



GESCHÄFTSBERICHT
2020

BBI
BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2020	2019	Änderung in %
Umsatzerlöse	15.470	14.678	+5,4
Ergebnis nach Steuern	6.899	6.531	+5,6
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	7.100	5.931	+19,7
Bilanzsumme	158.814	157.238	+1,0
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	31,6	31,9	-0,3 PP

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

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

LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	8
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	13
IV. PROGNOSEBERICHT	21
V. CORPORATE GOVERNANCE	22
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB	24

JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020	26
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020	29
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020	30
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020	32

ANHANG

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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	46
---	----

BESTÄTIGUNGSVERMERK	47
---------------------	----

IMPRESSUM	56
-----------	----

AN DIE AKTIONÄRE

I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Immobilien AG blickt auch in Zeiten der Corona-Pandemie auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück und hat alle Anfang des Jahres abgegebenen Prognosen erfüllt. Während aufgrund des neuen Objekts in Göppingen bei den Umsatzerlösen gegenüber Vorjahr eine moderate Steigerung von rund 5 % auf 15.470 TEUR zu verzeichnen war, konnte beim Ergebnis nach Steuern sogar ein überproportionaler Zuwachs von knapp 20 % auf 7.100 TEUR erzielt werden. Ein Ergebnis, mit welchem wir sehr zufrieden sind.

Wie auch in den Vorjahren lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Bewirtschaftung des insgesamt 37 Objekte umfassenden Immobilienportfolios. Neben der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen standen dabei gerade in Zeiten der Pandemie auch immer die enge Zusammenarbeit und der laufende Informationsaustausch mit unseren Mietern im Vordergrund. So hat die BBI von der Krise besonders betroffene Mieter unterstützt und im Verlauf des Jahres 2020 insgesamt Mieterlasse in Höhe von 246 TEUR, sowie Mietstundungen in Höhe von 60 TEUR gewährt. Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang keine weiteren negativen Ergebniseffekte aufgetreten.

Aus operativer Sicht sind wir besonders stolz, dass das Immobilienportfolio der BBI auch zum Jahresende 2020 vollständig vermietet war und die Leerstandquote damit erneut bei 0,0 % lag. Und auch beim Durchschnittszinssatz für unser Immobiliendarlehen konnte wir eine weitere, signifikante Reduzierung erreichen. So nahm dieser von im Vorjahr noch 2,6 % auf nunmehr 1,7 % zum 31. Dezember 2020 ab. Eine Tatsache, die sich auch positiv auf eine der größten Aufwandspositionen der Gesellschaft, die Zinsaufwendungen, auswirkte.

Als Unternehmen blicken wir natürlich auch auf die weitere Entwicklung im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, so dass wir für das laufende Geschäftsjahr 2021 mit ertragswirksamen Mieterlassen in der Größenordnung von insgesamt 100 – 250 TEUR rechnen. Bei den Umsatzerlösen prognostizieren wir einen Wert in der Bandbreite von 14.600 – 15.800 TEUR, beim Ergebnis nach Steuern rechnen wir mit einem Wert von 6.800 – 7.600 TEUR.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2020 geleistet haben.

Ingolstadt, im März 2021



Rainer Hettmer
– Vorstand –

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Lockdowns, die Geschäftsschließungen nach sich gezogen haben, hatten ihre Wirkung auf nahezu alle Bereiche unseres Lebens. Unser Geschäftsmodell hat sich in diesem Umfeld als sehr stabil erwiesen, deshalb konnten wir an die Erfolge der letzten Jahre anknüpfen und erneut ein erfolgreiches Jahr abschließen. Die effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien und unsere solide Finanzierungspolitik tragen entscheidend zu diesem Erfolg bei. Unser Immobilienportfolio war im gesamten Berichtsjahr komplett vermietet. Die Umsatzerlöse sowie das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern konnten erneut gesteigert werden.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2020 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.

Des Weiteren nimmt der Aufsichtsrat die Angebote des Unternehmens zur Fortbildung an und hat im Geschäftsjahr 2020 an entsprechenden Seminaren teilgenommen.

Im Geschäftsjahr 2020 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. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2020 nicht gebildet.

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen mit den wesentlichen Themen:

In der Bilanzsitzung am 23. März 2020 erfolgte nach einer ausführlichen Erläuterung der Geschäftszahlen 2019 die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019. Auf der Tagesordnung standen auch der Bericht über die Nicht-Prüfungsleistungen sowie der Risikobericht zum 31.12.2019. Des Weiteren legte der Vorstand die Ergebnisplanung für das Jahr 2020 vor. Vorstand und Aufsichtsrat besprachen in dieser Sitzung auch die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 1. Juli 2020. In einem eigenen Tagesordnungspunkt erfolgte der Vorschlag an die Hauptversammlung zur Wahl des Abschlussprüfers. In einer zuvor erfolgten Ausschreibung, deren Prozess der Aufsichtsratsvorsitzende detailliert erläutert, wurden von sieben Kanzleien Angebote abgegeben. Diese wurden im Rahmen eines Scoring-Modells bewertet. Auf die persönliche Vorstellung wurde aufgrund der Corona Lage verzichtet. Der Aufsichtsrat hat sich darauf geeinigt, der Hauptversammlung die Kanzlei mit dem höchsten Scoring-Wert vorzuschlagen.

Mittels eines Umlaufbeschlusses im Mai 2020 erfolgte die Zustimmung des Aufsichtsrats zur Durchführung der Hauptversammlung 2020 als virtuelle Hauptversammlung, sowie die Festlegung der Tagesordnung der Hauptversammlung 2020.

In der Sitzung am 1. Juli 2020 berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft vom 1. Januar bis 30. Mai 2020 auf Basis vorläufiger Zahlen. Er ging dabei ausführlich auf die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie ein.

Die Tagesordnungspunkte, die in der Sitzung am 5. August 2020 behandelt wurden, waren insbesondere der Halbjahres- und der Risikobericht zum 30.06.2020.

In der Sitzung am 14. Dezember 2020 berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung im Jahr 2020 sowie die Planung für das Geschäftsjahr 2021. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen die Entsprechenserklärung für den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2021. Des Weiteren wurden die Nicht-Prüfungsleistungen beim aktuellen Wirtschaftsprüfer, ein Update der Lebensläufe des Managements sowie die anstehende Wahl zum Aufsichtsrat in der Hauptversammlung 2021 behandelt.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch Wirtschaftsprüfer Herrn Oliver Kanus, in der Aufsichtsratssitzung vom 22. März 2021 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

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

Neuburg/Donau, im März 2021



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 31.12.2020 bei 34,2 %. Diese Beteiligung wird im Jahresabschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.

2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

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

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

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

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

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

Finanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung	2020	2019
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	15.470 TEUR	14.678 TEUR
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	7.100 TEUR	5.931 TEUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	Beschreibung	31.12.2020	31.12.2019
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	0,0 %	0,0 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	1,7 %	2,6 %

4. MITARBEITER

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

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Die deutsche Wirtschaft wurde im Corona-Krisenjahr 2020 schwer getroffen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Somit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im letzten Jahr in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ dabei nahezu in allen Wirtschaftsbereichen ihre Spuren. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Während der Onlinehandel deutlich zunahm, rutschte der stationäre Handel zum Teil tief ins Minus.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 6,0 % zurück. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Sowohl die Exporte als auch die Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 wieder zurück: die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

In der Rückschau auf das Jahr 2020 bleibt festzuhalten, dass sich Anlagen in Immobilien weiterhin als stabiles Investment für private und institutionelle Investoren erwiesen haben. Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von 81,6 Mrd. EUR schließt das Krisenjahr 2020 nur um rund 11 Prozent unter dem Vorjahreswert. Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen ist der anhaltende Kapitaldruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilieninvestments. Hinzu kommt, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde.

Im speziellen für Einzelhandelsimmobilien, dem Kernsegment der BBI, war das Umfeld im letzten Jahr sehr herausfordernd. Insbesondere die Lockdown-Maßnahmen setzten den Unternehmen dieses Sektors teilweise deutlich zu. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien erreichte aber dennoch 10,4 Mrd. EUR, und damit betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahr lediglich 5,0 Prozent. Innerhalb des Einzelhandels gab es auch eine starke Differenzierung. Besonders positiv entwickelten sich Fachmärkte, Fachmarktzentren und Supermärkte, die mit 5,7 Mrd. EUR den größten Teil des Transaktionsvolumens ausmachten.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BBI ist trotz der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie mit dem Verlauf des Geschäftsjahres 2020 zufrieden. Die finanziellen Auswirkungen in Folge der Krise blieben für die Gesellschaft überschaubar. So wurden besonders von der Krise betroffenen Mietern im Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2020 insgesamt Mieterlasse in Höhe von 246 TEUR sowie Mietstundungen in Höhe von 60

TEUR (Stand 31.12.2020) gewährt. Ansonsten sind in diesem Zusammenhang keine weiteren negativen Ergebniseffekte für die BBI aufgetreten.

Trotz der Corona-Krise hat die BBI im Berichtsjahr 2020 alle selbstgesteckten finanziellen und nichtfinanziellen Ziele erreicht bzw. übertroffen:

- Die **Umsatzerlöse** lagen bei 15.470 TEUR (2019: 14.678 TEUR). Damit lag die BBI innerhalb der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14.800 bis 15.800 TEUR.
- Das **Ergebnis nach Steuern** ohne Sondereinflüsse betrug 7.100 TEUR (2019: 5.931 TEUR) und lag damit am oberen Rand des Prognosekorridors von 6.500 bis 7.100 TEUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2020 lag bei 0,0 % (31.12.2019: 0,0 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2020 bei 1,7 % (31.12.2019: 2,6 %) und damit leicht besser im Vergleich zum prognostizierten Zielkorridor von 1,9 – 2,1 %.

Als langfristiger Immobilienbestandhalter stand auch in 2020 wieder das aktive Asset-Management sowie die Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2020 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 37 Objekten (31.12.2019: 36 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 169.365 m² (31.12.2019: 158.275 m²). Der Anstieg um ein Objekt resultiert aus dem Anfang des Jahres erfolgten Zugang des neuen Dehner-Gartenfachmarktes in Göppingen ins Portfolio der BBI. Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 27 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 145.275 m². Darüber hinaus umfasst das Portfolio 10 Gastronomieobjekte mit Büro- und Wohneinheiten sowie ein Brauereigelände mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 24.090 m². Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios lag zum 31. Dezember 2020 unverändert bei 0,0 % (31.12.2019: 0,0 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind überwiegend langfristig vermietet: 52,9 % (31.12.2019: 50,3 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 15,3 % (31.12.2019: 15,1 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 29,0 % (31.12.2019: 30,3 %) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 2,8 % (31.12.2019: 4,3 %) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2020 bei 8 Jahren und 3 Monaten (31.12.2019: 8 Jahre und 4 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 des neuen Objekts in Göppingen gestiegen und lagen bei 15.470 TEUR (Vorjahr: 14.678 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 210 TEUR gegenüber 638 TEUR im Vorjahr und beinhalten im Wesentlichen Entschädigungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden.

Der Materialaufwand für das Immobilienportfolio ist auf 2.023 TEUR gestiegen (Vorjahr: 1.918 TEUR), was hauptsächlich auf die zusätzlichen Betriebskosten für das neue Dehner-Objekt zurückzuführen ist. Der Personalaufwand umfasst Pensionszahlungen und lag bei 13 TEUR (Vorjahr: 52 TEUR).

Die Abschreibungen sind v.a. aufgrund des neuen Objekts um 293 TEUR auf 4.148 TEUR gestiegen (Vorjahr: 3.856 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen 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 erhöht (Vorjahr: 116 TEUR). Aufgrund der laufenden Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie einigen Zinsneuevereinbarungen zu deutlich niedrigeren Zinssätzen sind die Zinsaufwendungen um 455 TEUR auf 2.420 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 2.875 TEUR).

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

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 6.899 TEUR (Vorjahr: 6.531 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr um 1.169 TEUR bzw. 19,7% auf 7.100 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 5.931 TEUR). Die Sondereinflüsse belaufen sich auf 201 TEUR (Vorjahr: 600 TEUR). Hierin enthalten sind ein negativer Corona-bedingter Sondereffekt aufgrund von Mieterlassen in Höhe von -246 TEUR, sowie ein positiver Sondereffekt durch eine im Zusammenhang mit dem Brandfall in Goch auszuweisende Versicherungserstattung von 45 TEUR.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 6.899 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

3.2 Vermögenslage

Zum 31.12.2020 hat sich die Bilanzsumme um 1.577 TEUR auf 158.814 TEUR erhöht (31.12.2019: 157.238 TEUR). Bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote damit leicht auf 31,6 % gesunken (31.12.2019: 31,9 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund planmäßiger Abschreibungen der Immobilien um 2.200 TEUR auf 149.622 TEUR verringert (31.12.2019: 151.822 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 562 TEUR (31.12.2019: 769 TEUR). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

haben sich dabei gegenüber dem Vorjahr auf 270 TEUR erhöht (31.12.2019: 104 TEUR). Hierin sind Corona-bedingte Mietstundungen in Höhe von 60 TEUR enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände sind deutlich auf 292 TEUR zurückgegangen (31.12.2019: 666 TEUR). In dieser Position ist im Wesentlichen eine Baukostengutschrift für das Objekt in Göppingen enthalten. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 6.308 TEUR (31.12.2019: 2.291 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz zeigten sich die Rückstellungen mit 833 TEUR gegenüber Vorjahr kaum verändert (31.12.2019: 839 TEUR). Während sich die Pensionsrückstellungen um 25 TEUR auf 722 TEUR verringerten (31.12.2019: 747 TEUR), erhöhten sich die sonstigen Rückstellungen um 19 TEUR auf 111 TEUR (31.12.2019: 92 TEUR).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 1.592 TEUR auf 107.747 TEUR (31.12.2019: 106.155 TEUR). Dabei reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die laufenden Tilgungen um 4.047 TEUR auf 94.452 TEUR (31.12.2019: 98.499 TEUR). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen zum Stichtag bei 137 TEUR und umfassen hauptsächlich noch nicht bezahlte Rechnungen im Rahmen der Immobilienverwaltung (31.12.2019: 136 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind von 7.515 TEUR auf 12.899 TEUR gestiegen. In dieser Position ist der von der BBI an die Muttergesellschaft abzuführende Gewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 6.899 TEUR sowie ein von der VIB Vermögen AG ausgereichtes Darlehen in Höhe von 6.000 TEUR enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich v. a. aufgrund der Zunahme von Umsatzsteuerverbindlichkeiten deutlich auf 259 TEUR erhöht (31.12.2019: 5 TEUR).

3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat um 1.065 TEUR auf 13.947 TEUR abgenommen (Vorjahr: 15.012 TEUR). Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit lag bei -1.948 TEUR (Vorjahr: -14.740 TEUR), was vor allem auf die restlichen Auszahlungen im Rahmen der Herstellung des Dehner-Gartenfachmarktes in Göppingen zurückzuführen ist.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -7.982 TEUR (Vorjahr: -11.977 TEUR). Hierin enthalten sind Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von 6.532 TEUR (Vorjahr: 6.015 TEUR). Darüber hinaus kam es im Rahmen von Darlehensgewährungen durch die VIB zu Einzahlungen (abzüglich unterjähriger Tilgungen) in Höhe von 5.017 TEUR (Vorjahr: 1.000 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es wie auch schon im Vorjahr zu keiner Einzahlung aus der Aufnahme von Bankkrediten. Für die Tilgung von Krediten wurden Auszahlungen von 4.047 TEUR getätigt, gegenüber 4.087 TEUR im Vorjahr. Die Zinszahlungen für Darlehensverbindlichkeiten lagen im vergangenen Jahr bei 2.420 TEUR (Vorjahr: 2.875 TEUR).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 ein positiver Cash Flow von 4.017 TEUR (Vorjahr: negativer Cash Flow von -11.705 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 6.308 TEUR erhöhte (31.12.2019: 2.291 TEUR).

Struktur der Darlehensverbindlichkeiten

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2020	15.245	79.207
in 1-12 Monaten fällig	393	3.382
in 12-60 Monaten fällig	2.572	13.291
in > 60 Monaten fällig	12.279	62.533

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2020 bei 1,7 % (31.12.2019: 2,6 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2020 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 2020 trotz der andauernden Corona-Krise als erfolgreich angesehen werden. Die in der Prognose für das Jahr 2020 selbstgesteckten Ziele konnten erfüllt bzw. übererfüllt werden.

Als Immobilienbestandshalter sieht sich die BBI auch weiterhin diversen Risiken ausgesetzt, vor allem den nach wie vor nur schwer vorhersehbaren Folgen der Corona-Pandemie. Trotzdem ist die BBI aus Sicht des Vorstands auch im laufenden Jahr 2021 gut aufgestellt, um ihre selbstgesteckten Prognoseziele zu erreichen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine weitere Verschärfung der Corona-Lage auch negativ auf die geplante Geschäftsentwicklung und damit die Ertragslage des Unternehmens in 2021 auswirken könnte. Getroffene Aussagen in der Prognose müssten dann 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.

Bereits im Verlauf des Geschäftsjahres 2020 hat die BBI ihre laufenden Risikobetrachtung um mögliche Auswirkungen der Corona-Pandemie auf verschiedenste Bereiche des Unternehmens ausgeweitet. Nach Einschätzung des Vorstands zeigt sich die Risikolage in nahezu allen Bereichen der BBI erhöht.

1. RISIKOBERICHT

1.1 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

Dieses System hat die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Ziel. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen des Konzerns unter Verantwortung des Vorstands der BBI. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgen auf Basis des Handelsgesetzbuches.

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

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

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

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

1.1.1 Internes Kontrollsystem (IKS)

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

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

1.1.2 Risikomanagementsystem (RMS)

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

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

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

1.2 Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliche Risiken:

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Im Falle einer konjunkturellen Eintrübung besteht die Gefahr, dass sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen verringert. Dies könnte in der Folge zu einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen sowie einem sinkenden Mietniveau führen.

Aufgrund der Ausbreitung des Corona-Virus hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland deutlich abgekühlt. Neben einem Rückgang bei den Exporten kam es in nahezu allen Bereichen des wirtschaftlichen Lebens, so auch im privaten Konsum und den Unternehmensinvestitionen, zu großen Einbrüchen. Mit der nun im Januar 2021 gestarteten Impfkampagne soll die Ausbreitung des Corona-Virus bis Mitte bzw. Ende 2021 gestoppt werden, so dass danach wieder mit einer schrittweisen Rückkehr in einen Normalzustand gerechnet werden kann. Wir rechnen jedoch für 2021, insbesondere im ersten Halbjahr, noch mit ggf. starken gesamtwirtschaftlichen Einschränkungen, die sich in der Folge auch negativ auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland auswirken können.

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

Aufgrund der weiterhin nur schwer abschätzbaren Folgen durch die Ausbreitung des Corona-Virus stufen wir ein gesamtwirtschaftliches Risiko für die BBI unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Standortrisiko:

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

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

Leerstands- und Mietausfallrisiko:

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

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

Auch wenn die Leerstandsquote der BBI zum 31.12.2020 bei 0,0 % liegt, sehen wir aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie ein erhöhtes Risiko, dass die Leerstände in den kommenden Monaten steigen könnten. Wir erhöhen demnach zum Stichtag 31.12.2020 ein Leerstands- und Mietausfallrisiko von der Kategorie „gering“ auf „mittel“ (31.12.2019: gering).

Akquisitionsrisiko:

Die BBI ist grundsätzlich einem Risiko in Bezug auf den Erwerb von Immobilien bzw. Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche zum Zeitpunkt des Kaufs bereits bestanden haben. Die BBI begegnet diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld einer Transaktion und greift dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

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

Konzentrationsrisiko:

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

Wir haben die Einstufung des Konzentrationsrisikos in Folge der Coronakrise von im Vorjahr gering auf mittel erhöht.

Finanzierungsrisiko:

Die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie aber auch die Auswirkungen des Brexits und internationaler Handelsstreitigkeiten sind gegenwärtig kaum vorhersehbar. Eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage könnte sich aus Sicht des Vorstands negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellt. Für die BBI könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Immobilienprojekten diese nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

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

Wir haben die Einstufung des Finanzierungsrisikos in Folge der Coronakrise von im Vorjahr gering auf mittel erhöht.

Zinsänderungsrisiko:

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

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

Innerhalb der nächsten 12 Monate rechnen wir nicht mit einem stärkeren Anstieg des Kapitalmarktzinses. Wir schätzen daher mögliche Auswirkungen eines Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage der BBI analog zum Vorjahr als gering ein.

Risiken bei Finanzinstrumenten:

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die BBI in der Vergangenheit für einige Darlehen mit variabler Verzinsung Zinsswaps abgeschlossen.

Diese Zinsswaps bildeten zusammen mit den Grundgeschäften (Bankdarlehen) eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite). Mögliche Zinsänderungen und damit verbundene Wertänderungen der Swaps hatten keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft. Sämtliche Zins-Swaps der BBI endeten zum 30.09.2020.

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

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

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

Regulatorisches Risiko:

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

Vor einigen Jahren ist auch die EU-Marktmisbrauchsverordnung „MAR“ in Kraft getreten. Hierbei handelt es sich um einen europäischen Rechtsrahmen zur Bekämpfung von Insidergeschäften und Marktmanipulation auf den Finanzmärkten. Im Kern dieser Verordnung stehen dabei auch für börsennotierte Aktiengesellschaften erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien. Durch die langjährige Erfahrung im regulierten Markt der Börse München verfügt die BBI bereits über ein ausgeprägtes Kapitalmarkt-Know-how, speziell im Hinblick auf die umfangreichen Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes.

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

Darüber hinaus befasst sich die BBI mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z.B. dem in 2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärs-rechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) oder der seit 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financials Instruments Directives). 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.

Wir schätzen aktuell ein regulatorisches Risiko, analog zum Vorjahr, als gering 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.

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

2. CHANCENBERICHT

2.1 Chancen des Unternehmens

Der nachhaltige Erfolg der BBI hängt auch davon ab, wie frühzeitig die Gesellschaft Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit erkennt und wie vorausschauend sie diese steuert und umsetzt.

Grundsätzlich strebt die BBI ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Mehrwert für alle Stakeholder nachhaltig zu steigern.

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

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen:

Wie im nachfolgenden Prognosebericht detailliert dargestellt, sind aus Sicht der Gesellschaft trotz der aktuellen Risikolage durch die Corona-Pandemie weiterhin sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2021 weiter fortsetzen kann.

Chancen zur Akquisition und Entwicklung neuer Immobilien:

Die BBI verfügt über ein enges Netzwerk im süddeutschen Raum. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von zum Kauf stehenden Immobilien und Grundstücken zu erfahren. Dadurch eröffnen sich Chancen, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren weiter zu steigern. Zudem legt die Gesellschaft ihren Investitionsfokus bewusst auf den

wachstumsstarken süddeutschen Raum. Damit setzt die Gesellschaft auf eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands, die sich darüber hinaus durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnet. Zudem liegt der Investitionsfokus der BBI auf der Wachstumsbranche Einzelhandel, im Speziellen der Bereich der Fachmarktzentren. Ihr Know-how im Hinblick auf diese Branche will die BBI auch in Zukunft nutzen.

Chancen aus der Finanzierung:

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

Wie das abgelaufene Geschäftsjahr gezeigt hat, ist der durchschnittliche Darlehenszins der BBI aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus in Deutschland zum Jahresende deutlich von 2,6 % auf 1,7 % gesunken. Da wir auch in den kommenden 12 Monaten mit einem niedrigen Zinsniveau rechnen sehen wir die Chance, dass die Gesellschaft weitere Einsparungen im Bereich der Zinsaufwendungen realisieren könnte.

Chancen stabiler Mietrenditen:

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

2.2 Zusammenfassende Darstellung der Chancen

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

IV. PROGNOSEBERICHT

Bei der Planung für das Geschäftsjahr 2021 spielen mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Ertragslage der Gesellschaft eine wichtige Rolle. Basierend auf den Erfahrungen des abgelaufenen Geschäftsjahres kalkuliert die BBI gerade im Bereich Gastronomie und bei einigen Einzelhandelsmietern mit Mietausfällen. Auch wenn diese der Höhe nach noch nicht feststehen, rechnet die Gesellschaft für das Gesamtjahr 2021 mit ertragswirksamen Mieterlassen in Höhe von 100 - 250 TEUR. In welcher Höhe diese Mieterlasse tatsächlich das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden, wird jedoch erst im Verlauf bzw. Ende des Jahres 2021 feststehen und ist stark anhängig von den behördlich verordneten Lockdowns.

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

Die Umsatzplanung der BBI für 2021 erfolgte auf Basis der Bestandsobjekte zum 31.12.2020. Darüber hinaus umfasst die Umsatzplanung keine weiteren Immobilienkäufe bzw. -verkäufe.

Für das Jahr 2021 rechnet der Vorstand der BBI unter den oben getroffenen Annahmen

- mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14.600 bis 15.800 TEUR (Ist-Wert 2020: 15.470 TEUR).
- mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 6.800 bis 7.600 TEUR (Ist-Wert 2020: 7.100 TEUR).

Die oben beschriebenen und für 2021 eingeplanten Mieterlasse sind in den Prognosewerten berücksichtigt.

Darüber hinaus rechnen wir auf Basis der oben getroffenen Annahmen für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2020: 0,0 %). Da im Geschäftsjahr 2021 keine wesentlichen Darlehensbeträge aus der Zinsbindung laufen, rechnen wir bis zum 31.12.2021 mit einem in etwa gleichbleibenden Durchschnittszinssatz für Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2020: 1,7 %).

Die Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung der Gesellschaft darstellen, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Corona-Pandemie. Sollten die negativen Auswirkungen der Pandemie aus derzeit nicht vorhersehbaren Gründen stärker ausfallen, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zur abgegebenen Prognose ergeben.

V. CORPORATE GOVERNANCE

1. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT INKL. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

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

2. VERGÜTUNGSBERICHT

2.1 Vergütung des Vorstands

Seit 1.10.2014 ist Herr Rainer Hettmer als Alleinvorstand der BBI Immobilien AG bestellt. Herr Hettmer wird in seiner Funktion als Prokurist der VIB Vermögen AG ausschließlich von der VIB Vermögen AG vergütet.

2.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 10 der Satzung festgelegt und orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 6.000 EUR. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds.

Die für das Geschäftsjahr 2020 geleistete Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	Gesamtvergütung 2020	Gesamtvergütung 2019
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)	18.000 EUR	18.000 EUR
Franz-Xaver Schmidbauer (stellvertretender Vorsitzender)	9.000 EUR	9.000 EUR
Rupert Hackl	6.000 EUR	6.000 EUR

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr von der Gesellschaft keine weiteren Vergütungen oder Auslagenerstattungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben von der Gesellschaft keine Kredite oder Vorschüsse erhalten.

2.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596 / 2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der BBI Immobilien AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 20.000 € erreicht oder übersteigt. Die der BBI gemeldeten Eigengeschäfte werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Transaktionen gemeldet.

VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2020 beträgt 5,2 Mio. EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien der Gesellschaft werden im Regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich aus den Regelungen des Aktiengesetzes.

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft wird vertreten durch:


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

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

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

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

Ingolstadt, 12. März 2021

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hettmer', followed by a period.

Rainer Hettmer
– Vorstand –

JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2020

AKTIVA

EUR	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	149.621.997,60	147.870.281,29
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	3.951.677,00
	149.621.997,60	151.821.958,29
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	2.257.525,45	2.257.525,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270.184,76	103.836,66
2. sonstige Vermögensgegenstände	291.781,64	665.599,42
	561.966,40	769.436,08
II. Guthaben bei Kreditinstituten	6.307.844,13	2.290.685,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten	64.922,00	98.133,00
	158.814.256,58	157.237.739,78

PASSIVA

EUR	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
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
	2.263.446,91	2.263.446,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	722.106,00	746.916,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	6,36
3. sonstige Rückstellungen	111.362,00	92.450,00
	833.471,18	839.372,36
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.451.835,73	98.498.799,99
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137.267,29	136.202,57
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.898.941,85	7.514.708,43
4. sonstige Verbindlichkeiten	258.523,54	5.193,89
	107.746.568,41	106.154.904,88
D. Rechnungsabgrenzungsposten	770,08	10.015,63
	158.814.256,58	157.237.739,78

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2020 bis 31.12.2020

EUR	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
1. Umsatzerlöse	15.470.336,92	14.677.782,83
2. Sonstige betriebliche Erträge	210.115,14	637.907,14
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.023.173,27	-1.917.748,50
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-13.001,15	-51.946,95
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.148.347,93	-3.855.647,11
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-146.143,79	-116.417,70
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	63.573,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,99	12,22
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.419.898,23	-2.875.071,90
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-30.965,30
11. Ergebnis nach Steuern	6.898.944,38	6.531.478,45
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-6.898.944,38	-6.531.478,45
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2020

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2019	5.200.000,00	42.770.000,00
Jahresüberschuss 2019	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2019	5.200.000,00	42.770.000,00
Jahresüberschuss 2020	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2020	5.200.000,00	42.770.000,00

Gewinnrücklagen

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

IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	6.899	6.532
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.148	3.856
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-6	13
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	241	1.970
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	245	-170
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.420	2.875
- Sonstige Beteiligungserträge	0	-64
+/- zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Art/Umfang	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	31	31
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-31	-31
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.947	15.012
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.948	-14.804
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	0	0
+ Erhaltene Dividenden	0	64
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-1.948	-14.740

TEUR	31.12.2020	31.12.2019
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-6.532	-6.015
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten von verbundenen Unternehmen	-1.500	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten von verbundenen Unternehmen	6.517	1.000
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.047	-4.087
- Gezahlte Zinsen	-2.420	-2.875
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.982	-11.977
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	2.291	13.996
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	2.291	13.996
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	13.947	15.012
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-1.948	-14.740
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.982	-11.977
Veränderung Cash Flow	4.017	-11.705
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.308	2.291
Zusammensetzung:		
+ Liquide Mittel	6.308	2.291
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	6.308	2.291

ANHANG

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

I. ALLGEMEINES

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

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

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

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

Die **Pensionsrückstellungen** werden gemäß § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit - Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, einem Rechnungszinsfuß von 2,30 % (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15 Jahren) sowie einem Rententrend von 1,75 %. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2020
	Vortrag zum 1.1.2020	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	210.252.046,31	1.947.670,14	3.952.413,10	-7.764.498,21	208.387.631,34
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.184,62	0,00	0,00	-19.184,62	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.951.677,00	736,10	-3.952.413,10	0,00	0,00
	214.222.907,93	1.948.406,24	0,00	-7.783.682,83	208.387.631,34
III. Finanzanlagen					
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45
Summe Anlagevermögen	216.488.247,38	1.948.406,24	0,00	-7.783.682,83	210.652.970,79

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

Vortrag zum 1.1.2020	Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Stand am 31.12.2020	Vorjahr 31.12.2019
7.813,00	0,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	1,00
62.381.765,02	4.148.347,93	0,00	-7.764.479,21	58.765.633,74	149.621.997,60	147.870.281,29
19.184,62	0,00	0,00	-19.184,62	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.951.677,00
62.400.949,64	4.148.347,93	0,00	-7.783.663,83	58.765.633,74	149.621.997,60	151.821.958,29
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.257.525,45
62.408.762,64	4.148.347,93	0,00	-7.783.663,83	58.773.446,74	151.879.524,05	154.079.484,74

Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2019	Ergebnis Geschäftsjahr 2019
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.909	254

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind innerhalb eines Jahres fällig. Aufgrund der Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen und Schwierigkeiten bei einzelnen Mietern unseres Portfolios wurden individuelle Vereinbarungen getroffen. In diesem Zusammenhang hat die BBI AG mit Stand 31. Dezember 2020 Mietstundungen in Höhe von insgesamt TEUR 60 gewährt, die unter den Forderungen aus L.u.L. ausgewiesen sind.

Gezeichnetes Kapital

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

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

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

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

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung“), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung wurde aufgrund des rechtskräftigen Beschlusses des OLG München vom 10.09.2014 hinsichtlich des Spruchverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit der Ausgleichszahlung neu festgesetzt. Sie beträgt nun 0,74 EUR je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus

Immobilien Aktiengesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Jahresüberschuss (TEUR 6.899) 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 722 (Vorjahr: 747).

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

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (1,60 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (2,30 %) 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 1,60 %):	EUR 755.702
Durchschnitt 10 Jahre (Zins 2,30 %):	<u>EUR 722.106</u>
Unterschiedsbetrag:	EUR 33.596

Sonstige Rückstellungen

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

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.775	15.864	74.813	94.452	94.452	siehe unten
(Vorjahr)	(4.040)	(17.151)	(77.308)	(98.499)	(98.499)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	137	0	0	137	0	-
(Vorjahr)	(136)	(0)	(0)	(136)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	12.899	0	0	12.899	0	-
(Vorjahr)	(7.515)	(0)	(0)	(7.515)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	259	0	0	259	0	-
(Vorjahr)	(5)	(0)	(0)	(5)		
Summe	17.070	15.864	74.813	107.747	94.452	
(Summe Vorjahr)	(11.696)	(17.151)	(77.308)	(106.155)	(98.499)	

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

Derivate und Bewertungseinheiten

Das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Bankdarlehen wurde in der Vergangenheit teilweise durch mit externen Vertragspartnern abgeschlossenen Zinsswaps langfristig abgesichert. Diese Form der Absicherung besteht seit dem Auslaufen des bislang abgeschlossenen Zinsswaps zum 30.09.2020 nicht mehr. Bei dem Zinsswap handelte es sich um ein so genanntes derivatives Finanzinstrument, welches für sich gesehen jeweils einen eigenen Marktwert hatte, der entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahenten Bank nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt wurde. Dieser Swap war, soweit er einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufwies, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Dieser Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen wiesen zuletzt einen Umfang von nominal 15,00 Mio. EUR auf. Der Zinsswaps hatten zum 31. Dezember 2019 einen Marktwert von TEUR -580 und eine Laufzeit bis maximal 30. September 2020. Zum Geschäftsjahresende 2020 war der Marktwert des Zinsswaps demzufolge TEUR 0. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensierten aufgrund der vereinbarten Parameter der Transaktionen die entsprechenden Cash Flows aus den Zinssicherungsinstrumenten über die gesamte Laufzeit der Instrumente. Die Messung der Effektivität erfolgt prospektiv durch den sog. Critical Term Match, retrospektiv anhand der sog. Dollar-Offset-Methode.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes. Die in der Berichtsperiode 2020 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind bedingt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar, da aufgrund der Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen und Schwierigkeiten bei einzelnen Mietern unseres Portfolios individuelle Vereinbarungen getroffen wurden und im Berichtszeitraum Mieterlasse in Höhe von insgesamt TEUR 246 gewährt wurden.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Erträge aus Versicherungserstattungen ausgewiesen. Hierunter ist ein Betrag in Höhe von TEUR 45 für eine weitere Versicherungserstattung des im Jahr 2017 stattgefundenen Gebäudebrandschadens enthalten. Das niedergebrannte Gebäude war zum Neuwert versichert. Der Wiederaufbau eines neuen baugleichen Gebäudes wurde im vorangehenden Geschäftsjahr abgeschlossen und das Gebäude wurde an den früheren Mieter zur Weiternutzung übergeben. Im Vorjahr waren hier ebenfalls Erträge aus Versicherungserstattungen für den Wiederaufbau in Höhe von TEUR 600 enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 301 und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 408 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 26, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 24, sowie für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 33 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 30.

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

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 24). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr: TEUR 8).

V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2020 und für das Geschäftsjahr 2019 die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und -abflüssen aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus. Die Kapitalflussrechnung ist nach der indirekten Methode aus dem Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft abgeleitet. Die Struktur der Kapitalflussrechnung orientiert sich an DRS 21.

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

VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

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

Außerbilanzielle Geschäfte

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

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

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

Haftungsverhältnisse

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 14).

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 2020:

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

(Vorsitzender)

BHB Brauholding Bayern-Mitte AG

(Vorsitzender)

VR Bank Neuburg-Rain eG

(Vorsitzender)

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG

(Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer,

(stv. Vorsitzender)

Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH

BHB Brauholding Bayern-Mitte AG

(Aufsichtsrat; stv. Vorsitzender, bis 03.07.2020)

VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau

(Aufsichtsrat)

Rupert Hackl,

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

(Aufsichtsrat, seit 03.07.2020)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2020 an:

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 33 und die der früheren Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen auf TEUR 73. Die für frühere Mitglieder des Vorstands

bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 722 (Vorjahr: TEUR 747).

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

Arbeitnehmer

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

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Der im Geschäftsjahr 2020 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen TEUR 24, Steuerberatungsleistungen TEUR 5 sowie sonstige Leistungen TEUR 0.

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

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

Mutterunternehmen

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

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

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

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

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

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

Nachtragsbericht

Die Ausbreitung des Corona-Virus in Deutschland seit dem ersten Quartal 2020 kann Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Finanzberichtes bleiben die finanziellen Auswirkungen der Corona-Krise überschaubar und stellen derzeit kein substantielles Risiko für die Gesellschaft dar.

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) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 12. März 2021



Rainer Hettmer
– Vorstand –

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

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

Ingolstadt, 12. März 2021

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

Rainer Hettmer
– Vorstand –

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

- Bewertung des im Sachanlagevermögen gehaltenen Immobilienbestands

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

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

Bewertung des Immobilienbestands

1) Im Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2020 innerhalb des Sachanlagevermögens Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 149.622 (94,2 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Der Immobilienbestand wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, Gebäude vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Daneben werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude vorgenommen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag die Bewertungsansätze der Immobilien auf dauerhafte außerplanmäßige Wertminderungen hin überprüft. Dabei wurden die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien mit deren Buchwerten zum 31. Dezember 2020 verglichen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurden durch einen externen Bewerter ermittelt. Auf Basis des vorliegenden Berichts über die Bewertung sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2020 neben den planmäßigen Abschreibungen kein Abwertungsbedarf. Die beizulegenden Werte der Immobilien wurden jeweils als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cashflow-Modellen ("DCF") ermittelt, wobei die von den gesetzlichen Vertretern erstellte Planungsrechnung je Immobilie zugrunde gelegt wurde. Das Ergebnis dieser Bewertungen ist insbesondere von der Einschätzung der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse durch die gesetzlichen Vertreter und von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen abhängig. Die Bewertungen sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung des Immobilienbestandes für die

Vermögens- und Ertragslage der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

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

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

Sonstige Informationen

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

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, für das zum 31. Dezember 2020 endende Geschäftsjahr mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance-Bericht nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex inkl. der Erklärung zur Unternehmensführung und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

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

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

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsorgans für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls

wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei, die den SHA-256-Wert 6137227B006B0F3D1A49D37441A9749C0A8E1CD94654CB9EF77240BB0F9F78B5 aufweist, enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als "ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat ("ESEF-Format") in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben der Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des *Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410)* durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des *IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1)* angewendet.

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

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

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

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

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 1. Juli 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010 als Abschlussprüfer der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG tätig.

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

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

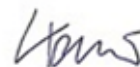
Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Oliver Kanus.

Augsburg, den 12. März 2021

S & P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Burkhardt-Böck
Wirtschaftsprüferin



Kanus
Wirtschaftsprüfer

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

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Petra Riechert
Tilly-Park 1
86633 Neuburg / Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 952

Fax: +49 (0)8431 9077 1952

E-Mail: petra-riechert@vib-ag.de

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

Vertretungsberechtigter Vorstand

Rainer Hettmer

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)

Rupert Hackl

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.