



## HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2017

**BBI**

BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

---

## Wesentliche Kennzahlen nach HGB im Überblick

<b>in TEUR</b>	<b>1. Halbjahr 2017</b>	<b>1. Halbjahr 2016</b>	<b>Veränderung</b>
Umsatzerlöse	7.206	7.171	+0,5 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.009	1.875	+60,0 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	2.517	1.875	+34,2 %
<b>in TEUR</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Veränderung</b>
Bilanzsumme	152.330	156.660	-2,8 %
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0 %
Eigenkapitalquote (in %)	33,0 %	32,1 %	+0,9 PP
Leerstandsquote (in %)	0,0 %	0,0 %	+/-0 PP

---

## Inhalt

### An die Aktionäre

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| I. Immobilienportfolio    | 4 |
| II. Hauptversammlung 2017 | 4 |

### Zwischenlagebericht

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| I. Grundlagen des Unternehmens | 5 |
| II. Wirtschaftsbericht         | 6 |
| III. Risiken und Chancen       | 7 |
| IV. Prognosebericht            | 8 |

### Zwischenabschluss

- |   |    |
|---|----|
| I. Bilanz zum 30. Juni 2017                                   | 9  |
| II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 bis 30.06.2017 | 11 |
| III. Anhang   | 12 |

Versicherung des gesetzlichen Vertreters 20

Impressum 21

---

## An die Aktionäre

### I. Immobilienportfolio

Zum 30. Juni 2017 umfasste das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG 36 Objekte (30.06.2016: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 157.538 m<sup>2</sup> (30.06.2016: 159.236 m<sup>2</sup>). Die Jahresnettomiete lag zum Stichtag aufgrund von Indexierungen der Mietverträge mit 13.527 TEUR leicht über dem Niveau des Vorjahres (30.06.2016: 13.495 TEUR).

Am 15. Mai 2017 kam es bei einem Einzelhandels-Objekt der BBI zu einem Brandschaden. Für dieses Objekt besteht umfassender Versicherungsschutz mit einer ausreichend hohen Deckungssumme. Die Gesellschaft plant in Zusammenarbeit mit dem Mieter den zügigen Wiederaufbau der Immobilie. Bis zum vollständigen Wiederaufbau erhält die BBI Mietausgleichszahlungen von der Versicherung, so dass Ertragsausfälle für die Gesellschaft nicht zu erwarten sind.

Zum 30. Juni 2017 waren alle Immobilien der BBI voll vermietet, die Leerstandsquote lag bei 0,0 % (30.06.2016: 0,1 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 7 Jahren und 2 Monaten (30.06.2016: 7 Jahre und 10 Monate) gewährleistet eine hohe Planbarkeit der Erträge. Dabei hatten zum Stichtag 21 % der Mietverträge eine Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren (30.6.2016: 25 %), während die verbleibenden 79 % eine Restlaufzeit von größer als 5 Jahren aufwies (30.6.2016: 75 %).

Der Fokussierung der BBI auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur wider: Die Einzelhandelsimmobilien umfassen 85 % der Gesamtmietfläche des Portfolios und erwirtschaften 93 % der Mieterlöse. Bei den Mietern der 26 Fachmarktzentren und SB-Märkte handelt es sich um etablierte Unternehmen mit guter Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko oder Deichmann.

### II. Hauptversammlung 2017

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2016 am 28. Juni 2017 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 2017 mit jeweils 100,00 % zu.

---

# Zwischenlagebericht

## I. Grundlagen des Unternehmens

### Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG oder BBI) ist ein Bestandshalter von Gewerbeimmobilien. Kern der Geschäftstätigkeit sind der Erwerb, die Vermietung sowie die Verwaltung von Einzelhandelsobjekten – darunter vor allem Fachmarktzentren und SB-Märkte im wachstumsstarken süddeutschen Raum. Zudem existieren 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 2016 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 2017 verlief im Rahmen der Erwartungen der Geschäftsleitung. Im Berichtszeitraum wurden keine Neuinvestitionen oder Objektverkäufe getätigt.

### Erläuterung der Ertrags-, Vermögens und Finanzlage nach HGB

#### *Ertragslage*

Die Umsatzerlöse haben im ersten Halbjahr aufgrund von Mietvertragsindexierungen leicht um 0,5 % auf 7.206 TEUR zugenommen (01-06/2016: 7.171 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 494 TEUR (01-06/2016: 4 TEUR). Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um einen auszuweisenden Buchgewinn in Höhe von 492 TEUR aus dem eingangs erwähnten Gebäudebrandschaden. Dieser Buchgewinn ergibt sich aus der Verrechnung der zu erwartenden Versicherungsentschädigung mit dem Buchwertabgang des Objekts.

Die Objektaufwendungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Materialaufwand ausgewiesen werden, haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 37 TEUR auf 760 TEUR zugenommen (01-06/2016: 723 TEUR). Ursache für den Anstieg sind im Wesentlichen höhere Instandhaltungsaufwendungen und Betriebskostenvorauszahlung. Durch eine vorzunehmende Anpassung der Pensionsrückstellung ist der Personalaufwand auf 9 TEUR (01-06/2016: 20 TEUR) zurückgegangen, die Abschreibungen haben gegenüber Vorjahr geringfügig auf 2.278 TEUR abgenommen (01-06/2016: 2.295 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 28 TEUR auf 55 TEUR zurückgegangen (01-06/2016: 83 TEUR), wobei dieser Rückgang hauptsächlich auf geringere Aufwendungen für Investor Relations sowie geringere Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen ist. Ab dem 01.01.2017 wurde für ein größeres Darlehen die bereits im Vorjahr vereinbarte Zinsprolongation mit einem deutlich geringeren Zinssatz wirksam. Dadurch sowie durch planmäßige Darlehenstilgungen haben die Zinsaufwendungen im Vergleich zur Vorjahresperiode merklich um 590 TEUR auf 1.588 TEUR abgenommen (01-06/2016: 2.179 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 3.009 TEUR (01-06/2016: 1.875 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit hat gegenüber dem Vorjahr um 642 TEUR auf 2.517 TEUR zugenommen (01-06/2016: 1.875 TEUR). Die Sondereinflüsse von 492 TEUR im ersten Halbjahr 2017 sind auf den Buchgewinn von 492 TEUR aus dem Gebäudebrandschaden zurückzuführen. Im Vorjahreszeitraum sind keine Sondereinflüsse aufgetreten.

Nach Abzug eines Steueraufwands von 16 TEUR (01-06/2016: 16 TEUR) lag das Ergebnis nach Steuern bei 2.993 TEUR (01-06/2016: 1.859 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 bei 152.330 TEUR (31.12.2016: 156.660 TEUR). Auf der Aktivseite verminderte sich die Position Sachanlagen, bedingt durch die planmäßigen Abschreibungen sowie den Abgang im Zusammenhang mit dem Gebäudebrandschaden, um 3.869 TEUR auf 145.565 TEUR (31.12.2016: 149.434 TEUR). Die Finanzanlagen lagen gegenüber dem 31.12.2016 unverändert bei 2.258 TEUR. In dieser Position wird der Beteiligungswert an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen.

---

Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 2.156 TEUR (31.12.2016: 22 TEUR) und beinhalten einen sich aufgrund des bereits genannten Brandschadens ergebenden Erstattungsanspruch ggü. der Gebäudeversicherung in Höhe von 2.100 TEUR. Die Guthaben bei Kreditinstituten belaufen sich zum Stichtag auf 2.194 TEUR (31.12.2016: 4.707 TEUR).

Durch die niedrigere Bilanzsumme bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote auf 33,0 % gestiegen (31.12.2016: 32,1 %). Bei den Rückstellungen kam es zu einer Abnahme um 60 TEUR auf 754 TEUR (31.12.2016: 814 TEUR). Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen reduzierten sich geringfügig auf 700 TEUR (31.12.2016: 710 TEUR), die sonstigen Rückstellungen lagen bei 55 TEUR, gegenüber 104 TEUR zum Stichtag des Vorjahres.

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um 4.285 TEUR auf 101.317 TEUR (31.12.2016: 105.603 TEUR). Durch planmäßige Tilgungen gingen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten auf 94.975 TEUR zurück (31.12.2016: 96.687 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beliefen sich auf 6.093 TEUR (31.12.2016: 8.680 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 -2.513 TEUR aus. Einem positiven Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 6.385 TEUR steht dabei ein negativer Cash Flow aus Investitionstätigkeit von -17 TEUR sowie einem negativen Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von -8.881 TEUR (inkl. der Ergebnisabführung für 2016) gegenüber.

Zum 30.06.2017 verfügt die BBI AG über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (31.12.2016: 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 2017 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des Ertrages verlief planmäßig. Neben der weiteren planmäßigen Reduzierung der Bankverbindlichkeiten verfügt die Gesellschaft 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 2017 anknüpfen zu können.

### **III. Risiken und Chancen**

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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 Gesamtjahr 2017 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 14,4 Mio. EUR (2016: 14,4 Mio. EUR) sowie einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit vor Sondereinflüssen zwischen 4,7 und 4,9 Mio. EUR (2016: 3,8 Mio. EUR). Bei der Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten rechnet die Gesellschaft zum 31.12.2017 mit einem Durchschnittszinssatz in der Bandbreite von 3,0 bis 3,2 % (31.12.2016: 3,3 %).

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

Ingolstadt, 7. August 2017



Rainer Hettmer  
-Vorstand-



---

## Zwischenabschluss nach HGB

### I. Bilanz zum 30. Juni 2017

#### AKTIVA

EUR	30.06.2017	31.12.2016
<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	145.539.670,65	149.425.414,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	927,02	1.133,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	24.175,08	7.492,12
	<b>145.564.772,75</b>	<b>149.434.039,31</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	43.204,51	109.987,69
2. Sonstige Vermögensgegenstände	2.156.087,26	21.676,60
	<b>2.199.291,77</b>	<b>131.664,29</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.193.929,75</b>	<b>4.707.206,98</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>114.312,00</b>	<b>129.445,00</b>
	<b>152.329.832,72</b>	<b>156.659.882,03</b>

---

**PASSIVA**

<b>EUR</b>	<b>30.06.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>5.200.000,00</b>
<b>II. Kapitalrücklage</b>	<b>42.770.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
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	699.685,00	710.485,00
2. Sonstige Rückstellungen	54.645,00	103.915,00
	<b>754.330,00</b>	<b>814.400,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.974.603,34	96.687.363,51
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.836,02	38.838,58
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.093.216,46	8.680.375,17
4. Sonstige Verbindlichkeiten	194.790,62	196.012,23
	<b>101.317.446,44</b>	<b>105.602.589,49</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>24.609,37</b>	<b>9.445,63</b>
	<b>152.329.832,72</b>	<b>156.659.882,03</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2017 bis 30.06.2017

EUR	01.01.– 30.06.2017	01.01.– 30.06.2016
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>7.206.178,28</b>	<b>7.170.568,67</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	493.511,47	4.352,10
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-759.858,36	-722.664,78
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	0,00	0,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-9.462,54	-20.207,76
	-9.462,54	-20.207,76
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.277.947,92	-2.295.372,46
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-55.289,31	-82.866,06
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36,63	189,85
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.588.465,18	-2.178.645,48
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.486,61	-15.532,70
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.993.216,46</b>	<b>1.859.821,38</b>
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-2.993.216,46	-1.859.821,38
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

---

### **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.

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 2016 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Jahresabschlusses des Geschäftsberichts 2016 veröffentlicht.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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 2017 (01.01. - 30.06.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Vortrag zum 01.01.2017	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 30.06.2017	Vortrag zum 1.1.2017	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 30.06.2017	Vorjahr 31.12.2016
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>											
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>											
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00	7.813,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
<b>II. SACHANLAGEN</b>											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	199.663.949,75	0,00	0,00	-2.217.942,80	197.446.006,95	50.238.535,56	2.277.741,94	0,00	-609.941,20	145.539.670,65	149.425.414,19
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47	35.871,47	205,98	0,00	0,00	927,02	1.133,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.492,12	16.682,96	0,00	0,00	24.175,08	0,00	0,00	0,00	0,00	24.175,08	7.492,12
	<b>199.708.446,34</b>	<b>16.682,96</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.217.942,80</b>	<b>197.507.186,50</b>	<b>50.274.407,03</b>	<b>2.277.947,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-609.941,20</b>	<b>145.564.772,75</b>	<b>149.434.039,31</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>											
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.257.525,45
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>201.973.785,79</b>	<b>16.682,96</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.217.942,80</b>	<b>199.772.525,95</b>	<b>50.282.220,03</b>	<b>2.277.947,92</b>	<b>0,00</b>	<b>-609.941,20</b>	<b>147.822.299,20</b>	<b>151.691.565,76</b>

* davon aktivierte Fremdkapitalkosten	EUR
<b>II. SACHANLAGEN</b>	
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 2016.

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 30.06.2017	Ergebnis Geschäftsjahr 01-06/2017
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.893	135

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen innerhalb eines Jahres fällig. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Versicherungserstattungsanspruch aufgrund eines Gebäudebrandschadens in Höhe von TEUR 2.100 ausgewiesen.

## 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 Körperschaftsteuer-

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

Der Überschuss (TEUR 2.993) 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 710) und wurde unterjährig, unter Zugrundelegung betrieblicher Erfahrungswerte, auf den zu erwartenden niedrigeren Wert i.H.v. TEUR 700 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 TEUR	davon gesichert TEUR	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 <i>(Vorjahr)</i>	3.456 <i>(3.426)</i>	13.894 <i>(13.970)</i>	77.625 <i>(79.291)</i>	94.975 <i>(96.687)</i>	94.975 <i>(96.687)</i>	siehe unten
2. Verbindlichkeiten aus Liefere- rungen und Leistungen <i>(Vorjahr)</i>	54 <i>(39)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>	54 <i>(39)</i>	0	-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen <i>(Vorjahr)</i>	2.993 <i>(5.580)</i>	3.100 <i>(3.100)</i>	0 <i>(0)</i>	6.093 <i>(8.680)</i>	0	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten <i>(Vorjahr)</i>	195 <i>(196)</i>	0 <i>(0)</i>	0 <i>(0)</i>	195 <i>(196)</i>	0	-
<b>Summe</b> <i>(Summe Vorjahr)</i>	<b>6.698</b> <b><i>(9.241)</i></b>	<b>16.994</b> <b><i>(17.070)</i></b>	<b>77.625</b> <b><i>(79.291)</i></b>	<b>101.317</b> <b><i>(105.602)</i></b>	<b>94.975</b> <b><i>(96.687)</i></b>	

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 abgeschlossene 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 Kontrahenten Banken 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 22,24 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 30. Juni 2017 einen Marktwert von TEUR -3.063 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.

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Vermietung und Verpachtung des eigenen Grundbesitzes. Die in der Berichtsperiode 2017 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind uneingeschränkt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist ein auszuweisender Buchgewinn aus einem Gebäudebrandschaden in Höhe von TEUR 492 ausgewiesen. Die zu erwartenden Wiederaufbaukosten sind vollumfänglich durch die Gebäudeversicherung gedeckt.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 182 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.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind über den oben dargestellten Buchgewinn aus Brandschaden hinaus 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 16). Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand be-



---

züglich 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 2017 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

Hinsichtlich sonstiger Mandate des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2016.

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

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

---

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

Die anteiligen Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 17 und die der Hinterbliebenen früherer Vorstandsmitglieder auf TEUR 32. Die für die Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 700 (Vorjahr: TEUR 710).

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

### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Arbeitnehmer beschäftigt. Im Durchschnitt des Berichtszeitraums 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 2016 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, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI 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 körperschaftsteuerpflichtigen 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 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, 7. August 2017



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, 7. August 2017

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**

Petra Riechert  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg / Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 952

Fax: +49 (0)8431 9077 1952

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

### **Vertretungsberechtigter Vorstand**

Rainer Hettmer

### **Aufsichtsrat**

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (Stellvertretender Vorsitzender)

Rupert Hackl

### **Registergericht**

Ingolstadt

### **Registernummer**

HRB-Nr. 44