



# GESCHÄFTSBERICHT 2023

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2023	2022
Umsatzerlöse	7.474	16.072
Ergebnis nach Steuern	83.568	8.205
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	2.816	8.029
Bilanzsumme	157.334	156.309
Eigenkapital	50.233	50.233
Eigenkapitalquote (in %)	31,9	32,1

# INHALT

## **AN DIE AKTIONÄRE**

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

## **LAGEBERICHT**

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	7
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	14
IV. PROGNOSEBERICHT	27
V. CORPORATE GOVERNANCE	28
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB	28
VII. VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	30

## **JAHRESABSCHLUSS**

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023	31
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. BIS 31.12.2023	33
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2023	34
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023	36

## **ANHANG**

I. ALLGEMEINES	38
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	38
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	40
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	44
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	45
VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN	45
BESTÄTIGUNGSVERMERK	50
IMPRESSUM	59

# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Immobilien AG blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Alle selbstgesteckten Ziele der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose konnten erfüllt werden.

Das zurückliegende Jahr war aus operativer Hinsicht vor allem vom Verkauf der 24 Einzelhandelsimmobilien an einen Immobilienspezialfonds geprägt. Dieser wurde mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31. März 2023 erfolgreich abgeschlossen. Sehr erfreulich in diesem Zusammenhang war, dass die Gesellschaft mit dieser Transaktion einen lukrativen Nettoverkaufserlös erzielen konnte, der in der Gewinn- und Verlustrechnung mit insgesamt 77,4 Mio. EUR positiv zu Buche stand.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde zudem im Dezember 2023 beschlossen, acht Gastronomieobjekte sowie die 34,2-prozentige Beteiligung der BBI an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG zu veräußern. Der Verkauf wurde mit dem Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten Anfang März 2024 erfolgreich abgeschlossen.

Auch mit einem verkleinerten Immobilienportfolio stand wie schon in den Vorjahren die professionelle Bewirtschaftung der Immobilien im Vordergrund. Neben der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurde die Immobilienverwaltung auch wieder von eigenen Mitarbeitern des VIB-Konzerns durchgeführt. Damit kennen wir den Zustand unserer Immobilien sehr genau und können auch auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieter eingehen. Dies zeigt sich auch wieder in der sehr guten Leerstandsquote, die am 31. Dezember 2023 erneut bei Null Prozent lag.

Hinsichtlich des laufenden Geschäftsjahres 2024 sehen wir uns diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Lage am Gewerbeimmobilienmarkt und nicht zuletzt das Zinsumfeld in Deutschland entwickeln wird. Insgesamt rechnen wir in den kommenden 12 Monaten jedoch mit stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der BBI.

Die Gesellschaft plant für 2024 mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 3,3 – 3,8 Mio. EUR sowie mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse von 1,5 – 1,8 Mio. EUR.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die auch in diesem Jahr wieder einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2023 geleistet haben.

Ingolstadt, im April 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dirk Oehme', written in a cursive style.

Dirk Oehme  
– Vorstand –

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verlief das Geschäftsjahr 2023, trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen, erneut sehr erfolgreich. Unser stabiles Geschäftsmodell hat auch im vergangenen Geschäftsjahr dazu beigetragen, dass wir erneut einen erfolgreichen Jahresabschluss vorlegen können. Die effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien und unsere solide Finanzierungspolitik tragen entscheidend zu diesem Erfolg bei. Unser Immobilienportfolio war im gesamten Berichtsjahr wieder komplett vermietet. Die Umsatzerlöse liegen am oberen Ende des prognostizierten Korridors.

Der im Rahmen der Portfoliooptimierung beschlossene Verkauf von acht Gastronomieobjekten aus dem BBI-Portfolio sowie die Beteiligung der BBI an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG in Höhe von 34,2 Prozent, im Dezember 2023, wurde Anfang März 2024 abgeschlossen.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2023 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 Informationsaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand sowie die Beratung durch den Aufsichtsrat 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.

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich zu Beginn des Jahres 2024 geändert. Zum Ablauf des 19. Januar 2024 legte Ludwig Schlosser sein Amt als Aufsichtsratsvorsitzender und Aufsichtsratsmitglied nieder. Rupert Hackl legte sein Amt als stellvertretender Vorsitzender und Mitglied des Aufsichtsrats zum Ablauf des 21. Januar 2024 nieder. In der Nachfolge wurden Prof. Dr. Gerhard Schmidt und Johannes von Mutius mit Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt - Registergericht- vom 14. Februar 2024 gerichtlich zu neuen Aufsichtsratsmitgliedern bestellt. In der konstituierenden Sitzung am 23. Februar 2024 wurde Prof. Dr. Gerhard Schmidt einstimmig zum Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt. Die Wahl von Frau Sonja Wärrntges als stellvertretende Vorsitzende ist am 26. April 2024 erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2023 fanden fünf Aufsichtsratssitzungen (Präsenz-, Video- und Telefonkonferenzen) statt, an denen jeweils alle Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst. Eine Beschlussfassung wurde im schriftlichen Umlaufverfahren per E-Mail gefasst.

Der vom Aufsichtsrat gebildete Prüfungsausschuss ist personenidentisch mit dem Aufsichtsrat. Aufgrund der Personenidentität der Ausschuss- und Aufsichtsratsmitglieder haben keine gesonderten Sitzungen des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und des Prüfungsausschusses stattgefunden. Die Prüfung der Bilanzen, insbesondere die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems sowie die Abschlussprüfung, wurden im Rahmen der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats vom 10. Februar 2023 behandelt.

Die Termine der Aufsichtsratssitzungen und Beschlussfassungen mit den wesentlichen Themen waren wie folgt:

Der vom Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) geprüfte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 wurde in der Bilanzsitzung am 10. Februar 2023 ausführlich behandelt und festgestellt. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen der Risikobericht zum 31. Dezember 2022 sowie der Vergütungsbericht 2022. Des Weiteren legte der Vorstand die Ergebnisplanung für das Jahr 2023 vor.

Im Umlaufverfahren per E-Mail wurde am 17. Mai 2023 vom Aufsichtsrat die Durchführung der Hauptversammlung am 3. Juli 2023 als virtuelle Hauptversammlung mit Live-Fragerecht beschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat legten in diesem Umlaufverfahren auch die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2023 fest.

In der als Telefonkonferenz abgehaltenen Sitzung am 30. Mai 2023 erklärte Rainer Hettmer gegenüber dem Aufsichtsrat, dass er sein Amt als Vorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG mit Ablauf des 30. Juni 2023 niederlegt. Der Aufsichtsrat bestellte daraufhin Dirk Oehme mit Wirkung zum 1. Juli 2023 zum Vorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG.

Mit Beschluss vom 3. Juli 2023, unmittelbar nach Beendigung der Hauptversammlung, wurde der Zeitraum der Bestellung von Dirk Oehme als Vorstand bis zum 31.12.2024 geregelt.

In der Sitzung am 31. Juli 2023 wurde insbesondere der Halbjahresbericht zum 30. Juni 2023 erläutert. Zudem berichtete der Vorstand, dass ein Angebot zum Verkauf von acht Gaststätten-Immobilien sowie der Anteile an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG vorliegt und derzeit geprüft wird. Auch der Beschluss vom 3. Juli 2023, der die Bestellung von Herrn Oehme bis 31.12.2024 zum Gegenstand hat, wurde nochmals besprochen.

In der Sitzung am 12. Dezember 2023 berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung im Jahr 2023. Zudem wurde die Jahresabschlussprüfung durch die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und die damit verbundenen Prüfungsschwerpunkte besprochen. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen die Evaluierung des Aufsichtsrats, die Entsprechenserklärung gem. dem Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2024. Der Vorstand berichtete auch über den aktuellen Stand einer Anfechtungsklage betreffend die Hauptversammlung 2023 der BBI.

In der außerordentlichen Sitzung am 18. Dezember 2023 wurde der Verkauf von acht Gastronomieobjekten sowie der Beteiligung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG in Höhe von 34,2 Prozent beraten und diesem Vorhaben zugestimmt.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde vom Aufsichtsrat (Prüfungsausschuss) geprüft. Der entsprechende Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch die Wirtschaftsprüfer Frank Werner und Philipp Jahn, wurde in der Aufsichtsratssitzung vom 26. April 2024 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, Dirk Oehme, und den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die für die Betreuung des Immobilienportfolios verantwortlich sind, für ihre engagierte Arbeit.

Neuburg/Donau, im April 2024

Für den Aufsichtsrat

Prof. Dr. Gerhard Schmidt  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



# LAGEBERICHT

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG oder BBI), eine Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG und Teil des VIB-Konzerns, 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. Darüber hinaus werden auch Immobilien aus dem Bestand verkauft, sofern attraktive Verkaufserlöse erzielt werden können. 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 31.12.2023 bei 34,2 %. Diese Beteiligung wird im Jahresabschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.

Im Dezember 2023 wurden acht Gastronomieobjekte mit Büro- und Wohneinheiten sowie die 34,2 % Anteile an der BHB Brauholding AG veräußert. Der Übergang von Besitz-, Nutzen- und Lasten hat Anfang März 2024 stattgefunden.

### 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Die BBI verfolgt das Ziel, durch die langfristige Vermietung von Gewerbeimmobilien stabil Mieterlöse und Gewinne zu erwirtschaften sowie bei sich bietenden Gelegenheiten auch Immobilien zu attraktiven Konditionen zu verkaufen. Dadurch generiert die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und sichert ausreichende Liquidität für operative und strategische Maßnahmen. Die Gesellschaft fokussiert sich hierbei auf die Planungswerte einer zwölf Monate umfassenden Prognoserechnung.

Der Immobilienbestand der BBI liegt ausschließlich in Süddeutschland. Bei den Mietern handelt es sich im Wesentlichen um Einzel- und Fachhandelsketten sowie einem Brauereigelände und Gastronomieobjekten mit Büro- und Wohneinheiten, mit welchen möglichst lange Mietvertragslaufzeiten vereinbart werden.

### 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 soweit notwendig eingeleitet. Die BBI konzentriert sich auf die

wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen „Umsatzerlöse“ sowie das „um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern“.

Die Umsatzerlöse beinhalten die Erträge 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.

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 des Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen der langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben der Summe der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des gesamten Zinsaufwands, der auch eine der größten Aufwandspositionen in der Gewinn- und Verlustrechnung der BBI darstellt.

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	<b>7.474 TEUR</b>	<b>16.072 TEUR</b>
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse *	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	<b>2.816 TEUR</b>	<b>8.029 TEUR</b>
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	<b>0,0 %</b>	<b>0,0 %</b>
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	<b>3,1 %</b>	<b>1,9 %</b>

\* Im Geschäftsjahr 2023 wurden positive Sondereinflüsse in Höhe von 80.752 TEUR realisiert (Vorjahr: 176 TEUR). Hier enthalten sind der Nettoerlös aus einem Sachanlagenverkauf in Höhe von 77.399 TEUR sowie Zinserträge in Höhe von 3.353 TEUR aus einem Darlehen mit der VIB Vermögen AG. Im Vorjahr waren ein positiver Sondereffekt im Zusammenhang mit Erstattungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden von 250 TEUR sowie ein negativer Sondereffekt aufgrund von coronabedingten Mieterlassen in Höhe von 74 TEUR aufgetreten.

#### 4. MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigt aktuell keine Mitarbeiter und wird von dem Alleinvorstand Dirk Oehme vertreten. Der langjährige Alleinvorstand Rainer Hettmer ist zum 30.6.2023 als Vorstand ausgeschieden. Im Bereich der Gebäudeverwaltung wird das Immobilienportfolio von Mitarbeitern des VIB-Konzerns verwaltet. Ebenso werden kaufmännische und andere Verwaltungsaufgaben wie z. B. das Rechnungswesen, Finanzierung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. Markt- und Wettbewerbsumfeld<sup>1</sup>

#### **Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft**

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im vergangenen Jahr geschrumpft. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % abgenommen, nachdem im Vorjahr noch ein Plus von 1,8 % verzeichnet wurde. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise in allen Wirtschaftsbereichen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die Wirtschaftsleistung deutlich zurück. Auch aus dem Baugewerbe gab es kaum noch positive Impulse für die Gesamtwirtschaft. Die Dienstleistungsbereiche konnten dagegen überwiegend zulegen. Einen positiven Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt leisteten auch die deutlich gestiegenen Ausrüstungsinvestitionen sowie der positive Außenbeitrag.

Der Staat verzeichnete 2023 zwar erneut ein Finanzierungsdefizit, allerdings fiel dieses aufgrund der weggefallenen Ausgaben zur Corona-Bekämpfung im Vergleich zu den Vorjahren geringer aus. Insgesamt verzeichneten Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen ein Minus von gut 80 Milliarden Euro, was einer staatlichen Defizitquote von 2,0 % entspricht.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2023 weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erreichte mit durchschnittlich 45,9 Millionen Personen einen neuen Höchststand. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung und eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zurückzuführen.

Im internationalen Vergleich blieb die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 deutlich hinter den anderen großen EU-Mitgliedstaaten oder den großen Volkswirtschaften wie den USA oder China zurück. Als einziger der großen europäischen Staaten verzeichnete Deutschland einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland verglichen mit den anderen großen EU-Staaten am schwächsten.

#### **Deutlicher Rückgang im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt**

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erreichte nach Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in 2023 ein Volumen von 23,3 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Umsatzrückgang von 57 %, worin sich vor allem das erheblich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Das Volumen bewegt sich damit in ähnlicher Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise.

Erstmalig entfällt der höchste Anteil des gesamten gewerblichen Investmentmarktes auf Logistikobjekte. Mit einem Jahresumsatz von 6,1 Mrd. € konnte sich die Logistik knapp vor den

<sup>1</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis); BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023

Assetklassen Büro und Einzelhandel behaupten. Insgesamt fielen 26 % des Transaktionsvolumens auf Logistikobjekte, knapp dahinter gefolgt von Büroobjekten mit einem Volumen von 6,0 Mrd. € bzw. knapp 26 % Marktanteil. Auf Rang drei folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 5,7 Mrd. € Umsatz und einem Anteil am Gesamtmarkt von rund 24 %.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BBI blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Aus operativer Sicht war das zurückliegende Jahr vor allem geprägt vom erfolgreichen Verkauf der 24 Einzelhandelsimmobilien, welcher mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 31. März 2023 vollständig abgeschlossen wurde. Aus dem Verkauf des Portfolios konnte die Gesellschaft einen Nettoerlös von insgesamt 77.399 TEUR erzielen.

Die BBI hat im Berichtsjahr 2023 ihre selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Umsatzerlöse, des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisses nach Steuern, der Leerstandsquote und der Durchschnittsverzinsung des Darlehensportfolios erreicht.

- Die **Umsatzerlöse** lagen mit 7.474 TEUR innerhalb des Prognosekorridors von 7.000 bis 7.600 TEUR (2022: 16.072 TEUR).
- Das **Ergebnis nach Steuern** ohne Sondereinflüsse betrug 2.816 TEUR (2022: 8.029 TEUR) und lag damit ebenfalls innerhalb des Prognosekorridors von 2.800 bis 3.200 TEUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2023 lag bei 0,0 % (31.12.2022: 0,0 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2023 bei 3,1 % und damit im Rahmen der Erwartungen (31.12.2022: 1,9 %). In der Prognose wurde von einem spürbaren Anstieg der Durchschnittsverzinsung gegenüber dem 31.12.2022 ausgegangen.

Als Immobilienbestandshalter stand auch in 2023 wieder das aktive Asset-Management sowie die Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (2023: 578 TEUR, Vorjahr: 641 TEUR) im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Durch den Verkauf der 24 Einzelhandelsimmobilien hat sich das Portfolio der BBI zum 31. Dezember 2023 auf 13 Objekte (31.12.2022: 37 Objekte) mit einer Gesamtnutzfläche von 43.172 m<sup>2</sup> reduziert (31.12.2022: 169.365 m<sup>2</sup>). Das Immobilienportfolio besteht zum 31.12.2023 aus drei Fach- und Einzelhandelsmärkten (31.12.2022: 27 Objekte) mit einer Nutzfläche von 19.083 m<sup>2</sup> (31.12.2022: 145.275 m<sup>2</sup>) sowie 10 Gastronomieobjekten mit Büro- und Wohneinheiten sowie einem Brauereigelände mit einer vermietbaren Gesamtfläche von insgesamt 24.089 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 24.090 m<sup>2</sup>).

Wie eingangs erwähnt, wurden mit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten Anfang März 2024 insgesamt acht Gastronomieobjekte sowie die 34,2 prozentige Beteiligung an der BHB Brauholding AG veräußert.

Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios lag zum 31. Dezember 2023 unverändert bei 0,0 % (31.12.2022: 0,0 %). Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2023 bei 3 Jahren und 7 Monaten (31.12.2022: 7 Jahre und 2 Monate). Ursache für die Reduzierung war der Verkauf einiger Objekte mit langlaufenden Mietverträgen.

Insgesamt fallen 22 % auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (31.12.2022: 5 %). Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 56 % (31.12.2022: 23 %) aus und Mietverträge mit einer Laufzeit von größer 5 Jahren haben einen Anteil von 22 % (31.12.2022: 72 %).

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

#### 3.1 Ertragslage

Aufgrund des Verkaufs des Einzelhandelsportfolios haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahr um 53,5 % auf 7.474 TEUR verringert (Vorjahr: 16.072 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 77.401 TEUR (Vorjahr: 346 TEUR) und beinhalten im Wesentlichen den Nettoerlös aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios.

Der Materialaufwand für das Immobilienportfolio ist aufgrund des Portfolioverkaufs auf 1.659 TEUR gesunken (Vorjahr: 2.257 TEUR). Der Personalaufwand beinhaltet Pensionszahlungen und lag bei 66 TEUR (Vorjahr: 33 TEUR).

Die Abschreibungen umfassen im Wesentlichen die Abschreibungen der Immobilien der BBI und haben sich aufgrund des Portfolioverkaufs deutlich auf 1.891 TEUR verringert (Vorjahr: 4.120 TEUR). Unter die sonstigen betrieblichen Aufwendungen fallen u.a. Kosten der Hauptversammlung, Abschluss- und Prüfungskosten, Aufwendungen für Investor Relations und Beratung, Aufsichtsratsvergütungen sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und haben sich gegenüber dem Vorjahr auf 525 TEUR erhöht (Vorjahr: 146 TEUR). Ursache für den Anstieg sind Beratungs- und sonstige Verwaltungskosten im Rahmen des Portfolioverkaufs.

Die BBI hat in 2023 Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 53 TEUR vereinnahmt (Vorjahr: 0 TEUR). Hierbei handelt es sich um die Dividendenzahlung aus der Minderheitsbeteiligung der BBI an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG.

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge lagen bei 3.807 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR). Hierin enthalten sind Zinserträge in Höhe von 3.353 TEUR aus einem Darlehen der BBI an die VIB Vermögen AG, sowie Zinserträge der BBI von 454 TEUR aus Festgeldanlagen bei Kreditinstituten.

Der Zinsaufwand ist aufgrund der Tilgung eines Großteils der Bankverbindlichkeiten auf 995 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 1.627 TEUR).

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

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 83.568 TEUR (Vorjahr: 8.205 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern lag bei 2.816 TEUR (Vorjahr: 8.029 TEUR). Im Geschäftsjahr 2023 sind positive Sondereinflüsse in Höhe von 80.752 TEUR aufgetreten (Vorjahr: 176 TEUR). Hier enthalten sind der Nettoerlös aus einem Sachanlagenverkauf in Höhe von 77.399 TEUR sowie Zinserträge in Höhe von 3.353 TEUR aus einem Darlehen mit der VIB Vermögen AG. Im Vorjahr waren ein positiver Sondereffekt im Zusammenhang mit Erstattungsleistungen der Versicherung für Gebäudeschäden von 250 TEUR sowie ein negativer Sondereffekt aufgrund von coronabedingten Mieterlassen in Höhe von 74 TEUR aufgetreten.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 83.568 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

### 3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme zum 31.12.2023 lag bei 157.334 TEUR, gegenüber 156.309 TEUR im Vorjahr. Bei unverändertem Eigenkapital lag die Eigenkapitalquote bei 31,9 % (31.12.2022: 32,1 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich aufgrund des Portfolioverkaufs sowie planmäßiger Abschreibungen der Immobilien um 113.358 TEUR auf 28.008 TEUR verringert (31.12.2022: 141.366 TEUR). Unter den Finanzanlagen wird der Beteiligungswert an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen, der sich zum 31.12.2023 unverändert auf 2.258 TEUR beläuft. Diese Beteiligung wurde nach dem Stichtag 31.12.2023 mit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten Anfang März 2024 veräußert.

Der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen lag zum Ende des Jahres bei insgesamt 111.226 TEUR (31.12.2022: 336 TEUR). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich dabei gegenüber dem Vorjahr auf 83 TEUR verringert (31.12.2022: 240 TEUR). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen lagen bei 108.059 TEUR (31.12.2022: 0 TEUR). Die Position enthält im Wesentlichen Forderungen der BBI gegenüber der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG aus Darlehensgewährungen und aufgelaufener Zinsforderungen aus diesen Darlehen in Höhe von 107.926 TEUR.

Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 3.084 TEUR (31.12.2022: 96 TEUR) und umfassen i.W. eine Restforderung in Höhe von 2.935 TEUR aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 15.786 TEUR und sind täglich verfügbar (31.12.2022: 12.277 TEUR).

Die Rückstellungen lagen bei 911 TEUR, gegenüber 793 TEUR im Vorjahr. Diese Position umfasst die Pensionsrückstellungen, die unverändert bei 682 TEUR lagen, sowie die sonstigen Rückstellungen, die sich um 118 TEUR auf 229 TEUR erhöht haben (31.12.2022: 111 TEUR).

Die Verbindlichkeiten lagen zum 31.12.2023 bei 106.189 TEUR (31.12.2022: 105.282 TEUR). Dabei nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 74.288 TEUR auf 22.582 TEUR ab (31.12.2022: 96.870 TEUR). Im Rahmen der Darlehensrückzahlungen sind keine Vorfälligkeitsentschädigungen angefallen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen lagen zum Stichtag bei 23 TEUR und umfassen noch nicht bezahlte Rechnungen im Rahmen der Immobilienverwaltung (31.12.2022: 1 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen lagen bei 83.568 TEUR und beinhalten den an die Muttergesellschaft abzuführenden Gewinn des Geschäftsjahres 2023 (31.12.2022: 8.205 TEUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten lagen bei 15 TEUR, gegenüber 206 TEUR zum 31.12.2022.

### 3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit lag bei 5.297 TEUR gegenüber 13.752 TEUR im Vorjahr. Das Jahresergebnis vor Ergebnisabführung von 83.568 TEUR wurden hierbei um die wesentlichen Positionen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens von 1.891 TEUR, Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens -77.399 TEUR sowie Zinserträgen von -2.812 TEUR bereinigt.

Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit lag bei 81.732 TEUR (Vorjahr: -2 TEUR) und umfasste im Wesentlichen den Mittelzufluss aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios im ersten Halbjahr 2023 in Höhe von 185.931 TEUR sowie Auszahlung im Rahmen des an die VIB Vermögen AG gewährten Darlehen der BBI in Höhe von -108.059 TEUR. Darüber hinaus sind erhaltene Zinsen in Höhe von 3.807 TEUR aus dem an die VIB gewährten Darlehen sowie Zinsen von Tagesgeldkonten enthalten.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit lag bei -83.520 TEUR (Vorjahr: -13.336 TEUR). Hierin enthalten sind Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung des Vorjahres an die VIB Vermögen AG von -8.205 TEUR (Vorjahr: -7.690 TEUR) sowie Auszahlungen aus der Tilgung von Immobilienkrediten in Höhe von -74.320 TEUR (Vorjahr: -5.944 TEUR). Für Immobiliendarlehen wurden Zinsen in Höhe von -955 TEUR gezahlt (Vorjahr: -1.627 TEUR). Im Rahmen der Tilgung von Immobilienkrediten wurden keine Vorfälligkeitsentschädigungen bezahlt.

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2023 ein positiver Cash Flow von 3.509 TEUR (Vorjahr: 414 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 15.786 TEUR erhöhte (31.12.2022: 12.277 TEUR).

### Struktur der Darlehensverbindlichkeiten zum 31.12.2023

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Gesamt	10.354	12.229
in 1-12 Monaten fällig	1.318	2.525
in 12-60 Monaten fällig	1.273	2.793
in > 60 Monaten fällig	7.762	6.910

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2023 bei 3,1 % (31.12.2022: 1,9 %). Die BBI Immobilien AG verfügte zum 31. Dezember 2023 über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.550 TEUR (31.12.2022: 1.950 TEUR).

Die BBI war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen jederzeit nachzukommen.

## 4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Der Vorstand der BBI Immobilien AG blickt trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der herausfordernden Bedingungen am Gewerbeimmobilienmarkt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück und ist mit dem erzielten Gesamtergebnis zufrieden. Im abgelaufenen Jahr besonders hervorzuheben war der Verkauf des Einzelhandelsportfolios, welcher wie geplant im ersten Quartal 2023 erfolgreich abgeschlossen wurde. Darüber hinaus hat die Gesellschaft ihre selbstgesteckten Prognoseziele bzgl. der Umsatzerlöse, dem bereinigten Ergebnis nach Steuern, der Leerstandsquote sowie der Durchschnittsverzinsung der Darlehensverbindlichkeiten allesamt erreicht.

Die BBI sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2024 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Lage am Gewerbeimmobilienmarkt und nicht zuletzt das Zinsumfeld in Deutschland entwickeln wird. Trotz der Unsicherheiten geht der Vorstand von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der Gesellschaft aus.

## III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 1. Das Risikomanagementsystem (RMS) der BBI

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Risiken und Chancen frühzeitig zu identifizieren. Das RMS der BBI ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken eine Steigerung des Unternehmenswerts zu erreichen. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, damit mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Organisatorisch ist das Risikomanagementsystem der BBI in die Struktur des VIB-Konzerns eingebunden. Da die BBI unterhalb des Vorstands selbst keine Mitarbeiter beschäftigt, werden alle Aufgaben von Mitarbeitern des VIB-Konzerns erfüllt. Im Folgenden beziehen wir uns bei der Formulierung Mitarbeiter auf die Mitarbeiter des VIB-Konzerns.

Die Organe der BBI haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt kalkulierbare unternehmerische Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen einen positiven Effekt auf die Unternehmensentwicklung erwarten lassen. Dies entspricht unserem Bestreben stabile Erträge zu erwirtschaften und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern (Mitarbeiter des VIB-Konzerns) und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Das RMS erstreckt sich über sämtliche Bereiche der BBI und ist grundsätzlich für alle Mitarbeiter (Mitarbeiter des VIB-Konzerns) verbindlich. Die Risikosystematik der BBI umfasst vier Risikoklassen: (1) Umfeld- und Branchenrisiken (2) Leistungswirtschaftliche Risiken, (3) Finanzwirtschaftliche Risiken und (4) sonstige Risiken. Die Risiken werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

#### **Struktur des Risikomanagementsystems**

##### **Risikofrüherkennungssystem**

Das Früherkennungssystem der BBI hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, damit rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergriffen werden können. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken sowie für die Überwachung von Maßnahmen verantwortlich. Beispielsweise werden über den



Bereich Assetmanagement Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt, zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet.

Das Risikofrüherkennungssystem wird vom Abschlussprüfer jährlich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung hinsichtlich der aktienrechtlichen Anforderungen gemäß § 317 Abs. 4 HGB untersucht und beurteilt.

### **Risikoidentifikation**

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Aufgrund der sich ständig ändernden Situationen, denen sich die BBI stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

Unter anderem wird zweimal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken an den Risikobeauftragten der BBI melden. Bei der Erhebung wie auch bei der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, d. h., jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und aktiv verfolgt.

### **Risikobewertung**

Die Mitarbeiter (Mitarbeiter des VIB-Konzerns) sind zu einem bewussten und verantwortlichen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter (Mitarbeiter des VIB-Konzerns), falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet, regelmäßig überwacht und es wird auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen und dem Risikobeauftragten der BBI (Mitarbeiter des VIB-Konzerns) hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe (Auswirkung) analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils vier Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen.

## Risikomatrix der BBI Immobilien AG:

<b>Auswirkung</b>	kritisch (> 10,0 Mio. EUR)				
	erheblich (>2,0 - 10,0 Mio. EUR)				
	moderat (>0,5 - 2,0 Mio. EUR)				
	gering (0 - 0,5 Mio. EUR)				
		sehr unwahrscheinlich (0 - 10%)	unwahrscheinlich (>10% - 25%)	wahrscheinlich (>25% - 50%)	sehr wahrscheinlich (>50% - 100%)
		<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>			
		gering	mittel	hoch	

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

**Chancenmanagement**

Neben den Risiken ist ebenso die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS der BBI. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an.

## **Risikosteuerung und -reporting**

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher dem Vorstand die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Ihre zentrale Aufgabe ist somit, die Transparenz über die Risikolage, über die operativen Geschäfte als auch über das Gesamtunternehmen sicherzustellen. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens der BBI. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

Damit über identifizierte Risiken und die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld informiert wird, ist das Risikomanagement als Bestandteil in die regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Akute Risiken können jederzeit und von jedem Mitarbeiter an den Risikobeauftragten oder den Vorstand direkt gemeldet werden.

Der Vorstand wiederum berichtet regelmäßig im Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung der Unternehmensrisiken.

## **Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems**

Die Überwachung des RMS erfolgt systematisch mittels prozessabhängiger, d. h. laufender (in die normalen betrieblichen Abläufe integrierter) Maßnahmen wie auch mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des RMS wird vom Prüfungsausschuss übergreifend mindestens einmal jährlich überwacht und geprüft. Der Vorstand entscheidet in Abhängigkeit vom Ergebnis der Analyse über zu ergreifende Maßnahmen zur Änderung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

Die Berichterstattung an den Vorstand, die zugrundeliegende Aufbereitung der Einzelrisiken durch die Risikoverantwortlichen und den Risikobeauftragten und die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Überwachungstätigkeit. Darüber hinaus werden im Rahmen der Jahresabschlussprüfung die vorhandenen Risikokontroll- und Risikosteuerungssysteme auf Ordnungsmäßigkeit, Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit geprüft. Weiterhin werden die Prozesse im Risikomanagement nach den gesetzlichen Vorschriften jährlich überprüft. Bei erkanntem Änderungs- oder Anpassungsbedarf werden dem Vorstand auch außerhalb der jährlichen Überprüfung Änderungen der Prozesse oder der Aufbauorganisation vorgeschlagen und umgesetzt.

## **Risikomanagementdokumentation**

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des RMS.

## **2. Internes Kontrollsystem**

### **Allgemein**

Im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess der BBI umfassen das interne Kontrollsystem (IKS) und das RMS Leitlinien, Verfahren und Maßnahmen. Wesentliche Ziele sind die Sicherheit und Effizienz der Geschäftsabwicklung, die Zuverlässigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit Gesetzen und Richtlinien sowie die Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen. Das interne Kontrollsystem besteht aus den Bereichen Steuerung und Überwachung. Organisatorisch verantwortlich für die Steuerung sind die Bereiche Rechnungswesen und Controlling.

Die Überwachungsmaßnahmen setzen sich aus in den Prozess integrierten Elementen und unabhängigen externen Elementen zusammen. Zu den integrierten Maßnahmen zählen unter anderem manuelle Kontrollen wie das durchgängig angewandte „Vier-Augen-Prinzip“ und technische Kontrollen, im Wesentlichen durch softwaregesteuerte Prüfmechanismen. Darüber hinaus erfüllen qualifizierte Mitarbeiter mit entsprechenden Kompetenzen (Mitarbeiter der ersten und zweiten Führungsebene des VIB-Konzerns) sowie spezialisierte Abteilungen wie Controlling prozessintegrierte Überwachungs- und Kontrollfunktionen.

### **IT-Einsatz**

Die Steuerung und Überwachung der relevanten IT-Systeme erfolgen auf zentraler Ebene. Neben der physischen Infrastruktur ist die Systemlandschaft von besonderer Bedeutung. Beide sind weitreichend mit geeigneten Mechanismen gegen Ausfälle gesichert, um stets eine hohe Verfügbarkeit aller notwendigen Systeme und Komponenten zu gewährleisten.

Bestandteil der Notfallplanung für den IT-Bereich sind auch externe Dienstleister. Die BBI ist dabei in das konzernweite Sicherheits- und Notfallkonzept der VIB eingebunden. Dieses regelt alle wesentlichen Prozessabläufe und Verfahren, um im Notfall eine möglichst schnelle Wiederherstellung der Systemverfügbarkeit zu gewährleisten. Der ordnungsgemäße Betrieb der verwendeten Programme und Schnittstellen wird regelmäßig überwacht. Die Ergebnisse des Monitorings werden zur laufenden Optimierung der Abläufe eingesetzt.

Die IT-Systeme der BBI sind mit einem mehrstufigen Konzept gegen unbefugte Zugriffe und Schadprogramme, z. B. Viren und Trojaner, gesichert. Das interne Netzwerk der BBI wird gegen externe Zugriffe von außen mit Firewalls geschützt.

### **Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung**

Die Regelungen, Kontrollaktivitäten und Maßnahmen des IKS stellen sicher, dass Geschäftsvorfälle in Übereinstimmung mit gesetzlichen und internen Vorschriften zeitnah und vollständig erfasst werden und Vermögenswerte und Schulden sowie Aufwendungen und Erträge zutreffend angesetzt, bewertet und ausgewiesen werden. Durch die Buchungsunterlagen wird eine verlässliche und nachvollziehbare Informationsbasis geschaffen.

Die Kontrollaktivitäten zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung umfassen unter anderem die Analyse von Sachverhalten und Entwicklungen anhand spezifischer Kennzahlen und der Anwendung von Checklisten.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der BBI liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Das IKS stellt die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen sicher. Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns unter Verantwortung des Vorstands der BBI.

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 und des Aktiengesetzes.

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.

Das interne Kontrollsystem und das Risikomanagementsystem, das ein an der Risikolage des Unternehmens ausgerichtetes Compliance-Management-System umfasst, decken auch nachhaltigkeitsbezogene Ziele ab. Dies schließt auch Prozesse und Systeme zur Erfassung und Verarbeitung nachhaltigkeitsbezogener Daten ein. Risikomanagement und Risikocontrolling werden kontinuierlich überwacht, weiterentwickelt und den sich ändernden Rahmenbedingungen angepasst.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI haben im Geschäftsjahr 2023 das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem auf Angemessenheit und Wirksamkeit überprüft. Im Kontext des BBI-Steuerungsrahmens und der gesetzlichen Rahmenbedingungen finden zugleich unabhängige

Überwachungen und Prüfungen statt. Es sind keine Umstände bekannt, die gegen die Angemessenheit und Wirksamkeit der Systeme sprechen.

### Einschränkende Hinweise

Selbst erprobte und etablierte Systeme wie das IKS und das RMS der BBI können Fehler und Zuwiderhandlungen nicht gänzlich ausschließen, sodass eine absolute Sicherheit hinsichtlich der richtigen, vollständigen und zeitnahen Erfassung von Sachverhalten in der Rechnungslegung nicht immer vollumfänglich gewährleistet werden kann. Einmalige Geschäftsvorfälle außerhalb jeglicher Routine oder mit hoher zeitlicher Priorität bergen ein gewisses Risikopotenzial. Darüber hinaus können aus den Ermessensspielräumen, die die Mitarbeiter beim Ansatz und bei der Bewertung von Vermögenswerten und Schulden haben, Risiken entstehen. Ebenso entsteht durch den Einsatz von Dienstleistern bei der Bearbeitung von Sachverhalten ein gewisses Kontrollrisiko.

### Einzelrisiken

Risikokategorie	Einzelrisiko	Eintrittswahrscheinlichkeit (Zeitraum 1 Jahr)	Auswirkung des Risikos	gewichteter potentieller Schadenswert
<b>Umfeld- und Branchenrisiko</b>				
1	Standortrisiko	unwahrscheinlich	gering	gering
<b>Leistungswirtschaftliche Risiken</b>				
2	Leerstands- und Mietausfallrisiko	unwahrscheinlich	gering	gering
3	Akquisitionsrisiko	sehr unwahrscheinlich	gering	gering
4	Konzentrationsrisiko	unwahrscheinlich	gering	gering
<b>Finanzwirtschaftliches Risiko</b>				
5	Finanzierungsrisiko	sehr unwahrscheinlich	moderat	gering
6	Zinsänderungsrisiko	unwahrscheinlich	gering	gering
7	Risiken bei Finanzinstrumenten	sehr unwahrscheinlich	gering	gering
<b>Sonstige Risiken</b>				
8	Rechts- und Vertragsrisiken	sehr unwahrscheinlich	gering	gering
9	Regulatorisches Risiko	unwahrscheinlich	moderat	mittel
10	Schadensrisiko	sehr unwahrscheinlich	moderat	gering
11	IT-Risiko	unwahrscheinlich	gering	gering

## 1.2 Risiken des Unternehmens<sup>2</sup>

Die BBI Immobilien AG ist als börsennotierter Immobilienbestandshalter einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die im Folgenden näher dargestellt und erläutert werden.

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

<sup>2</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis); BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023; Herbstprojektion der Bundesregierung

Auswirkungen auf verschiedene Risikobereiche der BBI haben, wie z.B. einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen oder steigenden Finanzierungskosten für Immobilienkredite.

Die deutsche Wirtschaft blickt insgesamt auf ein herausforderndes Jahr 2023 zurück und verzeichnete beim Bruttoinlandsprodukt ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr. Zum Ende des Jahres scheinen die Weichen für eine langsame Erholung der Wirtschaft gestellt zu sein, so dass für 2024 wieder mit einer leicht positiven Entwicklung zu rechnen ist.

Auch der deutsche Immobilienmarkt war in 2023 vor allem aufgrund des hohen Zinsniveaus stark unter Druck. Nahezu alle Investorengruppen hielten sich einerseits mit Ankäufen zurück, weil die Preisfindung noch nicht abgeschlossen ist. Andererseits ist auch die Verkaufsbereitschaft nach wie vor schleppend, sodass sich für Einkäufer nur wenige Opportunitäten ergeben. Sollte die EZB mit ihrer Zinspolitik in 2024 einen Kurswechsel einläuten, so dürfte dies auch wieder zu einer spürbaren Belebung des Immobilienmarktes führen.

Zusammenfassend kann die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Lage in Deutschland weiterhin als herausfordernd bezeichnet werden. Um Risiken entgegenzuwirken, setzt die BBI auf ein diversifiziertes und bonitätsstarkes Mieterklientel. Und dies hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder bewährt. Denn trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen lag die Leerstandsquote des BBI-Immobilienportfolios auch zum 31.12.2023 weiterhin bei null Prozent.

#### **Standortrisiko:**

Die Qualität der Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z.B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft, oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotential, bestimmt, auf die die BBI keinen Einfluss hat. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die BBI beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen. Darüber hinaus ermöglicht das Inhouse-Portfolio-Management durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, so dass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Der Vorstand stuft das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität wie im Vorjahr als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering ein.

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

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die BBI einem gewissen Mierrisiko, 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 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.

Aufgrund des deutlich verkleinerten Immobilienportfolios der BBI sind mögliche finanzielle Auswirkungen von neuen Leerständen in 2024 überschaubar. Der Vorstand stuft daher ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2023 als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering ein (31.12.2022: mittel).

#### **Akquisitionsrisiko:**

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

Mögliche negative Folgen aus einem Akquisitionsrisiko werden analog zum Vorjahr als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering eingeschätzt.

#### **Konzentrationsrisiko:**

Haben Einzelmietler mehrere Objekte angemietet, so kann sich für die Gesellschaft daraus ein Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko ergeben. Bei Ausfall oder Insolvenz eines solchen Mieters könnte dies mit überproportional hohen Leerständen und Mietausfällen verbunden sein.

Durch den Verkauf des Einzelhandelsportfolios besteht kein erhöhtes Klumpen- bzw. Konzentrationsrisiko mehr, so dass ein solches Risiko zum 31.12.2023 als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering eingestuft wird. (31.12.2022: mittel).

#### **Finanzierungsrisiko:**

Die BBI arbeitet im Rahmen der Finanzierung von Immobilienprojekten eng mit lokalen und überregionalen Banken zusammen. Eine Verschärfung der allgemeinen 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 veranlagern oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellt. Für die BBI könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Immobilienprojekten diese nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

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



Aufgrund des gegenüber den Vorjahren reduzierten Darlehensvolumens gegenüber Kreditinstituten stuft die BBI ein Finanzierungsrisiko weiterhin als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering ein (31.12.2022: gering).

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Zur Finanzierung von Objektakquisitionen greift die BBI auch auf das Mittel der Fremdfinanzierung zurück. Somit ist die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus von großer Bedeutung, da sich der Zinsaufwand für Immobiliendarlehen direkt auf die Ertragslage des Unternehmens auswirkt.

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.

Der Vorstand rechnet in den nächsten 12 Monaten nicht mit einem weiteren Anstieg der Finanzierungszinsen und stuft ein Zinsänderungsrisiko zum 31.12.2023 damit als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering (31.12.2022: mittel).

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

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

Mögliche Risiken aus Finanzinstrumenten stuft die BBI wie im Vorjahr als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering ein.

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

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

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

Die BBI stuft Rechts- und Vertragsrisiken, analog zum Vorjahr, als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie 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.

Vor einigen Jahren ist auch die EU-Marktmissbrauchsverordnung „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. Durch Betriebsprüfungen evtl. entstehende Steuerbelastungen würden sich aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages im Wesentlichen bei der VIB Vermögen AG niederschlagen.

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

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

Aufgrund der stetig zunehmenden Regularien, auch mit Blick auf die EU-Taxonomie, stufen wir ein regulatorisches Risiko unverändert zum Vorjahr als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie mittel ein.

#### **Schadenrisiko:**

Die Beschädigung oder gar komplette Zerstörung von Immobilien stellen ein weiteres Risiko für die Gesellschaft dar. Dies könnte unter Umständen negative Auswirkungen auf unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben.

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.

Darüber hinaus bestehen für die Gesellschaft aus ihrer unternehmerischen Tätigkeit als Immobilienbestandshalter heraus auch ökologische und soziale Risiken, die zu materiellen Schäden aber auch negativen Auswirkungen bzgl. der Reputation des Unternehmens führen können.

Der Vorstand der BBI analysiert und bewertet regelmäßig auch mögliche Auswirkungen ökologischer und sozialer Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit und leitet im Bedarfsfall entsprechende Maßnahmen zur Risikoabwehr ein.

Die Gesellschaft schätzt insgesamt die negativen Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen wie im Vorjahr als nicht bestandsgefährdend in der Kategorie 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 nicht bestandsgefährdend in der Kategorie gering ein.

### **1.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Das Risikomanagement der BBI ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Trotz der wirtschaftlich herausfordernden Lage in Deutschland sind aus Sicht des Vorstands derzeit keine Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

## 2. CHANCENBERICHT

### 2.1 Chancen des Unternehmens

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

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

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

#### **Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen:**

Wie im nachfolgenden Prognosebericht dargestellt, sind aus Sicht der Gesellschaft trotz der aktuellen Risikolage weiterhin sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2024 weiter fortsetzen kann.

#### **Chancen zur Akquisition neuer Immobilien:**

Die BBI verfügt über ein enges Netzwerk im süddeutschen Raum. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von zum Kauf stehenden Immobilien und Grundstücken zu erfahren. Dadurch eröffnen sich Chancen, neue Umsätze und Erträge zu erwirtschaften.

#### **Chancen aus dem Verkauf von Bestandsobjekten:**

Die BBI hat im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie mit Wirkung Anfang März 2024 den Großteil Teil ihres Immobilienbestands verkauft und dadurch einen lukrativen Veräußerungsgewinn erzielt. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft sich bietende Verkaufsoportunitäten für den noch verbliebenen, kleineren Teil des Immobilienportfolios prüfen und bei entsprechenden Renditen weitere Verkäufe tätigen.

#### **Chancen stabiler Mietrenditen:**

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

### 2.2 Zusammenfassende Darstellung der Chancen

Die Chancen der BBI haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert.

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

Die deutsche Wirtschaft wird in 2024 aller Voraussicht nach wieder leicht wachsen. So soll die wirtschaftliche Entwicklung bereits zu Jahresbeginn wieder an Dynamik gewinnen und sich dann im weiteren Verlauf beschleunigen.

Vor dem Hintergrund eines erwarteten, moderaten Wirtschaftswachstums bleibt jedoch abzuwarten, wie sich der Immobilienmarkt in 2024 entwickeln wird. Dies wird maßgeblich auch von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus abhängen. Sollte der Zinsgipfel in 2024 erreicht sein und die wirtschaftliche Erholung eintreten, so könnten sich auch wieder positive Impulse an den Immobilien- und Investmentmärkten ergeben.

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

Die Umsatzplanung der BBI basiert auf dem Stand des Immobilienportfolios zum 31.12.2023 sowie dem in der Ad-Hoc-Mitteilung vom 18.12.2023 berichteten Verkauf der acht Gastronomieobjekte sowie dem Verkauf der 34-prozentigen Beteiligung an der BHB-Brauholding Bayern Mitte AG. Darüber hinaus sind keine weiteren Veränderungen im Immobilienportfolio berücksichtigt.

Der Vorstand rechnet für das Jahr 2024 mit

- Umsatzerlösen in der Bandbreite von 3.300 bis 3.800 TEUR (Ist-Wert 2023: 7.474 TEUR).
- einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 1.500 bis 1.800 TEUR (Ist-Wert 2023: 2.816 TEUR).

Darüber hinaus rechnen wir auf Basis der oben getroffenen Annahmen für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2023: 0,0 %).

Bei der Durchschnittsverzinsung der Darlehensverbindlichkeiten rechnet der Vorstand mit einem leichten Anstieg bis zum 31.12.2024 (31.12.2023: 3,1 %)

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

---

<sup>3</sup> Quellen: Herbstprojektion der Bundesregierung; BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023

## V. CORPORATE GOVERNANCE

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

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

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

### 2. WERTPAPIERGESCHÄFTE DER ORGANMITGLIEDER

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596 / 2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der BBI Immobilien AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 20.000 EUR erreicht oder übersteigt. Die der BBI gemeldeten Eigengeschäfte werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Transaktionen gemeldet.

## VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2023 beträgt 5,2 Mio. EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien der Gesellschaft werden im Regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich aus den Regelungen des Aktiengesetzes.

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

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

Die Mitglieder des Vorstands werden gem. §§ 84, 85 AktG durch den Aufsichtsrat bzw. durch das Gericht bestellt bzw. durch den Aufsichtsrat abberufen. Die Bestellung erfolgt auf höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied kann der Aufsichtsrat aus wichtigem Grund gem. § 84 Abs. 4 AktG widerrufen.

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

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

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

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

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

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

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

Ingolstadt, 26. April 2024



Dirk Oehme  
– Vorstand –

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

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

Ingolstadt, 26. April 2024



Dirk Oehme  
– Vorstand –



# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2023

### AKTIVA

EUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	28.007.885,32	141.365.637,65
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00
	<b>28.007.885,32</b>	<b>141.365.637,65</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	<b>2.257.525,45</b>	<b>2.257.525,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	82.890,18	240.254,80
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	108.059.338,35	0,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	3.083.871,57	96.160,00
	<b>111.226.100,10</b>	<b>336.414,80</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>15.785.948,08</b>	<b>12.276.962,79</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>56.352,00</b>	<b>71.978,00</b>
	<b>157.333.811,95</b>	<b>156.308.519,69</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	<b>2.263.446,91</b>	<b>2.263.446,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	682.077,00	682.078,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	6,36
3. sonstige Rückstellungen	229.310,00	110.698,00
	<b>911.390,18</b>	<b>792.782,36</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.582.376,79	96.870.370,41
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.424,39	792,09
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.567.692,54	8.205.191,44
4. sonstige Verbindlichkeiten	15.481,14	205.936,48
	<b>106.188.974,86</b>	<b>105.282.290,42</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	0,00
	<b>157.333.811,95</b>	<b>156.308.519,69</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01. bis 31.12.2023

EUR	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>7.474.019,85</b>	<b>16.072.001,94</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	77.400.600,62	346.376,01
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.658.585,33	-2.256.560,43
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-66.453,04	-32.723,68
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.891.030,75	-4.119.574,00
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-525.034,21	-145.947,78
7. Erträge aus Beteiligungen	52.978,10	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.807.133,99	45,68
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-994.971,39	-1.627.458,47
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-30.965,30
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>83.567.692,54</b>	<b>8.205.193,97</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-83.567.692,54	-8.205.193,97
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2023

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2022</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2022	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2023	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>

**Gewinnrücklagen**

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

## IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	83.568	8.205
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.891	4.120
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	118	-12
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	152	-101
- Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-168	-87
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-77.399	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	-2.812	1.627
- Sonstige Beteiligungserträge	-53	0
+ Ertragsteueraufwand	31	31
- Ertragsteuerzahlungen	-31	-31
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.297</b>	<b>13.752</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	185.931	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-2
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition	-108.059	0
+ Erhaltene Zinsen	3.807	0
+ Erhaltene Dividenden	53	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>81.732</b>	<b>-2</b>

TEUR	31.12.2023	31.12.2022
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-8.205	-7.690
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	1.925
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-74.320	-5.944
- Gezahlte Zinsen	-995	-1.627
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-83.520</b>	<b>-13.336</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	12.277	11.863
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	12.277	11.863
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.297	13.752
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	81.732	-2
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-83.520	-13.336
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>3.509</b>	<b>414</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>15.786</b>	<b>12.277</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	15.786	12.277
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	15.786	12.277

# Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (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) sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ist entsprechend § 264d 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 256a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB.

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

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



Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

	Jahre
Fabrik- und Geschäftsbauten	20 – 50
Außenanlagen	10 – 19

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

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

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

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

Die **Pensionsrückstellungen** werden gemäß § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit - Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, einem Rechnungszinsfuß von 1,82 % (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15 Jahren) sowie einem Rententrend von 2,50 %. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

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

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 (01.01. – 31.12.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2023
	Vortrag zum 01.01.2023	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	208.385.182,23	0,00	0,00	-159.505.824,07	48.879.358,16
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>208.385.182,23</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-159.505.824,07</b>	<b>48.879.358,16</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>210.650.521,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-159.505.824,07</b>	<b>51.144.697,61</b>

Vortrag zum 01.01.2023	Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Vorjahr 31.12.2022
7.813,00	0,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	1,00
67.019.544,58	1.891.030,75	0,00	-48.039.102,49	20.871.472,84	28.007.885,32	141.365.637,65
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>67.019.544,58</b>	<b>1.891.030,75</b>	<b>0,00</b>	<b>-48.039.102,49</b>	<b>20.871.472,84</b>	<b>28.007.885,32</b>	<b>141.365.637,65</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.257.525,45
<b>67.027.357,58</b>	<b>1.891.030,75</b>	<b>0,00</b>	<b>-48.039.102,49</b>	<b>20.879.285,84</b>	<b>30.265.411,77</b>	<b>143.623.164,10</b>

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2022	Ergebnis Geschäftsjahr 2022
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	11.047	350

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig. Sie beinhalten im Wesentlichen Darlehensforderungen gegen den Gesellschafter VIB Vermögen AG (TEUR 107.926) sowie eine Restforderung aus Einbehalt aus dem Verkauf des Portfolios in Höhe von TEUR 2.935.

## Gezeichnetes Kapital

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

## Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

## Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

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

Der Jahresüberschuss (TEUR 83.568) für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

## Pensionsrückstellungen

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf TEUR 682 (Vorjahr: TEUR 682).

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

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (1,74 %) und dem

Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,82 %) 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 1,74 %): EUR 685.235

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,82 %): EUR 682.077

Unterschiedsbetrag: EUR 3.158

### Sonstige Rückstellungen

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

### Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB Stichtag 31.12.2023

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe TEUR	davon gesichert TEUR	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.843	18.739	14.672	22.582	22.582	siehe unten
(Vorjahr)	(74.870)	(22.000)	(15.369)	(96.870)	(96.870)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21	2	0	23		-
(Vorjahr)	(1)	(0)	(0)	(1)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	83.568	0	0	83.568		-
(Vorjahr)	(8.205)	(0)	(0)	(8.205)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	16	0	0	16		-
(Vorjahr)	(206)	(0)	(0)	(206)		
<b>Summe</b>	<b>87.448</b>	<b>18.741</b>	<b>14.672</b>	<b>106.189</b>	<b>22.582</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(83.282)</b>	<b>(22.000)</b>	<b>(15.369)</b>	<b>(105.282)</b>	<b>(96.870)</b>	

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind durch Grundschulden und Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen) gesichert. Bei den **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** handelt es sich um Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführung gegenüber dem Gesellschafter VIB Vermögen AG.

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes in Deutschland. Der Rückgang der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Verkauf des Einzelhandels-Portfolios zurückzuführen.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Einmaleffekte aus Erträgen aus dem Verkauf eines Portfolios aus Einzelhandels-Immobilien enthalten in Höhe von TEUR 188.866 enthalten (Vorjahr: TEUR 0). Dem stehen Buchwertabgänge in Höhe von TEUR 111.467 entgegen (Vorjahr: TEUR 0).

Die **periodenfremden Erträge**, die überwiegend in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten sind, belaufen sich insgesamt auf TEUR 2 (Vorjahr: TEUR 407) und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 207 (Vorjahr: TEUR 415) für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung TEUR 120 (Vorjahr: TEUR 28), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 42 (Vorjahr TEUR: 29), für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 22 (Vorjahr: TEUR 33) sowie für Einstellungen in die Einzelwertberichtigung zu Forderungen TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 6) ausgewiesen.

Aufwendungen bzw. Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind über den oben erläuterten Ertrag aus dem Verkauf des Einzelhandels-Portfolios hinaus in der Berichtsperiode nicht angefallen.

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

Die **Erträge aus Beteiligungen** in Höhe von TEUR 53 (Vorjahr: TEUR 0) betreffen die Ausschüttung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** belaufen sich auf TEUR 3.807 und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Verzinsung eines Darlehens gegenüber der VIB Vermögen AG (TEUR 3.353).

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 17). Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Geschäftsjahr nicht angefallen (Vorjahr: TEUR 0).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für die Geschäftsjahre 2023 und 2022 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 Finanzmittelfond setzt sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

## VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

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

### **Außerbilanzielle Geschäfte**

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

### **Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB**

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

### **Haftungsverhältnisse**

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 5).

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

**Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2023:

**Vertreter der Aktionäre**

**Ludwig Schlosser,**  
(Vorsitzender)

Dipl.-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON  
Capital GmbH  
(ausgeschieden zum 19.1.2024)

**Rupert Hackl,**

(stv. Vorsitzender)  
Geschäftsführer der  
Rupert Hackl Immoconsult GmbH  
(ausgeschieden zum 21.1.2024)

**Sonja Wärrtges**

Diplom-Ökonomin

**Prof. Dr. Gerhardt Schmidt**

Rechtsanwalt

**Johannes von Mutius**

Diplom-Kaufmann

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

**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG,  
Ingolstadt**

(Vorsitzender)

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

(Vorsitzender)

**Rathgeber AG, München**

(Vorsitzender)

**Herzog von Arenberg'sche Vermögens-  
verwaltung GmbH, Grasbrunn**

(stv. Vorsitzender )

**Baywobau Immobilien AG, München**

(stv. Vorsitzender)

**Hammer AG, München**

(Aufsichtsrat)

**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG,  
Ingolstadt**

(Aufsichtsrat)

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**

(Aufsichtsrat; ab 13.04.2022)

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

(Vorsitzende)

**Fraport AG, Frankfurt am Main**

(Aufsichtsrat)

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**

(Aufsichtsratsmitglied, ab 13.4.2022)

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**

(Aufsichtsratsmitglied, ab 6.2.2023)



Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2023 an:

Dirk Oehme, Dipl.-Kaufmann, Frankfurt am Main.

Er ist Vorstandsmitglied der VIB Vermögen AG und Head of Accounting and Finance der Branicks Group AG, sowie Geschäftsführer der GEG German Estate Group GmbH und RLI Investors GmbH (beides Tochtergesellschaften der Branicks Group AG).

Rainer Hettmer (am 03.06.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden), Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG), Neuburg/Donau.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 27 und die der früheren Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen auf TEUR 77.

Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 682 (Vorjahr: TEUR 682).

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

### **Arbeitnehmer**

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

### **Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB**

Der im Geschäftsjahr 2023 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen TEUR 42, Steuerberatungsleistungen TEUR 0 sowie sonstige Leistungen TEUR 0.

### **Beteiligungen an unserer Gesellschaft**

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

### **Mutterunternehmen**

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

Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird aufgrund der mehr als 60%igen Beteiligung der Branicks Group AG (vormals: DIC Asset AG), Frankfurt, an dieser, in den Konzernabschluss der Branicks Group einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der Branicks Group AG wird im Unternehmensregister und auf der Website der Branicks Group AG (<http://www.branicks.com>) 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 Ausgleichszahlung. 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 BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat Anfang März 2024 acht Gewerbeimmobilien aus dem Bereich Gastronomie mit angehängten Büro- und Wohneinheiten sowie die 34-prozentige Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG veräußert. Der Beteiligungswert der BBI an der BHB Brauholding AG lag zum 31.12.2023 bei 2,26 Mio. EUR. Der Verkauf der Gewerbeimmobilien hat zu einem Veräußerungserlös geführt und wird zu einem Abgang annualisierter Nettomieteträge von rund 0,78 Mio. EUR aus der Gewinn- und Verlustrechnung führen. Über die Höhe des Kaufpreises haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Mit Wirkung zum 19. Januar 2024 bzw. 21. Januar 2024 haben der Aufsichtsratsvorsitzende Ludwig Schlosser und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Rupert Hackl ihre Ämter niedergelegt. Für die Zeit bis zur nächsten Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG am 11. Juli 2024 wurden Herr Prof. Dr. Gerhardt Schmidt und Herr Johannes von Mutius gerichtlich in den Aufsichtsrat bestellt.

### **Deutscher Corporate Governance Kodex**

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

Ingolstadt, 26. April 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Dirk Oehme', written in a cursive style.

Dirk Oehme  
– Vorstand –

# **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt

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

---

### **PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben den Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalpiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der unter „SONSTIGE INFORMATIONEN“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

### **GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE**

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres 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 IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**

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

Wir haben den nachfolgenden Sachverhalt als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind:

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

#### **SACHVERHALT**

Im Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft zum 31. Dezember 2023 sind im Sachanlagevermögen gehaltene Immobilien in Höhe von TEUR 28.008 (17,8 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Die Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige Abschreibungen, oder zum niedrigeren beizulegenden Wert bewertet. Planmäßige Abschreibungen auf Gebäude erfolgen linear über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer. Bei voraussichtlich dauernder Wertminderung erfolgt eine außerplanmäßige Abschreibung auf den im Vergleich zum Buchwert niedrigeren, beizulegenden Wert der Grundstücke und Gebäude. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat die Bewertungsansätze der Immobilien zum Abschlussstichtag auf voraussichtlich dauernde Wertminderung überprüft. Hierbei wurden die beizulegenden Werte der Immobilien mit deren Buchwerten zum 31. Dezember 2023 verglichen. Für das Geschäftsjahr 2023 ergab sich kein Abwertungsbedarf.

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

gehaltenen Immobilienbestandes eine besondere Bedeutung im Rahmen der Jahresabschlussprüfung zugeschrieben.

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

## **PRÜFERISCHE REAKTION UND ERKENNTNISSE**

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

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

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

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

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

## **SONSTIGE INFORMATIONEN**

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

- den gesondert veröffentlichten Corporate Governance-Bericht des Deutschen Corporate Governance Kodex inklusive der Erklärung zur Unternehmensführung, auf die in Abschnitt „V.1. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT INKL. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG“ des Lageberichts verwiesen wird
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, für das zum 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 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, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

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

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

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

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

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

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

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

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

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

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



Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

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

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

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

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

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

---

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DER FÜR ZWECHE DER OFFENLEGUNG ERSTELLTEN ELEKTRONISCHEN WIEDERGABEN DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS NACH § 317 ABS. 3A HGB**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei „BBI-2023-12-31-de.xhtml“ enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

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

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

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

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

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von

wesentlichen — beabsichtigten oder unbeabsichtigten — Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

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

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

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

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

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

---

Wir wurden von der Hauptversammlung am 3. Juli 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 12. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2022 als Abschlussprüfer der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft tätig.

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

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

---

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht — auch die in das Unternehmensregister

einzustellenden Fassungen — sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere sind der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

## **VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER**

---

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Frank Werner.

# IMPRESSUM

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

Tilly-Park 1  
86633 Neuburg / Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 0

Fax: +49 (0)8431 9077 929

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

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

## **Vertretungsberechtigter Vorstand**

Dirk Oehme

## **Aufsichtsratsratsvorsitzender**

Prof. Dr. Gerhard Schmidt

## **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.