIKEL 10 EU-APRVO**

---

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Juni 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 8. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind in diesem Jahr erstmalig als Abschlussprüfer der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft tätig.

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

## **SONSTIGER SACHVERHALT — VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

---

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

## **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

---

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Frank Werner.

# IMPRESSUM

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

Tilly-Park 1  
86633 Neuburg / Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 0

Fax: +49 (0)8431 9077 929

E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@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.