



HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2016

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Wesentliche Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung
Umsatzerlöse	7.171	7.208	-0,5 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.875	1.771	+5,9 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	1.875	1.771	+5,9 %
	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung
Bilanzsumme	155.835	158.760	-1,8 %
Eigenkapital	50.233	50.233	-
Eigenkapitalquote (in %)	32,2 %	31,6 %	-
Leerstandsquote	0,1%	0,1%	-

Inhalt

An die Aktionäre

I. Immobilienportfolio	4
II. Finanzkalender	4
III. Hauptversammlung 2016	4

Zwischenlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens	5
II. Wirtschaftsbericht	6
III. Risiken und Chancen	7
IV. Prognosebericht	7

Zwischenabschluss

I. Bilanz zum 30. Juni 2016	9
II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis 30.06.2016	11
III. Anhang	12

Versicherung des gesetzlichen Vertreters	20
--	----

Impressum	21
-----------	----

An die Aktionäre

I. Immobilienportfolio

Zum 30. Juni 2016 umfasste das Immobilienportfolio 37 Objekte (30.06.2015: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 159.236 m² (30.06.2015: 159.236 m²). Die effektive Jahresnettomiete liegt gegenüber dem Vorjahr kaum verändert bei 13.495 TEUR (30.06.2015: 13.498 TEUR).

Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios (bezogen auf die Mieterlöse) lag mit 0,1 % zum 30. Juni 2016 auf einem nach wie vor sehr niedrigen Niveau (30.06.2015: 0,1 %). Die lange durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 8 Jahren und 10 Monaten gewährleistet eine hohe Planbarkeit der Erträge. Zum 30. Juni 2016 resultierten 56 % (30.06.2015: 56 %) der Mieterlöse aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als 10 Jahren. 19 % (30.06.2015: 23 %) entfielen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 5 bis 10 Jahren. Auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren entfiel ein Anteil von 25 % (30.06.2015: 21 %).

Der Fokussierung der BBI auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur wider: Die Einzelhandelsimmobilien umfassen 84 % der Gesamtmietfläche des Portfolios und zeichnen für 92 % der Mieterlöse verantwortlich. Bei den Mietern der 26 Fachmarktzentren und SB-Märkte handelt es sich um etablierte Unternehmen mit erstklassiger Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko oder Deichmann.

II. Finanzkalender

8. November 2016: 2. Zwischenmitteilung 2016

III. Hauptversammlung 2016

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 am 29. Juni 2016 in Ingolstadt gab die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Anwesend waren 95,17 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Wie in der Vergangenheit war die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung erneut hoch. Die Hauptversammlung stimmte der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Vorschlag des Aufsichtsrats für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 mit jeweils mindestens 99,99 % zu.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat erhielten die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder erneut das Vertrauen der Aktionäre und werden für weitere 5 Jahre an der Entwicklung des Unternehmens mitwirken.

Zwischenlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftstätigkeit

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

Unternehmensziele und -strategie

Die BBI verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert durch eine optimale Bewirtschaftung des Immobilienportfolios, eine nachhaltige Finanzierungspolitik sowie die fortlaufende Verbesserung der Kostenstruktur dauerhaft zu steigern. Der Immobilienbestand der BBI Immobilien AG konzentriert sich vorwiegend auf die wirtschaftlich starken Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg. Der Fokus liegt auf Städten mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern, die sich als eigenständige Ballungszentren mit überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum und starker Kaufkraftentwicklung auszeichnen.

Bei den Mietern handelt es sich um Einzel- und Fachhandelsketten mit guter Bonität und bekannten Namen. Die BBI pflegt enge und langjährige Beziehungen zu ihren Mietern und vereinbart größtenteils Vertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Dadurch generiert die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und sichert ausreichende Liquidität für operative Maßnahmen und strategische Entscheidungen.

Steuerungssystem

Der Vorstand der BBI steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller und nichtfinanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert beeinflusst. Sie werden laufend beobachtet und sind Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die finanziellen und nicht finanziellen Kennzahlen sind im Geschäftsbericht 2015 detailliert dargestellt.

Über die Ergebnisse sämtlicher Analysen wird der Aufsichtsrat regelmäßig informiert, sodass bei Bedarf umgehend adäquate Maßnahmen ergriffen werden können.

Mitarbeiter

Neben dem Alleinvorstand Rainer Hettmer sind derzeit keine weiteren Mitarbeiter bei der BBI Immobilien AG angestellt, da das Immobilienportfolio der Gesellschaft seit 2011 durch die Mitarbeiter des VIB-Konzerns verwaltet wird. Ebenso werden die Bereiche Finanzbuchhaltung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der BBI im ersten Halbjahr 2016 verlief im Rahmen der Erwartungen der Geschäftsleitung. Im Berichtszeitraum wurden keine Neuinvestitionen oder Objektverkäufe getätigt.

Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens und Finanzlage nach HGB

Ertragslage

Die von der BBI im ersten Halbjahr 2016 erwirtschafteten Umsatzerlöse liegen aufgrund niedrigerer Nebenkostenvorauszahlungen der Mieter mit 7.171 TEUR leicht unter Vorjahresniveau (01-06/2015: 7.208 TEUR). Die Objektaufwendungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Materialaufwand zu Buche stehen, haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 61 TEUR auf 723 TEUR zugenommen (01-06/2015: 662 TEUR). Ursache für diesen Anstieg sind im Wesentlichen höhere Instandhaltungsaufwendungen sowie eine konzerninterne Kostenverrechnung, welche bislang unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen wurde. Der Personalaufwand ist aufgrund niedrigerer Pensionszahlungen auf 20 TEUR (01-06/2015: 28 TEUR) zurückgegangen. Die planmäßigen Abschreibungen haben gegenüber Vorjahr geringfügig auf 2.295 TEUR abgenommen (01-06/2015: 2.316 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 86 TEUR auf 83 TEUR zurückgegangen (01-06/2015: 169 TEUR). Im Wesentlichen beruht der Rückgang auf geringeren Rechts- und Beratungskosten und der Umgliederung einer konzerninternen Kostenverrechnung. Angesichts planmäßiger Darlehenstilgungen und des günstigen Zinsniveaus sanken die Zinsaufwendungen auf 2.179 TEUR (01-06/2015: 2.270 TEUR). Insgesamt konnte die BBI Immobilien AG das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit um 5,9 % auf 1.875 TEUR (01-06/2015: 1.771 TEUR) steigern. In den ersten 6 Monaten sind keine Sondereinflüsse aufgetreten.

Nach Abzug eines Steueraufwands von 16 TEUR (01-06/2015: 15 TEUR) lag das Nachsteuerergebnis bei 1.860 TEUR (01-06/2015: 1.623 TEUR). Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist das Periodenergebnis vollständig an die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG abzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BBI lag zum Stichtag 30. Juni 2016 bei 155.835 TEUR (31.12.2015: 158.760 TEUR). Auf der Aktivseite verminderte sich die Position Sachanlagen, bedingt durch die planmäßigen Abschreibungen, um 2.295 TEUR auf 151.722 TEUR (31.12.2015: 154.017 TEUR). Die Finanzanlagen betragen gegenüber dem 31.12.2015 unverändert 2.258 TEUR. In dieser Position wird der Beteiligungswert der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich zum Stichtag auf 1.556 TEUR (31.12.2015: 2.170 TEUR).

Durch die rückläufige Bilanzsumme bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote leicht auf 32,2 % gestiegen (31.12.2015: 31,6 %). Bei den Rückstellungen kam es zu einer Abnahme um 197 TEUR auf 760 TEUR (31.12.2015: 957 TEUR). Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen reduzierten sich geringfügig auf 717 TEUR (31.12.2015: 738 TEUR). Bei den sonstigen Rückstellungen kam es zu einer deutlichen

Abnahme von 176 TEUR auf nunmehr 42 TEUR (31.12.2015: 219 TEUR) durch den Verbrauch einer Rückstellung im Rahmen einer im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres durchgeführten Instandhaltungsmaßnahme.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 um 3.275 TEUR auf 104.246 TEUR (31.12.2015: 107.521 TEUR). Durch planmäßige Tilgungen gingen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 98.947 TEUR zurück (31.12.2015: 101.069 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich auf 4.960 (31.12.2015: 6.264 TEUR) und beinhalten das an die Muttergesellschaft abzuführende Halbjahresergebnis sowie ein konzerninternes Darlehen der VIB Vermögen AG.

Der Berichtszeitraum weist einen negativen Cash Flow von -614 TEUR aus. Einem positiven Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (6.851 TEUR) steht dabei ein negativer Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von -7.465 TEUR (inkl. der Ergebnisabführung für 2015) gegenüber.

Zum 30.06.2016 verfügt die BBI AG über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (31.12.2015: 1.950 TEUR).

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der BBI Immobilien AG ist mit der Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im ersten Halbjahr 2016 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des Ertrages verlief planmäßig. Neben der weiteren planmäßigen Reduzierung der Bankverbindlichkeiten verfügt die Gesellschaft auch über ausreichend liquide Mittel und ist darüber hinaus solide mit Eigenkapital ausgestattet. Die BBI ist zuversichtlich, mit der Unternehmensentwicklung im weiteren Jahresverlauf an die Ergebnisse des ersten Halbjahres 2016 anknüpfen zu können.

III. Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken, welche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der BBI Immobilien AG haben könnten, detailliert dargestellt.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden darüber hinaus keine weiteren bedeutenden Risiken und Chancen identifiziert, die über die im Geschäftsbericht 2015 beschriebenen Chancen und Risiken, hinausgehen. Gegenwärtig bestehen keine Risiken, die für den Fortbestand des Unternehmens eine Gefahr darstellen könnten.

IV. Prognosebericht

Wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der BBI bleibt auch künftig der enge Kontakt zu den Mietern, die Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien durch eigene Mitarbeiter des VIB-Konzerns sowie die Realisierung weiterer Einsparungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen.

Für das gesamte Jahr 2016 rechnet der Vorstand der BBI Immobilien AG unter der Annahme eines weitgehend unveränderten Immobilienportfolios weiterhin mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich, mit annähernd gleichbleibenden Umsatzerlösen zwischen 14,2 und 14,5 Mio. EUR (2015: 14,4 Mio. EUR) sowie einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Sondereinflüssen zwischen 3,4 und 3,7 Mio. EUR (2015: 3,4 Mio. EUR). Bei der Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten rechnet die Gesellschaft zum 31.12.2016 mit einem Durchschnittszinssatz in der Bandbreite von 3,3 bis 3,4 % (31.12.2015: 4,3 %).

Diese Prognose könnte durch eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des allgemeinen Zinsniveaus beeinflusst werden.

Ingolstadt, 10. August 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a surname that appears to be 'Hettmer'.

Rainer Hettmer
-Vorstand-

Zwischenabschluss nach HGB

I. Bilanz zum 30. Juni 2016

AKTIVA

EUR	30.06.2016	31.12.2015
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	151.720.067,23	154.015.234,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.505,50	1.711,00
	151.721.572,73	154.016.945,19
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	2.257.525,45	2.257.525,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85.375,21	105.022,18
2. Sonstige Vermögensgegenstände	42.346,42	49.778,98
	127.721,63	154.801,16
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.555.699,82	2.169.734,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten	172.876,00	160.551,00
	155.835.396,63	158.759.558,04

PASSIVA

EUR	30.06.2016	31.12.2015
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. Andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	2.263.446,91	2.263.446,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	717.408,00	738.408,00
2. Sonstige Rückstellungen	42.310,00	218.777,00
	759.718,00	957.185,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.946.513,92	101.068.964,22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42.102,86	21.935,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.959.821,38	6.264.068,53
4. Sonstige Verbindlichkeiten	297.592,56	166.470,94
	104.246.030,72	107.521.439,14
D. Rechnungsabgrenzungsposten	596.201,00	47.486,99
	155.835.396,63	158.759.558,04

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2016 bis 30.06.2016

EUR	01.01.– 30.06.2016	01.01.– 30.06.2015
1. Umsatzerlöse	7.170.568,67	7.208.479,59
2. Sonstige betriebliche Erträge	4.352,10	6.534,30
3. Materialaufwand	-722.664,78	-662.055,32
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-20.207,76	-27.628,58
	-20.207,76	-27.628,58
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.295.372,46	-2.316.170,64
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-82.866,06	-169.345,64
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	189,85	354,58
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.178.645,48	-2.269.502,73
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.875.354,08	1.770.665,56
10. Außerordentliche Aufwendungen	-	-132.351,45
11. Außerordentliches Ergebnis	-	-132.351,45
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.532,70	-15.482,34
13. Ergebnis nach Steuern	1.859.821,38	-
14. Ergebnis vor Gewinnabführung / Verlustübernahme	-	1.622.831,77
15. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-1.859.821,38	-1.622.831,77
16. Jahresüberschuss	0,00	0,00

III. Anhang

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

1. Allgemeines

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

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

Die Vorjahresbeträge der Umsatzerlöse sind trotz der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG mit den Beträgen des Berichtsjahres vergleichbar.

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde gemäß den Vorgaben des § 37w WpHG erstellt, jedoch nicht gemäß § 317 HGB geprüft. Ferner ist keine Prüferische Durchsicht durch den Abschlussprüfer erfolgt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgte nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB. Bei der Aufstellung des Halbjahresabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss 2015 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Jahresabschlusses des Geschäftsberichts 2015 veröffentlicht.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des BilRUG wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entsprechend geändert bzw. ergänzt. Die Änderungen führen nicht zu einer eingeschränkten Vergleichbarkeit mit den Vorjahresbeträgen.

Die Bewertung und Abzinsung von Pensionsrückstellungen erfolgt unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Rechnungszinses der vergangenen 10 Jahre (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB-E).

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2016 (01.01.-30.06.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte			
	Vorlag zum 01.01.2016	Zugänge *	Umbuchungen	Zuschreibung	Stand am 30.06.2016	Vorlag zum 1.1.2016	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 30.06.2016	Stand am 30.06.2016	Vorjahr 31.12.2015
A. ANLAGEVERMÖGEN												
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00	7.813,00	0,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	1,00
II. SACHANLAGEN												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	202.197.321,84	0,00	0,00	0,00	202.197.321,84	48.182.087,65	2.295.166,96	0,00	0,00	50.477.254,61	151.720.067,23	154.015.234,19
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47	35.293,47	205,50	0,00	0,00	35.498,97	1.505,50	1.711,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	202.234.326,31	0,00	0,00	0,00	202.234.326,31	48.217.381,12	2.295.372,46	0,00	0,00	50.512.753,58	151.721.572,73	154.016.945,19
III. FINANZANLAGEN												
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.257.525,45
Summe Anlagevermögen	204.499.665,76	0,00	0,00	0,00	204.499.665,76	48.225.154,12	2.295.372,46	0,00	0,00	50.520.566,58	153.979.099,18	156.274.471,64

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

Die Erläuterungen zur Bilanz beziehen sich auf Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015.

Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote %	Eigenkapital 30.06.2016 TEUR	Ergebnis Geschäftsjahr 01-06/2016 TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.848	110

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

Gezeichnetes Kapital

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI AG haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008. Die BBI AG hat sich mit diesem Vertrag verpflichtet, vorbehaltlich einer Bildung und Auflösung von Rücklagen, ihren gesamten ohne die Gewinnabführung entstehenden Gewinn entsprechend den Vorschriften des § 301 AktG an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG ist gegenüber der BBI AG entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet, jeden (ohne Berücksichtigung der Verlustübernahme) entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI AG auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung“), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Sie beträgt 0,74 EUR 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).

Der Überschuss (TEUR 1.860) für die Berichtsperiode wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Pensionsrückstellungen

Der Wert der Pensionsrückstellungen entspricht im Wesentlichen dem versicherungsmathematischen Gutachten zum Bilanzstichtag des Vorjahres (TEUR 738) und wurde unterjährig, unter Zugrundelegung betrieblicher Erfahrungswerte, auf den zu erwartenden niedrigeren Wert i.H.v. TEUR 717 angepaßt.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen von Grundstücksinstandhaltungsmaßnahmen.

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.974	14.255	80.718	98.947	98.947	siehe unten
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(4.382)</i>	<i>(13.991)</i>	<i>(82.696)</i>	<i>(101.069)</i>	<i>(101.069)</i>	
2. Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	42	0	0	42	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(22)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(22)</i>		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.860	3.100	0	4.960	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(3.664)</i>	<i>(2.600)</i>	<i>(0)</i>	<i>(6.264)</i>		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	297	0	0	297	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(166)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(166)</i>		
Summe	6.173	17.355	80.718	104.246	98.947	
<i>(Summe Vorjahr)</i>	<i>(8.234)</i>	<i>(16.591)</i>	<i>(82.696)</i>	<i>(107.521)</i>	<i>(101.069)</i>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen) sowie der Abtretung von Zahlungen aus Zinsswaps gesichert.

Das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Bankdarlehen wird teilweise durch mit externen Vertragspartnern abgeschlossenen Zinsswaps langfristig abgesichert. Bei den Zinsswaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen,

jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 22,47 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 30. Juni 2016 einen Marktwert von TEUR -4.424 und eine Laufzeit bis maximal 30. September 2020. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensieren aufgrund der vereinbarten Parameter der Transaktionen die entsprechenden Cash Flows aus den Zinssicherungsinstrumenten über die gesamte Laufzeit der Instrumente. Die Messung der Effektivität erfolgt prospektiv durch den sog. Critical Term Match, retrospektiv anhand der sog. Dollar-Offset-Methode.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG für das Geschäftsjahr 2016 wurde die Gliederung der GuV entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Die Vorjahresangaben wurden nicht angepasst. Soweit sich durch neu hinzugekommene Posten/Summenpositionen oder weggefallene Posten im laufenden Geschäftsjahr bzw. Vorjahr Null-Beträge ergeben, wurden diese mit einem Strich „-“ gekennzeichnet.

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG für das Geschäftsjahr 2016 ergeben sich bislang keine Änderungen bei der Definition der Umsatzerlöse. Die in der Berichtsperiode 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind uneingeschränkt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen und der Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 151 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, für Rechtsberatungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, sowie für Aufsichtsratsvergütungen ausgewiesen. Sie enthalten keine außergewöhnlichen Aufwendungen.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI AG nur noch mit den an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 16 TEUR (Vorjahr: TEUR 15). 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 der Berichtsperiode begünstigt.

5. Sonstige Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 30. Juni 2016 entsprechen den Marktwerten zum Stichtag. Wir verweisen diesbezüglich auf 3. Erläuterungen zur Bilanz „Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB“.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren finanziellen Verpflichtungen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs aus Miet- u. Leasingverträgen.

Außerbilanzielle Geschäfte

Über die bestehenden – unter 3. Erläuterungen zur Bilanz „Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB“ gesondert dargestellten Bewertungseinheiten hinaus – 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 des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten. 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

In der Berichtsperiode gehörten dem **Aufsichtsrats** folgende Mitglieder an:

Ludwig Schlosser,
Dipl.-Mathematiker, Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer,
Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH, Ingolstadt (stv. Vorsitzender)

Rupert Hackl, Geschäftsführer der Rupert Hackl Immoconsult GmbH, Aystetten

Die oben genannten Mitglieder wurden in der Hauptversammlung vom 29.06.2016 erneut für weitere fünf Jahre im Amt bestätigt.

Dem **Vorstand** gehörte in der Berichtsperiode an:

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

Hinsichtlich sonstiger Mandate des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2015.

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

Die anteiligen Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 17 und die der Hinterbliebenen früherer Vorstandsmitglieder auf TEUR 20. Die für die Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 717 (Vorjahr: TEUR 738).

Der Vorstand erhält seine Bezüge aus seinem Anstellungsverhältnis mit der VIB Vermögen AG.

Arbeitnehmer

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

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang des Geschäftsberichtes 2015 der VIB Vermögen AG. Die BBI AG ist in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

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

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI AG einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI 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 AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI AG als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008. Die BBI AG 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 AG zu übernehmen. Die VIB Vermögen AG gewährt den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Ausgleichzahlung. Diese beträgt 0,74 EUR je Stückaktie an der BBI AG für jedes volle Geschäftsjahr der BBI AG (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den Körperschaftsteuer-

pflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Stichtages der Zwischenberichterstattung nicht eingetreten.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Mai 2016 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 10. August 2016

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a surname that appears to be 'Hettmer'.

Rainer Hettmer

- Vorstand –

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

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

Ingolstadt, 10. August 2016

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

Rainer Hettmer

– Vorstand –

Impressum

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Luitpoldstraße C70
86633 Neuburg / Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951

Fax: +49 (0)8431 504 973

E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Rainer Hettmer

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (Stellvertretender Vorsitzender)

Rupert Hackl

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44