

AKTIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR	PASSIVA	31.12.2021 EUR	31.12.2021 EUR	31.12.2020 EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Sachanlagen</b>				<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	237.000,00		237.000,00
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücke	45.292.900,31		46.343.104,31	<b>II. Kapitalrücklage</b>	5.352,35		5.352,35
2. Technische Anlagen und Maschinen	243,00		435,00	<b>III. Gewinnrücklagen</b>			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>1.089,00</u>		<u>1.845,00</u>	1. Gesetzliche Rücklage	23.700,00		23.700,00
		<u>45.294.232,31</u>	<u>46.345.384,31</u>	2. Satzungsmäßige Rücklagen	1.745.000,00		1.745.000,00
<b>II. Finanzanlagen</b>				<b>IV. Bilanzgewinn</b>	<u>54.712.038,61</u>		<u>53.435.786,84</u>
Genossenschaftsanteile		<u>104,00</u>	<u>104,00</u>			56.723.090,96	55.446.839,19
		45.294.336,31	46.345.488,31	<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				1. Steuerrückstellungen	554.133,89		183.852,89
<b>I. Vorräte</b>				2. Sonstige Rückstellungen	<u>86.595,00</u>		<u>53.724,96</u>
Unfertige Leistungen		605.554,12	573.129,23			640.728,89	237.577,85
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	112.628,18		114.210,29	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.151.400,00		15.487.881,25
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	34.020.823,51		31.546.281,71	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 312.000 (Vj.: TEUR 312)			
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>1.868,70</u>		<u>91.941,50</u>	2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	514.378,26		512.726,70
		34.135.320,39	31.752.433,50	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 514.378,26 (Vj.: TEUR 513)			
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		<u>1.254.638,50</u>	<u>1.504.251,34</u>	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	33.625,28		146.201,85
		<u>35.995.513,01</u>	<u>33.829.814,07</u>	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 33.625,28 (Vj.: TEUR 146)			
				4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	67.544,49		44.058,35
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 67.544,49 (Vj.: TEUR 44)			
				5. Sonstige Verbindlichkeiten	586.842,65		612.632,40
				davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 586.842,64 (Vj.: TEUR 613)			
				davon aus Steuern: EUR 24.481,03 (Vj.: TEUR 9)		16.353.790,68	16.803.500,55
				<b>D. PASSIVE LATENTE STEUERN</b>		7.572.238,79	7.687.384,79
		<u><u>81.289.849,32</u></u>	<u><u>80.175.302,38</u></u>				
						<u><u>81.289.849,32</u></u>	<u><u>80.175.302,38</u></u>

**Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021

**Gewinn- und Verlustrechnung**

	2021 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	3.183.501,11	52.176.124,08
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	32.424,89	143.024,63
3. Sonstige betriebliche Erträge	198.869,20	239.686,08
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	599.430,62	691.750,61
5. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	50.000,00	48.000,00
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.051.152,00	1.050.727,34
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	521.954,95	867.724,59
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	605.090,29	369.241,93
davon aus verbundenen Unternehmen: EUR 605.088,95 (Vj.: TEUR 369)		
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	127.428,72	105.206,85
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	384.187,43	7.993.478,23
davon latente Steuern: EUR -115.146,00 (Vj.: TEUR 7.687)		
<b>11. Ergebnis nach Steuern =</b>		
<b>12. Jahresüberschuss</b>	1.285.731,77	42.171.189,10
13. Gewinnvortrag	53.426.306,84	11.264.597,74
<b>14. Bilanzgewinn</b>	<b>54.712.038,61</b>	<b>53.435.786,84</b>

## **Bastfaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin**

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021**

### **Anhang**

---

#### **Angaben zur Identifikation der Gesellschaft laut Registergericht**

Firmenname laut Registergericht: Bastfaserkontor Aktiengesellschaft

Firmensitz laut Registergericht: Berlin

Registergericht: Amtsgericht Charlottenburg

Register-Nr.: HRB 1461 B

#### **Allgemeine Hinweise**

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des AktG aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für kleine Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die größenabhängigen Erleichterungen gemäß § 288 Abs. 1 HGB wurden teilweise in Anspruch genommen.

Der Abschluss wird nach dem Grundsatz der Unternehmensfortführung aufgestellt.

#### **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren im Wesentlichen die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend:

Das **Sachanlagevermögen** ist zu Anschaffungskosten aktiviert und wird nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige lineare Abschreibungen vermindert. Gebäude werden über eine Nutzungsdauer zwischen 33 und 40 Jahren linear abgeschrieben. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 250,00 werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben; ihr sofortiger Abgang wird unterstellt. Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Wert von EUR 1.000,00 werden in einen Sammelposten eingestellt und über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben.

Das **Finanzanlagevermögen** enthält ausschließlich Genossenschaftsanteile an der Berliner Volksbank. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Die **Vorräte** betreffen unfertige Leistungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert angesetzt. Allen risikobehafteten Posten wird durch die Bildung angemessener Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

**Guthaben bei Kreditinstituten** sind zum Nominalwert angesetzt.

Das **Eigenkapital** ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die Bewertung der **Rückstellungen** erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags zur Erfüllung der Verpflichtungen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.

Soweit Bewertungsunterschiede zwischen den handelsbilanziellen und steuerbilanziellen Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen bestehen, so ist eine sich darauf ergebene Steuerbelastung als passive latente Steuer auszuweisen.

## **Erläuterungen zur Bilanz**

### **Anlagevermögen**

Die Grundstücke und Bauten beinhalten eine Immobilie in der Mohrenstraße in Berlin sowie eine Immobilie in Düsseldorf, Graf-Adolf-Str.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagespiegel als Anlage zum Anhang dargestellt.

### **Vorräte**

Die unfertigen Leistungen enthalten bis zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Sonstige Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen Mietforderungen. Für risikobehaftete Positionen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 113 (Vj.: TEUR 38) gebildet.

In 2021 bestehen drei **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** in Form von Darlehen in Höhe von TEUR 28.000 (Vj.: TEUR 28.000) [LFZ 31.12.2022 zu 1,85%, endfällig] gegenüber der AGiB Real Estate S.A., Luxemburg, sowie TEUR 5.900 (Vj.: TEUR 3.500) [LFZ 31.12.2022 zu 1,85%, endfällig] gegenüber Trion AG, Berlin, (früher F100 AG). Des Weiteren besteht ein Darlehen in Höhe von TEUR 50 (Vj.: TEUR 0) gegenüber M-Flughafen AG. Alle Darlehen haben eine Restlaufzeit bis zum 31.12.2022.

Weitere Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen ausstehende Zinszahlungen bzw. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber verbundenen Unternehmen TEUR 1.

Die **sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten im Wesentlichen Forderungen an Versicherungen TEUR 2 (Vj.: TEUR 0). Die im Vorjahr bilanzierte Körperschaftssteuerforderungen in Höhe von TEUR 63 ist durch die Steuerbehörden vollständig bezahlt worden. Debitorische Kreditoren waren im Geschäftsjahr nicht zu bilanzieren (Vj.: TEUR 11).

### **Guthaben bei Kreditinstituten**

Die Guthaben betreffen in Höhe von TEUR 38 (Vj.: TEUR 38) nicht verfügbare Mietkautionen.

### **Eigenkapital**

Das **Grundkapital** beträgt unverändert TEUR 237 und ist in 8.280 Stammaktien und 1.200 Vorzugsaktien im Nennbetrag von je EUR 25 eingeteilt.

Auf der Hauptversammlung des letzten Jahres wurde vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2020 von EUR 53.435.786,84 einen Betrag von EUR 1 pro Aktie, als Dividende zu zahlen. Dies entspricht einer Gewinnausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00, der verbleibende Bilanzgewinn sollte auf neue Rechnung vorgetragen werden. Die Hauptversammlung hat mit Beschluss vom 9. November 2021 dem Vorschlag zugestimmt und aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eine Dividendenausschüttung in Höhe von EUR 9.480,00 beschlossen. Der verbleibende Bilanzgewinn wurde auf neue Rechnung vorgetragen.

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Jahresüberschuss	1.285.731,77	42.171.189,10
Gewinnvortrag vor Verwendung	53.435.786,84	11.283.557,74
Gewinnausschüttung	9.480,00	18.960,00
Bilanzgewinn	54.712.038,61	53.435.786,84

Im Jahr 2020 wurde das Objekt Kurfürstendamm 199 verkauft. Dieser im Jahr 2020 bilanzierte einmalige Vorgang erklärt im Wesentlichen den Rückgang im Jahresergebnis.

## Rückstellungen

Die **sonstigen Rückstellungen** enthalten Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von TEUR 15 (Vj.: TEUR 35), für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 13 (Vj.: TEUR 15), für weitere (Steuer-)Beratungskosten TEUR 23 (Vj.: TEUR 3) sowie für Risiken aus der laufenden Vermietung TEUR 36.

## Verbindlichkeiten

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 15.151 (Vj.: TEUR 15.488) Die Verbindlichkeiten sind vollständig grundschuldhaf besichert. Hiervon sind fällig in einem Zeitraum kleiner 1 Jahr TEUR 312, in dem Zeitraum größer 1 Jahr TEUR 14.839 sowie größer 5 Jahre TEUR 13.902.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stehen in Zusammenhang mit dem Neuerwerb der Immobilie in Düsseldorf im Geschäftsjahr 2020. Gegenüber der Bank wurden zudem die Miet- und Pachtforderungen für das Objekt Düsseldorf als Sicherheit abgetreten.

Die Verbindlichkeiten aus **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten von den Mietern geleistete Betriebskostenvorauszahlungen, die im folgenden Geschäftsjahr abgerechnet werden.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** beinhalteten im Wesentlichen unterjährige kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 68 (Vj.: TEUR 45)

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** in Höhe von TEUR 586 (Vj.: TEUR 612) beinhalten im Wesentlichen kreditorische Debitoren in Höhe von TEUR 513 (Vj.: TEUR 562) durch erhaltene Mietvorauszahlungen. Zudem erhaltene Mietkautionen in Höhe von TEUR 38 (Vj.: TEUR 38) sowie Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von TEUR 24 (Vj.: TEUR 0).

## Passive latente Steuern

Ein wesentlicher Wertunterschied in den bilanziellen Ansätzen besteht in der Bewertung des Sachanlagevermögens. Der Verkaufserlös aus dem Objekt am Kurfürstendamm ist steuerbilanziell in 2020 gemäß §6b EstG einer Rücklage zugeführt und teilweise mit den Anschaffungskosten des neuen Objektes in Düsseldorf verrechnet worden.

Die gebildete **passive latente Steuer** in Höhe von TEUR 7.572 (Vj.: TEUR 7.687) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzungsdauer des Objektes ratierlich aufgelöst wird. Der Steuersatz beträgt 16,825 %.

	Unterschiedsbetrag HB - SB	latente Steuer		Veränderung
		31.12.21	31.12.20	
§ 6b EstG - auf neue Immobilie übertragen	29.131.374,41	3.755.786,62	3.870.932,62	-115.146,00
§ 6b EstG - nicht keine Übertragung erfolgt	18.961.907,67	3.816.452,17	3.816.452,17	0,00
Summe		7.572.238,79	7.687.384,79	115.146,00

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten die Mieterträge der Immobilien in der Graf-Adolf Straße (Düsseldorf) und in der Mohrenstraße (Berlin).

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung in Höhe von TEUR 599 (Vj.: TEUR 692) enthalten ausschließlich umlagefähige Betriebskosten.

### Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 199 (Vj.: TEUR 240) beinhalten im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen in Höhe von TEUR 118 (Vj.: TEUR 49), Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 0 (Vj.: TEUR 30), Erträge aus der Auflösung von Verbindlichkeiten in Höhe von rd. TEUR 38 sowie sonstige betriebliche Erträge in Höhe von TEUR 48 (Vj.: TEUR 8).

### Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 522 (Vj.: TEUR 868) beinhalten insbesondere Aufwendungen für

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	174	317
Raumkosten	8	28
IT Kosten	0	21
Rechts- und Beratungskosten	128	126
Versicherungen/sonstige Abgaben	1	7
Nicht abziehbare Vorsteuer	45	73
Verschiedene betriebl. Kosten	71	210
Abschreibung Forderung/Zuführung Einzelwertberichtigung	94	86
<b>Summe</b>	<b>522</b>	<b>868</b>

## **Zinsaufwendungen**

Die Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 127 (Vj.: TEUR 105) resultieren im Wesentlichen aus einem Fremdkapitaldarlehen für den Erwerb der Immobilie in der Graf-Adolf-Straße, Düsseldorf.

## **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag beinhalten periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 40.

## **Sonstige Angaben**

### **Mitarbeiter**

Die Gesellschaft hatte im Geschäftsjahr 2020 neben den beiden Vorständen keine weiteren Mitarbeiter beschäftigt.

### **Nachtragsberichterstattung**

Seit dem 24. Februar führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beträgt TEUR 540 und besteht ausschließlich gegenüber verbundenen Unternehmen.

## **Vorstand**

Im Geschäftsjahr 2021 waren zum Vorstand der Gesellschaft bestellt:

- Herr Ilan Brandstetter, Betriebswirt            bis 31. Dezember 2020
- Herr Antonio Morais, Ingenieur
- Herr Oliver Weisigk, Betriebswirt            ab 1. Januar 2021

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft gemeinschaftlich und ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Der Vorstand hat im Geschäftsjahr 2021 Bezüge in Höhe von TEUR 50 (Vj.: TEUR 48) erhalten.

### **Aufsichtsrat**

Dem Aufsichtsrat gehörten im Berichtszeitraum folgende Mitglieder an:

- Herr Hargo Maluch, Rechtsanwalt, Berlin – Vorsitzender
- Herr Thomas Wyler, Finanzvorstand, Zürich/Schweiz – stellvertretender Vorsitzender
- Herr Michael Probst, selbständiger Unternehmensberater,

Der Aufsichtsrat erhielt für das Geschäftsjahr 2021 eine Vergütung in Höhe von TEUR 21,0 (Vj.: TEUR 16,5).

### **Konzernabschluss**

Die AGiB Real Estate, Luxemburg, hat der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr eine Mehrheitsbeteiligung gemäß § 16 Abs. 1 AktG gehört.

Der Jahresabschluss der Gesellschaft wird in den Konzernabschluss der AGiB Real Estate, Luxemburg, einbezogen, die den Konzernabschluss für den größten und kleinsten Kreis von Unternehmen aufstellt. Der Konzernabschluss kann bei der AGiB Real Estate, Luxemburg, eingesehen werden. [www.lbr.lu](http://www.lbr.lu)

Berlin, den 30. Juni 2022

Oliver Weisigk  
Vorstand

Antonio Morais  
Vorstand

Baufaserkontor Aktiengesellschaft, Berlin  
 Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021  
 Anlagenspiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Restbuchwert	
	1.1.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	1.1.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>										
<b>I. Sachanlagen</b>										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	52.400.136,78	0,00	0,00	52.400.136,78	6.057.032,47	0,00	1.051.152,00	7.108.184,47	45.292.900,31	46.343.104,31
2. Technische Anlagen und Maschinen	1.538,80	0,00	0,00	1.538,80	1.103,80	0,00	0,00	1.103,80	243,00	435,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.834,06	0,00	1.800,00	60.034,06	59.989,05	0,00	0,00	59.989,05	1.089,00	1.845,00
	<u>52.463.509,64</u>	<u>0,00</u>	<u>1.800,00</u>	<u>52.461.709,64</u>	<u>6.118.125,32</u>	<u>-1.800,00</u>	<u>1.051.152,00</u>	<u>7.167.477,32</u>	<u>45.294.232,31</u>	<u>46.345.384,31</u>
<b>II. Finanzanlagen</b>										
Genossenschaftsanteile	104,00	0,00	0,00	104,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104,00	104,00
	<u>52.463.613,64</u>	<u>0,00</u>	<u>1.800,00</u>	<u>52.461.813,64</u>	<u>6.118.125,32</u>	<u>-1.800,00</u>	<u>1.051.152,00</u>	<u>7.167.477,32</u>	<u>45.294.336,31</u>	<u>46.345.488,31</u>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

- 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
- 3. Finanzlage**
- 4. Vermögenslage**
- 5. Chancen- und Risikobericht**
- 6. Prognosebericht**

## 1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Geschäftstätigkeit der Bastfaserkontor AG besteht in der Vermögensverwaltung. Das Hauptvermögen der Gesellschaft bestand im Geschäftsjahr 2021 aus den folgenden Büro- und Geschäftshäusern:

- Mohrenstraße 42 – 44, Berlin
- Graf-Adolf-Straße 35 – 37, Düsseldorf

In den vorgenannten Objekten werden zu 82,04% (+1,14% ggü. 2020) Umsatzerlöse aus Bürovermietung, zu 12,65% (+0,25% ggü. 2020) Umsatzerlöse aus Retail und zu 5,31% (-1,4% ggü. 2020) sonstige Umsatzerlöse erzielt.

Das Büro- und Geschäftshaus in der Mohrenstraße 42 - 44 in Berlin befindet sich zentral zwischen dem Gendarmenmarkt und dem Hausvogteiplatz. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit einer Grundstücksgröße von 1.367 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von ca. 6.391 m<sup>2</sup> nach GIF. Das Objekt ist an bonitätsstarke Mieter vermietet, unter anderen an verschiedene Botschaften und an eine renommierte Rechtsanwaltskanzlei.

Das Büro- und Geschäftshaus in der Graf-Adolf-Straße 35 - 37, 40210 Düsseldorf befindet sich in zentrale Lage und ist nur ein Block von der Königsallee entfernt. Es handelt sich um ein 7-geschossiges Gebäude mit zusätzlichen 2 Untergeschossen, welches auf einem 1.510 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet wurde. Das Objekt verfügt über eine vermietete Gesamtfläche von 6.185,43 m<sup>2</sup> und 103 Tiefgaragenstellplätzen in den beiden Untergeschossen. Nach erfolgter Vermessung des Objekts, beträgt die vermietbare Gesamtfläche: ca. 6.294 m<sup>2</sup> nach dem GIF Standard (+150 qm oder +2,5%).

## Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021

Im Jahr 2021 ist das Bruttoinlandsprodukt um 2,7 % gestiegen, nachdem es ein Jahr zuvor pandemiebedingt um 4,6 % zurückgegangen war.

Wie im vorangehenden Jahr war die konjunkturelle Entwicklung 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe hat sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Vorjahr wieder erholen können, wenngleich das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht wurde.

Ausgehend von niedrigen Energiepreisen und einer gesenkten Mehrwertsteuer im Vorjahr, sorgten die Konjunkturerholung und die CO<sub>2</sub>-Abgabe für einen starken

Energiepreisanstieg. Gleichzeitig gab es Preiserhöhungen durch Nachfrageanstiege und Liefer- und Transportengpässe.

Die Inflationsrate lag im Dezember 2021 bei 5,3 %. Im Jahr 2021 insgesamt betrug diese im Durchschnitt 3,1 %, einen höheren Stand hat man zuletzt im Jahr 1993 verzeichnet.

Die Zahl der Beschäftigten im Vorjahresvergleich stieg um 0,6% leicht auf 44,9 Mio. Die Erwerbslosenquote sank von 3,8% zum Höhepunkt der Krise auf 3,2%. Im Dezember 2021 waren mit 2,33 Mio. Menschen 14% weniger Menschen arbeitslos gemeldet als im Vorjahr (5,1% Arbeitslosenquote). Im Dezember 2021 gab es knapp 800.000 offene Stellen (rund ein Drittel mehr als im gleichen Vorjahresmonat). Vor allem bei den Bau- und Ausbauberufen zeigt sich der Fachkräftemangel mit einer Vakanzzeit von 165 Tagen.

Der durchschnittliche Leitzins der EZB lag 2021 wie seit März 2016 unverändert bei 0%.

## **Branchenbezogene Rahmenbedingungen 2021**

### **Investmentmarkt**

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 113,8 Milliarden Euro verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt 2021 ein neues Rekordergebnis. Rund 20 Prozent Anteil daran hatte allein die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia. Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen liegt mit 90,3 Milliarden Euro jedoch immer noch rund 14 Prozent über dem Vorjahresumsatz (2020: 78,9 Milliarden Euro) und erreicht damit bereits das Vor-Corona-Niveau (2019: 89,5 Milliarden Euro).

Im zweiten Jahr nach Beginn der COVID-19-Pandemie hat sich der Umsatz am deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien stabilisiert – und das auf einem sehr hohen Niveau.

Das Volumen von An- und Verkäufen gewerblich genutzter Immobilien und Entwicklungsgrundstücke in Deutschland summierte sich 2021 auf knapp über 60 Mrd. EUR und überschritt das Vorjahresergebnis damit um 3,2 Prozent. Die bevorzugte Asset-Klasse der Investoren blieb nach wie vor das Bürosegment. Hier wurde ein Transaktionsvolumen von rund 27,9 Mrd. EUR erzielt. Das entspricht 47 Prozent des Gesamttransaktionsvolumens 2021 und einem Anstieg von knapp 7 Prozent zum Vorjahr.

Unter den Top-7-Märkte führte Berlin bezüglich Transaktionsvolumen das Ranking unangefochten an (11,3 Mrd. EUR). Es folgen München (6,7 Mrd. EUR), Frankfurt (5,9 Mrd. EUR) und Köln (3,5 Mrd. EUR) sowie Hamburg (3,0 Mio. EUR), Düsseldorf (2,6 Mrd. EUR) und Stuttgart (1,6 Mio. EUR).

Der Mittelwert der Spitzenrenditen für Büroimmobilien in 2021 in den Top-7 Städten lag dabei im Durchschnitt bei 2,76 Prozent und um 13 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Von den Top-7 Städten ist München mit Spitzenrenditen von 2,5 Prozent der teuerste Markt, gefolgt von Berlin und Frankfurt mit jeweils 2,60 Prozent. Köln (3,00 Prozent) und Stuttgart (3,10 Prozent) sind die vergleichsweise preiswertesten Märkte.

Wegen steigender Nutzeranforderungen und ESG, ist bei den Investitionen in Bürogebäude ein verstärkter Fokus auf Neubauten zu verzeichnen.

Angesichts steigender Nutzeranforderungen sowie der ESG-Regulatorik ist der Neubaufokus der risikoaversen Investierenden ausgeprägter denn je. Umgekehrt steigt die Zurückhaltung bei älteren Bestandsobjekten, nicht zuletzt mit Verweis auf deren fehlende ESG-Konformität.

## **Flächenmarkt Angebot und Nachfrage**

### Büroflächenumsatz

Trotz weiterhin bestehender Unsicherheit bedingt durch Covid19 und zukünftiger Homeofficestrategien und damit des Büroflächenbedarfs der Unternehmen, konnten sich die großen Deutschen Bürostandorte insgesamt erholen, insbesondere im zweiten Halbjahr 2021. Der Flächenumsatz der 8 größten Büromärkte von rund 3,4 Mio. m<sup>2</sup> übertraf das Vorjahresresultat um 26,5% und befindet sich nun wieder auf dem Niveau des 10 Jahresdurchschnittes.

Berlin konnte mit 834.000 m<sup>2</sup> eine Steigerung von 17,5% und Düsseldorf mit 314.000 m<sup>2</sup> eine Steigerung von 14% verzeichnen.

Bei den Vermietungen fällt eine hohe Marktdynamik im kleinen bis mittleren Marktsegment auf. Die Größenklassen 1.000 bis 2.000 m<sup>2</sup> sowie 2.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> können im Vergleich zum Vorjahr deutlich zulegen. Ebenso wurden mehr Abschlüsse im kleinteiligen Bereich unter 500 m<sup>2</sup> registriert.

### Leerstandsanstieg

Angesichts der anhaltend hohen Bautätigkeit und der über weite Strecken des Jahres verhaltenen Büroflächenumsätze überrascht es wenig, dass das Leerstandsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 17 % auf rund 5,1 Millionen Quadratmeter in den 8 wichtigsten Büroflächenmärkte Deutschlands gestiegen ist. Das Tempo des Leerstandsanstiegs hat sich aber in den vergangenen drei Monaten an allen Standorten deutlich vermindert.

In Berlin ist das Leerstandsvolumen im Vorjahresvergleich nochmals um rund 212.000 m<sup>2</sup> auf 691.000 m<sup>2</sup> gestiegen (+44 %). Die Leerstandsquote hat im Jahresverlauf nach langer Zeit erstmals wieder die 3%-Marke durchbrochen und erreichte per Jahresende mit 3,4 % wieder die normale Fluktuationsreserve. Innerhalb des CBD lag die Leerstandsrate Ende 2021 jedoch weiterhin mit 2,1 % auf einem extrem niedrigen Niveau.

In Düsseldorf stieg die Leerstandsquote von 8,8 % auf 9,2 %. Auch in Düsseldorf zeigt sich aber, dass gerade die präferierten zentralen Lagen nur über ein begrenztes Angebot verfügen. Die Leerstandsquote im CBD liegt lediglich bei 3,9 %.

### Veränderung der Mieten

Im Jahresverlauf zeigten sich die Spitzenmieten je nach Standort stabil bis steigend. In Berlin sind die Spitzenmieten in 2021 um 3 € auf 43 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Das insgesamt steigende Preisniveau spiegelt sich zudem in der Durchschnittsmiete wieder, die auf 28,20 €/m<sup>2</sup> angezogen hat (+3 %).

Trotz der wirtschaftlich unsicheren Gesamtlage notierte die Spitzenmiete in Düsseldorf seit 2019 stabil bei 28,50 €/m<sup>2</sup>. Einem Anstieg der Top-Miete steht derzeit lediglich ein Mangel entsprechender Flächenangebote in den Top-Lagen entgegen. Die deutlich weiter gefasste Durchschnittsmiete entwickelte sich zuletzt hingegen sehr dynamisch und liegt aktuell bei 16,50 €/m<sup>2</sup>, was einem Zuwachs um 7 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

### *Retail-Flächen*

Der Einzelhandel erzielte in 2020 ein sehr beachtliches Wachstum von rund 6 % nominal beziehungsweise rund 4,5 % real. Doch die Entwicklung fiel ausgesprochen unterschiedlich aus. Klare Gewinner bis weit in 2021 hinein sind wie im Jahr zuvor der durch die Corona-Restriktionen bevorzugte – da stets geöffnete – Online-Handel sowie der systemrelevante Handel (im wesentlichen Nahversorgung) welche ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen konnten. Demgegenüber zählte der überwiegende Teil des stationären Nonfood-Handels zu den Verlierern.

Die in 2021 registrierten Vermietungszahlen in deutschen Innenstadtlagen unterstreichen, dass die Stimmungslage auf dem Retailmarkt im zweiten Corona-Jahr eine andere war als noch 2020. Mit einem Flächenumsatz von knapp 465.000 m<sup>2</sup> liegt das Gesamtergebnis zwar weiterhin fast ein Viertel unter dem Ergebnis aus dem Jahr 2019, das Volumen aus dem Vorjahr konnte allerdings um rund 12 % gesteigert werden.

### **Einfluss auf Portfolio der Bastfaserkontor AG**

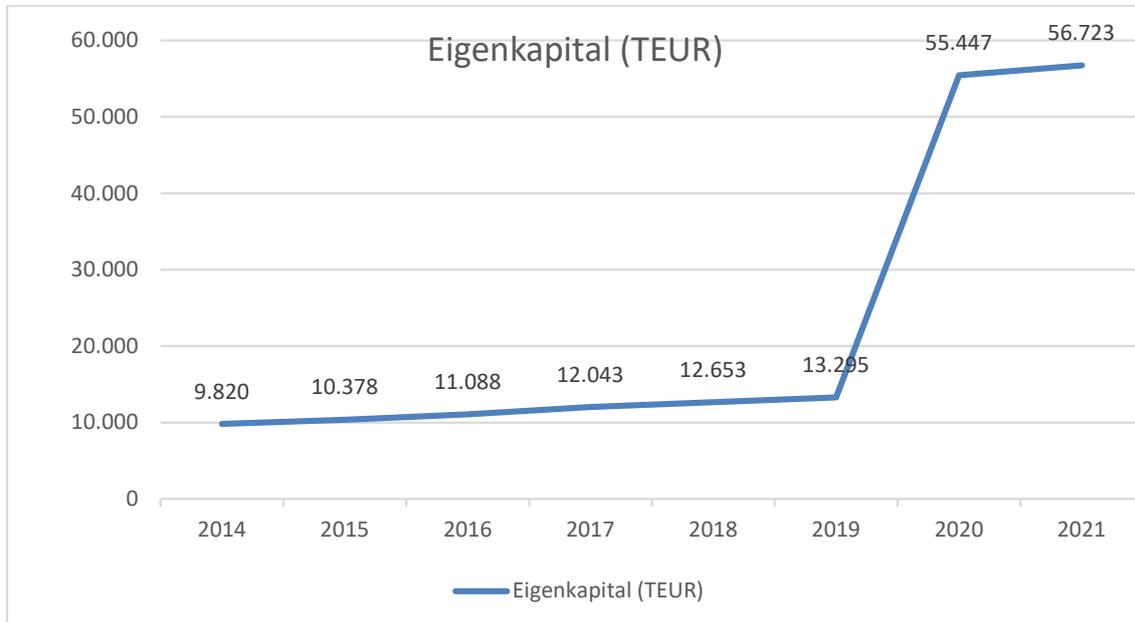
Durch die Positionierung als Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen konnten die Mieterträge der Bastfaserkontor AG 2021 gegenüber den Vorjahren weiterhin gesteigert werden. Dies vor allem aufgrund Neuvermietungen, Anpassung der Mieten an die Indexierung, sowie Senkung der operativen Kosten. Der negative und pandemie-bedingte Einfluss im Portfolio war wenig spürbar und äußerte sich lediglich in lockdownbedingten Zahlungsverzögerungen.

Zu Ende 2021 sind alle Büro- und Retailflächen in beiden Objekten vollvermietet. Die Entwicklung unserer Ergebnisse ergibt sich aus den wichtigsten Kennzahlen im Mehrjahresvergleich wie folgt:

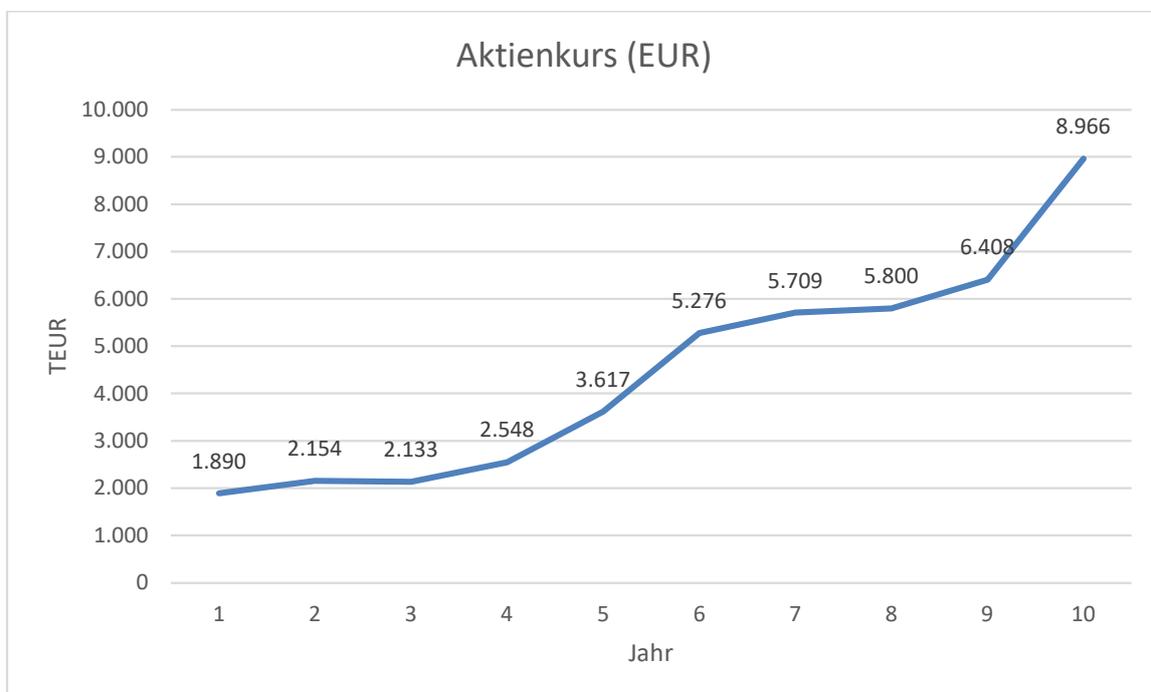
<b>Geschäftsjahr</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
(TEUR)				
Umsatzerlöse	3.183	52.176	2.751	2.533
Jahresüberschuss	1.286	42.172	651	619
Bilanzgewinn	54.712	53.436	11.284	10.642
Eigenkapital	56.723	55.447	13.295	12.653
Dividende	4% *	4%	8%	4%
Dividende pro Aktie	1,00 € *	1,00 €	2,00 €	1,00 €

\*Vorschlag des Vorstands zur Dividende für das Geschäftsjahr 2021

## Entwicklung des Eigenkapitals



(mittlerer Jahreskurse)



## 2. Ertragslage

Die Ertragslage ist im vorliegenden Abschluss im Wesentlichen durch die laufende Vermietung der Objekte Mohrenstraße 42-44 in Berlin sowie des Objektes Graf-Adolf-Straße 35-37, 40210 Düsseldorf bestimmt.

Die zur Steuerung des Unternehmens verwendeten finanziellen Leistungsindikatoren belaufen sich im Geschäftsjahr auf:

	2021	2020
EBITDA	2.243.409,63	50.951.359,59
Betriebsergebnis	2.401.308,78	1.905.776,59
Jahresergebnis	1.285.731,77	42.171.189,10

Das Jahresergebnis für 2021 lag oberhalb des prognostizierten Wertes von TEUR 100. Aufgrund der aktuellen Marktsituation bezüglich Material - und Ressourcenknappheit, hat das Management gewisse Instandhaltungsprojekte verschoben. Geplante Instandhaltungsaufwendungen konnten daher nicht wie erwartet umgesetzt werden und sind wesentlich für die Verbesserung des Ergebnisses. Es wurden Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau (ohne Verkaufserlös) prognostiziert. Die Entwicklung entspricht der Prognose.

Die immobilienpezifischen Kennzahlen betragen:

	Nettokaltmiete EUR/m <sup>2</sup>	Leerstandsquote %
Mohrenstraße	18,48	0
Graf Adolf-Straße	14,84	0

Beide Kennzahlen liegen leicht oberhalb unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2021.

Die Umsatzerlöse aus Vermietung beliefen sich auf TEUR 3.184 (Vj.: TEUR 2.951). Wesentlich für die Veränderung ist das erzielte Abrechnungsergebnis aus Betriebskosten. Die gesamten Nettokaltmieten betragen TEUR 2.512 (Vj.: TEUR 2.505).

Die Aufteilung auf die Objekte ergibt sich wie folgt:

TEUR	2021	2020
Nettokaltmiete Graf Adolf Straße	1.094	1.099
Nettokaltmiete Mohrenstraße	1.418	1.407
<b>Summe Nettokaltmieten</b>	<b>2.512</b>	<b>2.505</b>
Erlöse Betriebskosten	672	446
<b>Summe Umsatzerlöse aus Vermietung</b>	<b>3.184</b>	<b>2.951</b>
Verkauf Kurfürstendamm 199	0	49.207
Sonstiges	0	18
<b>Summe Umsatzerlöse</b>	<b>3.184</b>	<b>52.176</b>

Die Umsatzerlöse lagen leicht über dem Niveau des Vorjahres (ohne Verkaufserlös) und entsprechen damit unserer Prognose.

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalteten umlagefähige Betriebskosten in Höhe von TEUR 599.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 521 enthalten im Wesentlichen folgende Positionen:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	174	317
Raumkosten	8	28
IT-Kosten	0	21
Rechts- und Beratungskosten	128	126
Versicherungen/sonstige Abgaben	1	7
Nicht abziehbare Vorsteuer	45	73
Verschiedene betriebl. Kosten	71	209
Abschreibung Forderung/Zuführung Einzelwertberichtigung	94	87
<b>Summe</b>	<b>521</b>	<b>868</b>

Der Rückgang in den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung ist im Wesentlichen auf den Instandhaltungsrückgang zurückzuführen.

Eine im Jahr 2020 in den verschiedenen betrieblichen Kosten erfasste periodenfremde Aufwendung in Zusammenhang mit einem Brandschaden am verkauften Objekt des Kurfürstendamms 199 (rd. TEUR 140) stellte einen einmaligen Aufwand dar und erklärt den Rückgang in dieser Position.

Bedingt durch die Pandemie ist ein gastronomischer Betrieb in die Insolvenz gegangen. Die Forderung in Höhe von rd. TEUR 96 wurde vollständig wertberichtigt.

Die laufenden Abschreibungen sind im Geschäftsjahr 2021 im Wesentlichen auf das Sachanlagevermögen mit den beiden Immobilien entfallen. TEUR 1.051 (Vj.: TEUR 1.051).

Zinserträge ergaben sich in Höhe von TEUR 605 (Vj.: TEUR 369) aus Erträgen von verbundenen Unternehmen.

Die Zinsaufwendungen haben sich um TEUR 22 auf TEUR 127 erhöht, da für die Finanzierung des neu erworbenen Objektes erstmals ein ganzes Jahr zu Grunde liegt.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag sind in diesem Jahr um TEUR 7.609 auf TEUR 384 gesunken. Dieser Effekt beruht maßgeblich auf die Zuführung einer passiven latenten Steuer in Höhe von TEUR 7.687 im Vorjahr, der dieses Jahr nicht eingetreten ist. Die Steuerquote beträgt 23,0% (Vj.: 15,9%).

Die Ertragslage des Unternehmens wird für das Geschäftsjahr 2022 als positiv angesehen.

### **3. Finanzlage**

Durch das Finanzmanagement wird die Liquidität der Gesellschaft überwacht und gesteuert.

Die Finanzlage des Unternehmens war in 2021 durch die laufenden Mieteinnahmen abzüglich der Kosten geprägt.

Zur Vermeidung von Negativzinsen auf unsere Bankguthaben wurden liquide Überschüsse mittels neuer Darlehen bei verbundenen Unternehmen einem Zinssatz von 1,85% angelegt. Diese Verzinsung liegt deutlich über dem aktuellen Bankzins.

Das Verhältnis der Bilanzwerte unserer langfristig zu haltenden Immobilien zu den Verbindlichkeiten beträgt rd. 36,1%. Die Gesellschaft weist dabei eine Eigenkapitalquote von 69,8% auf.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft belaufen sich auf TEUR 1.255 (Vj.: TEUR 1.504). Dabei entfallen TEUR 38 auf Kautionszahlungen unserer Mieter.

Die Gesellschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

### **4. Vermögenslage**

Die Gesellschaft weist im Vergleich zum Vorjahr eine um TEUR 1.115 erhöhte Bilanzsumme aus. Die Erhöhung der Bilanzsumme ergibt sich aus dem laufenden Ergebnis des Vorjahres.

Das Anlagevermögen der Gesellschaft hat sich nach Buchwerten im vorliegenden Abschluss gegenüber dem Vorjahr um insgesamt TEUR 1.051 auf EUR 45.294 vermindert. Ursächlich hierfür sind die laufenden Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen.

Für weitere Details wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der Anstieg in den Forderungen gegen verbundene Unternehmen von TEUR 2.475 auf TEUR 34.021 ist auf Erhöhung bzw. neue Gewährung von Darlehen an verbundene Unternehmen zurückzuführen.

Das Eigenkapital ist von TEUR 55.447 auf EUR 56.723 angestiegen. Damit beläuft sich zum Jahresabschluss die Eigenkapitalquote auf 69,8%.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich bedingt durch die laufende Tilgung um TEUR 336 auf TEUR 15.151 vermindert. Die Finanzierung ist vollständig durch Grundschulden besichert.

Der aus dem Verkauf des Objektes Kurfürstendamm 199 handelsrechtlich erzielte Buchgewinn in Höhe von TEUR 49.207 aus 2020 ist steuerbilanziell in eine nach § 6b EStG gebildete Rücklage eingestellt worden. Diese Rücklage wird auf das neu erworbene Gebäude Graf Adolf-Straße 35 – 37 in Düsseldorf übertragen und kann auch auf weitere neu zu erwerbende Objekte übertragen werden. Die gebildete passive latente Steuer in Höhe von TEUR 7.572 (Vj.: TEUR 7.687) stellt somit die latente Steuerbelastung dar, welche über den Zeitraum der handelsrechtlichen Nutzungsdauer des Objektes rätierlich aufgelöst wird. Im Jahr 2021 wurden so insgesamt TEUR 116 ertragswirksam aufgelöst.

Insgesamt wird die Vermögenslage der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2021 als stabil angesehen.

## **5. Leistungsindikatoren**

Im Rahmen der monatlichen Berichterstattung an den Vorstand, werden für die Steuerung relevante Kennziffern regelmäßig ermittelt, analysiert und bewertet. Die kontinuierliche Berichterstattung und Analyse versetzen die Geschäftsführung in die Lage, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und gegebenenfalls mit geeigneten Maßnahmen darauf zu reagieren.

Die Berichterstattung erfolgt in einem ganzheitlichen Bericht, welcher die Teilbereiche der wirtschaftlichen Aktivität zusammenfasst. Hier seien genannt das Controlling, die Immobilienbewirtschaftung, Finanzierung und Rechnungswesen. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf ertrags- und liquiditätsrelevanten Risikofaktoren, die potenziell bestandsgefährdend wirken könnten.

Als Zielorientierung dient ein 5-Jahres-Budget, eine Planung für das laufende Geschäftsjahr und eine daraus abgeleitete rollierende Vorschau auf das Ende des jeweiligen Geschäftsjahres.

Für die übergeordnete Steuerung finden die folgenden Finanzkennzahlen Anwendung:

- Betriebsergebnis (NOI)
- EBITDA
- Jahresergebnis

Die immobilienpezifische Steuerung erfolgt anhand der folgenden Kennzahlen bzw. Werte der Immobilienbewirtschaftung:

- Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup>
- Leerstandsquote
- kontinuierliche Verfolgung der Instandhaltungsaufwendungen
- LTV (Loan to Value)

## 6. Chancen- und Risikobericht

Die Bastfaserkontor AG ist ein langfristiger Bestandshalter seiner Immobilien. Wir sind bestrebt unsere Immobilienbestände möglichst langfristig zu halten und nachhaltig gewinnbringend zu bewirtschaften. Risiken können während der langfristigen Haltedauer durch sich ändernde makroökonomische Wirtschaftsparameter als auch in der Nachfrage an den Standorten einer Immobilie entstehen. Die Bewertung einer Immobilie oder der generierten Erträge der Immobilie können sich hierdurch ändern. Die Bastfaserkontor AG begegnet diesen Risiken durch eine kontinuierliche Markt- und Portfoliobeobachtung im Rahmen des laufenden Asset Managements. Mögliche Risiken aus sinkenden Immobilienwerten werden durch eine jährliche eigene Bewertung der Immobilienbestände beobachtet.

Insgesamt sieht der Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken für die Bastfaserkontor AG.

### COVID-19-Pandemie

Die rasante weltweite Ausbreitung des SARS-CoV-2 (Coronavirus) hat seit Anfang des Jahres 2020 in Deutschland zu Einschnitten des sozialen und wirtschaftlichen Lebens geführt. Es wird daher von zukünftig relevanten konjunkturellen Auswirkungen ausgegangen. Eine zuverlässige Einschätzung der Auswirkungen auf den zukünftigen Geschäftsverlauf ist in Anbetracht der volatilen Entwicklung nicht möglich.

Für die Bastfaser AG bestehen im Hinblick auf die Pandemie kurzfristig Risiken für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs, insbesondere durch Personalengpässe aufgrund von COVID-19 Erkrankungen. Die Bastfaser AG hat kurzfristig Maßnahmen getroffen, um den Schutz von Mitarbeitenden, Kunden, Geschäftspartnern sowie übrigen Stakeholdern zu gewährleisten und den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Hierzu gehören kommunizierte Hygieneregeln als auch die Möglichkeit den laufenden Geschäftsbetrieb nahezu vollständig durch Gewährung von Home-Office durchführen zu lassen.

Im Weiteren ist mit Mietausfällen, insbesondere im Bereich der Vermietung zu rechnen. In diesem Zusammenhang sei auf das am 12.01.2022 verabschiedete BGH Urteil (AZ. XII ZR 8/21) verwiesen. Es setzt einen grundsätzlichen Rahmen bei coronabedingten Geschäftsschließungen. In diesem Zusammenhang kann die Rückforderung einzelner Mieten im Rahmen der Lockdownzeit nicht ausgeschlossen werden.

In Zusammenhang mit der Pandemie konnten wesentliche Verzögerungen von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen bislang nicht festgestellt werden.

### Makroökonomische Risiken

Makroökonomische Risiken werden durch Veränderungen – insbesondere Verschlechterung – der Wirtschaftslage im Allgemeinen oder der Wirtschaftslage Berlins im Speziellen hervorgerufen und könnten sich negativ auf die Vermögens- und Ertragslage auswirken. Wir gehen derzeit eher von einer seitwärtsbewegung aus,

wobei die makroökonomischen Risiken auch insbesondere im Hinblick auf die Ukraine-Krise schwer abzuschätzen sind.

### **Rechtliche, steuerliche und regulatorische Risiken**

Eine Beeinträchtigung der Geschäftstätigkeit kann durch geänderte gesetzliche und regulatorische Rahmenbedingungen gegeben sein, indem zum einen geplante Investitionen oder Baumaßnahmen dadurch verhindert, verzögert oder aufwändiger werden. Zum anderen kann die Rentabilität bereits getätigter Investitionen durch nachträgliche Gesetzesänderungen beeinträchtigt werden. Dies kann dazu führen, dass der Bastfaser AG zusätzliche Kosten entstehen oder geplante Kosten höher ausfallen als erwartet. Zudem können Erlöse geringer ausfallen als erwartet oder völlig ausbleiben. Darüber hinaus kann sich auch der Marktwert von Immobilien verringern. Die Verringerung des Marktwertes von Immobilien könnte Auswirkungen auf unsere Steuerungskennzahl des LTV haben.

Wesentliche Veränderungen liegen insbesondere in der Veränderung von Vorschriften des Steuerrechts, des Bau- und Planungsrechts sowie des Mietrechts.

Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen werden in den meisten Fällen nicht überraschend eintreten. Es besteht daher regelmäßig ausreichende Reaktionszeit, um auf derartige Veränderungen zu reagieren.

Derzeit sind uns keine steuerlichen oder regulatorischen Änderungen mit wesentlichen Auswirkungen bekannt.

### **Bewirtschaftungsrisiken**

Zu den Bewirtschaftungsrisiken gehören alle Risiken der gehaltenen Objekte. Hier seien genannt der Instandhaltungstau, gesundheitsgefährdende Baustoffe oder auch die Risiken, die alle Objekte betreffen, wie z. B. die sinkende Attraktivität des Standorts Berlin oder Einnahmeausfälle durch Leerstände. Um diese Risiken frühzeitig zu erkennen und ihnen rechtzeitig entgegen wirken zu können, betreibt die Bastfaser ein detailliertes Assetmanagement. Dies umfasst eine langfristige und systematische Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung sowie eine enge Reporting zu den möglichen Mietausfällen.

Weiterhin bestehen auch im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung und Vermietung allgemeine Risiken, beispielsweise im Zusammenhang mit Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten und Versicherungsfällen Infolge der COVID-19-Pandemie ist mit einem Anstieg der Erlösausfälle, insbesondere im Bereich der Gewerbevermietung sowie der kleinselbstständigen Wohnungsmieter zu rechnen.

### **Finanzierungsrisiken**

Finanzierungsrisiken ergeben sich grundsätzlich aus den vertraglichen Komponenten der Fremdfinanzierung. Hierunter fallen Zinsänderungsrisiken, Verpflichtungen aus Vertragsvereinbarungen und mögliche Zinssicherungsgeschäfte. Soweit Zinsbindungen oder Kreditverträge auslaufen, besteht das Risiko darin, dass eine Anschlussfinanzierung nur zu ungünstigeren und ggf. nicht wirtschaftlichen Bedingungen aufgenommen werden kann. Bedeutende Risiken werden angesichts des unter den Steuerungskennzahlen genannten LTV und der weitgehend langfristig fixierten Finanzierungsbedingungen derzeit nicht gesehen.

### **Liquiditätsrisiken**

Die zur Verfügung stehende Liquidität unterliegt einem laufenden Monitoring. Ein möglicher Liquiditätsengpass könnte jederzeit durch bestehende Inanspruchnahme von Kontokorrentkrediten ausgeglichen werden.

### **Sonstige Risiken**

Zu den sonstigen Risiken gehören steuerliche-, rechtliche-, Compliance, IT- und Personalrisiken. Das Risiko eines kurzfristigen Personalengpasses ist durch das überproportional hohe Ausfallrisiko aufgrund der COVID-19-Pandemie trotz der getroffenen Schutzmaßnahmen insbesondere für spezifische Mitarbeitergruppen in definierten Kernprozessen gestiegen.

### **Wesentliche Einzelrisiken**

Einzelrisiken gelten als wesentlich, wenn ihr potenzielles Schadensausmaß (Erwartungswert) unter Berücksichtigung der getroffenen Gegenmaßnahme in der kurzfristigen Betrachtung mindestens TEUR 50 beträgt.

### **Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

Zu den im Unternehmen bestehenden Finanzinstrumenten zählen insbesondere Forderungen, Guthaben bei Kreditinstituten und Verbindlichkeiten. Zur Absicherung gegen das Liquiditätsrisiko erfolgt eine regelmäßige Liquiditätsüberwachung. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt das Unternehmen über ein entsprechendes Mahnwesen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben einen festen Zinssatz. Es erfolgt eine regelmäßige Prüfung der Einhaltung der Covenants.

### **Chancen**

Das Immobilienportfolio befindet sich an den Standorten Düsseldorf und Berlin, in zentraler Lage, welche sich durch positive Rahmenbedingungen für Bestandshalter und Immobilieninvestoren auszeichnen. Dies gilt insbesondere für den Standort Berlin und für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt. Der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt wird nach Einschätzung des Vorstandes auch in den kommenden Jahren attraktive Rahmenbedingungen für Vermieter und Bestandshalter bieten.

Die Wachstums- und Ertragschancen der Bastfaserkontor AG ergeben sich sowohl aus dem bestehenden Immobilienportfolio als auch aus der Akquisition von neuen Immobilien.

Die Bastfaserkontor AG konzentriert sich auf die Akquisition von Immobilien, welche zukünftig nachhaltige Erträge erwirtschaften können. Dabei liegt der Fokus auf Gewerbeimmobilien in Großstädten und Innenstadtlagen.

Die Bastfaserkontor AG verfolgt eine auf langfristigen Werterhalt und -zuwachs ausgerichtete Unternehmensstrategie, die eine relativ lange Halte- und Bewirtschaftungsdauer der erworbenen Immobilien impliziert.

Unsere konservative Finanzierungsstruktur zeichnet sich insbesondere durch einen hohen Eigenkapitaleinsatz beim Ankauf von Immobilien aus. Daraus ergibt sich, im Vergleich zu Marktteilnehmern mit schwächerer Eigenkapitalausstattung, eine geringe Anfälligkeit gegenüber kurzfristigen Immobilien- und Kapitalmarktschwankungen und gegenüber einer möglicherweise zurückhaltenden Finanzierungs-

bereitschaft von Banken in kritischen Marktsituationen, wie dies beispielsweise während der Covid-19-Krise wieder eingetreten ist. Zudem bietet sich der Bastfaser AG auf dieser Basis die Chance, langfristige Wertsteigerungen zu realisieren und Immobilien nicht kurzfristig in einer möglicherweise ungünstigen Marktphase veräußern zu müssen.

## **6. Prognosebericht**

### **Ausblick gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Im Vergleich zum Jahresgutachten 2021 haben sich die Aussichten für die deutsche Volkswirtschaft deutlich verschlechtert. Zum einen hat die erneute Intensivierung des Pandemiegeschehens im Winterhalbjahr 2021/22 die Konsumausgaben der Haushalte insbesondere für kontaktintensive Dienstleistungen gedrückt. Zum anderen haben sich die stark gestiegenen Preise für Rohstoffe, Energie und Vorprodukte immer stärker auf die Verbraucherpreise überwältigt, was die reale Kaufkraft der Haushalte zusätzlich belastet. Darüber hinaus bremst der russische Angriffskrieg auf die Ukraine die wirtschaftliche Entwicklung wegen der erhöhten Unsicherheit, der weiter steigenden Energiepreise und des Ausfalls einiger Vorprodukte.

Der Sachverständigenrat senkt deshalb für das Jahr 2022 die Prognose für das BIP in Deutschland deutlich und rechnet lediglich mit einem Wachstum von 1,8 % (kalenderbereinigt 1,9 %).

Die Verbraucherpreise dürften aufgrund der weiterhin sehr hohen Spotpreise für Energie und der verstärkten Überwälzung von Kostensteigerungen auf die Endkundinnen und -kunden in 2022 und 2023 um 6,1 % beziehungsweise 3,4 % zulegen. Diese Punktprognosen gehen aber mit einer sehr großen Unsicherheit einher. So sind aktuell die Auswirkungen des russischen Krieges gegen die Ukraine nur schwer vollumfänglich abschätzbar. Insbesondere könnte die deutsche Volkswirtschaft infolge eines Importstopps für russische Energieträger in eine Rezession geraten. Weiterhin besteht das Risiko, dass ein erneuter Anstieg des Infektionsgeschehens infolge neuer Virusmutationen wieder zu stärkeren wirtschaftlichen Auswirkungen führen und somit die Erholung des Konsums kontaktintensiver Dienstleistungen bremsen könnte.

Auf dem Arbeitsmarkt, erwartet der Sachverständigenrat für den Prognosezeitraum eine anhaltend positive Entwicklung und prognostiziert für 2022 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,1%. Insbesondere das zunehmende Auslaufen der pandemiebedingten Einschränkungen dürfte positiv auf den Arbeitsmarkt wirken. Die Auswirkungen des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und die Sanktionen gegen Russland dürften das Tempo aber reduzieren.

Angesichts einer Rekordinflation von 8,1 Prozent in der Eurozone und 8,3 Prozent in den USA im Mai 2022, nimmt der Druck auf die Notenbanken zu, die Geldentwertung zu stoppen und die Inflationserwartungen in den Griff zu bekommen. Dabei spielt der Leitzins eine entscheidende Rolle. Die Fed hat damit zum Jahresbeginn schon begonnen, erste Schritte der EZB werden für das dritte Quartal 2022 erwartet.

Die Deutsche Bank geht davon aus, dass die EZB ihre Anleihekäufe Ende Juni beendet und erste Zinsschritte im Juli und September vornehmen wird, von denen einer auch größer als 25 Bp sein könnte.

### **Branchenspezifische Prognose**

Die Immobilien Investmentmärkte Deutschlands haben einen Jahresauftakt hingelegt, der nahtlos an das außergewöhnliche Schlussquartal des Vorjahres angeknüpft hat. Mit einem Investmentumsatz von gut 19,7 Mrd. € wurde nicht nur der Vorjahreswert fast verdoppelt, sondern auch ein neuer Rekord für das erste

Quartal aufgestellt. Durch den Krieg in der Ukraine und die damit forcierte Inflation haben sich die Wachstumsperspektiven – zumindest für dieses Jahr – allerdings eingetrübt. Die Unsicherheit bezüglich der konjunkturellen Perspektiven und die weitere geopolitische Entwicklung spiegeln sich aber zumindest im Ergebnis des ersten Quartals noch nicht wider.

Begehrte sind unverändert vor allem (Büro-)Objekte mit krisenfesten Mietern und langfristigen Mietverträgen sowie Immobilien in innerstädtischen Lagen, die über eine gute Anbindung an einen leistungsfähigen ÖPNV verfügen. Der Nachhaltigkeitsaspekt der Immobilie rückt dabei verstärkt in den Anlagefokus und die dafür notwendigen baulichen Maßnahmen werden beim Kauf von Bestandsobjekten vom Käufer entsprechend eingepreist.

Nachdem die Renditen im Schlussquartal des Vorjahres vereinzelt noch leicht nachgegeben haben, zeigten sie sich in den ersten drei Monaten 2022 über alle Assetklassen und Standorte stabil. Bei Büroimmobilien bleibt die Hauptstadt Berlin mit einer Netto-Spitzenrendite von 2,40 % damit am teuersten, gefolgt von München mit 2,50 % und Hamburg mit 2,55 %. In Köln werden weiter 2,60 % und in Frankfurt 2,65 % notiert. Unveränderte Werte sind auch in Düsseldorf und Stuttgart mit jeweils 2,75 % zu beobachten.

Der deutsche Bürovermietungsmarkt ist trotz der Pandemie sehr gut ins Jahr gestartet, doch die eigentlichen Herausforderungen scheinen noch vor ihm zu liegen. Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten, historischer Inflationsschub, Ukraine-Krieg – die Hürden für die deutsche Wirtschaft und die Unternehmen sind in den ersten drei Monaten 2022 nicht geringer geworden.

Der sehr gute Jahresauftakt im Investmentmarkt und bei den Flächenumsätzen unterstreicht, dass die deutschen Immobilienmärkte weiter stark im Fokus der Anleger stehen und diese langfristig von einer positiven Entwicklung und gewissen Aufholeffekten ausgehen. Trotzdem ist der Blick in die kurzfristige Zukunft so anspruchsvoll wie schon lange nicht mehr. Es gibt eine Vielzahl von potenziellen Störfaktoren, deren Einfluss auf die Märkte nur schwer kalkulierbar sind. Dass der Krieg in der Ukraine und die Sanktionen das Wirtschaftswachstum gegenüber den Prognosen von Ende 2021 verlangsamen werden, ist unbestritten und spiegelt sich in den korrigierten Prognosezahlen der großen Wirtschaftsinstitute eindeutig wider. Auch die damit einhergehende Inflation dürfte sich in einer geringeren Kaufkraft niederschlagen. Die sehr guten und überdurchschnittlichen Büroflächenumsätze im ersten Quartal zeigen aber, dass es aufgrund der gebremsten Wirtschaftsentwicklung während der letzten zwei Jahre im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie Nachholpotenzial auf den Nutzermärkten gibt. Deshalb spricht aus heutiger Sicht einiges dafür, dass die Nutzermärkte ein stabilisierendes Element für die Nachfrage der Investoren darstellen können. Vor diesem Hintergrund dürfte die Nachfrage nach Immobilien weiter hoch bleiben, auch wenn eine Prognose für das Gesamtjahr kaum abzugeben ist. Bei den Renditen ist kurzfristig eine Seitwärtsbewegung das

wahrscheinlichste Szenario. Mittelfristig bleibt hier die weitere Zins- und Inflationsentwicklung, gerade auch im Zusammenhang mit den zukünftigen Energiekosten, abzuwarten.

### **Prognose für das Portfolio der Bastfaserkontor AG**

Durch die Positionierung der Geschäftsliegenschaften an sehr guten Lagen rechnet der Vorstand für das Portfolio weiterhin mit steigenden Mietzinserträgen und mit steigenden Fremdfinanzierungskosten bei Refinanzierung der Darlehen. Der Wertsteigerung durch höhere Mietzinseinnahmen – der überwiegende Teil unsere Mietverträge wird nach Inflation indexiert - werden hingegen höheren Bau- und Unterhaltskosten sowie eine mögliche Zunahme von Leerständen entgegenstehen. Insgesamt kann aber von einer stetigen, positiven Entwicklung der Einnahmen und damit auch Immobilienwerte ausgegangen werden.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse ohne Betriebskosten in Höhe von rd. TEUR 2.500.

Entsprechend werden sowohl für die Nettokaltmieten als auch für die Leerstandsquoten Werte auf Vorjahresniveau erwartet.

Für das Geschäftsjahr 2022 planen wir höhere Instandhaltungsausgaben für unsere Immobilien. Aufgrund der stark gestiegenen Materialpreise und Arbeitskosten, rechnen wir mit einem Anstieg der Kosten für Instandhaltung der Immobilien der Bastfaserkontor AG. Wir erwarten daher für das Geschäftsjahr 2022 mindestens einen Jahresüberschuss in der Höhe von TEUR 350. Das geplante EBITDA beträgt rd. TEUR 710, das Net Operating Income TEUR 1.000.

Für den LTV wird bei gleichbleibenden makroökonomischen Verhältnissen ein Wert von mindestens 18% erwartet.

Berlin, den 30. Juni 2022

Der Vorstand

Oliver Weisigk

Antonio Morais