



HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2021

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Wesentliche Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Umsatzerlöse	7.815	7.695	+1,6 %
Ergebnis nach Steuern	3.831	3.285	+16,6 %
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	3.831	3.285	+16,6 %

in TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	158.156	158.814	-0,4 %
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0 %
Eigenkapitalquote (in %)	31,8 %	31,6 %	+0,2 PP
Leerstandsquote (in %)	0,0 %	0,0 %	+/- 0 PP

Inhalt

An die Aktionäre

- | | |
|---------------------------|---|
| I. Immobilienportfolio | 4 |
| II. Hauptversammlung 2021 | 4 |

Zwischenlagebericht

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

Zwischenabschluss

- | | |
|---|----|
| I. Bilanz zum 30. Juni 2021 | 9 |
| II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2021 | 11 |
| III. Anhang | 12 |

Versicherung des gesetzlichen Vertreters 20

Impressum 21

An die Aktionäre

I. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG umfasste zum 30.06.2021 37 Objekte (30.06.2020: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 169.365 m² (169.365 m²). Die Jahresnettomiete des Portfolios lag zum Stichtag bei 14.664 TEUR (30.06.2020: 14.658 TEUR).

Zum 30. Juni 2021 waren wie auch schon im Vorjahr alle Immobilien der BBI voll vermietet, die Leerstandsquote lag bei 0,0 % (30.06.2020: 0,0 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 7 Jahren und 11 Monaten (30.06.2020: 8 Jahre und 8 Monate) und gewährleistet somit eine hohe Planbarkeit der Mieterlöse. Dabei hatten zum Stichtag 29,8 % der Mietverträge eine Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren (30.06.2020: 32,6 %). 17,5 % der Mietverträge hatten eine Restlaufzeit von 5 bis 10 Jahren (30.06.2020: 14,8 %) und 52,7 % wiesen eine Laufzeit von größer als 10 Jahren auf (30.06.2020: 52,6 %).

Die Fokussierung der BBI auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Struktur der Mietflächen und der Mieterlöse wider: Die Einzelhandelsimmobilien umfassen zum Stichtag 86 % (30.06.2020: 86 %) der Gesamtmietfläche des Portfolios und erwirtschaften 93 % (30.06.2020: 93 %) der Mieterlöse. Bei den Mietern der 27 Fachmarktzentren und SB-Märkte (30.06.2020: 27) handelt es sich um etablierte Unternehmen mit guter Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, REWE, Takko oder Deichmann.

II. Hauptversammlung 2021

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020, die am 30. Juni 2021 aufgrund der Corona-Pandemie erneut in virtueller Form stattfand, gab die BBI Immobilien AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Wie in der Vergangenheit war die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung hoch. Die Hauptversammlung stimmte der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Vorschlag des Aufsichtsrats für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 mit 99,999 % zu. Für die Billigung des Vergütungssystems für die Vorstandsmitglieder sowie die Bestätigung der Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder stimmten ebenfalls 99,999 % des anwesenden Grundkapitals.

Die zur Wahl in den Aufsichtsrat vorgeschlagenen Kandidaten Herr Rupert Hackl, Frau Prof. Dr. Michaela Regler und Herr Ludwig Schlosser wurden mit 99,995 % gewählt. Frau Prof. Dr. Michaela Regler ist erstmals Mitglied im Aufsichtsrat.

In der im Anschluss an die Hauptversammlung stattgefundenen konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrats wurde Herr Ludwig Schlosser zum Vorsitzenden und Herr Rupert Hackl zum stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

Herr Franz-Xaver Schmidbauer, langjähriges Aufsichtsratsmitglied und stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, stand für eine erneute Wahl nicht mehr zur Verfügung. Die BBI Immobilien AG dankt Herrn Schmidbauer für die langjährige und engagierte Arbeit zum Wohle der Gesellschaft.

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 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 Mietvertragslaufzeiten 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 beeinflussen. Diese 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 2020 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 BBI hat sich auch in Zeiten der Corona-Pandemie positiv entwickelt und blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 zurück. Alle Kennzahlen liegen im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose.

Die Corona-bedingten Auswirkungen bleiben auch im laufenden Geschäftsjahr überschaubar und stellen kein substantielles Risiko für die Gesellschaft dar. Bis zum 30.06.2021 wurden von der BBI für das laufende Geschäftsjahr Mieterlasse von 82 TEUR (30.06.2020: 191 TEUR) sowie Mietstundungen in Höhe von 779 TEUR (30.06.2020: 74 TEUR) gewährt. Für das Gesamtjahr 2021 ist in der Prognose der BBI ein Risikoabschlag für Mieterlasse in Höhe von 250 TEUR berücksichtigt. Bei den Mietstundungen ist mit den Mietern der Ausgleich des überwiegenden Teils der Forderungen bis zum Jahresende vereinbart.

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens und Finanzlage nach HGB

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2021 haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum geringfügig von 7.695 TEUR auf 7.815 TEUR erhöht. Gewährte Mietnachlässe aufgrund der Corona-Pandemie sind berücksichtigt. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 24 TEUR (01-06/2020: 88 TEUR). Die Objektaufwendungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Materialaufwand ausgewiesen werden, sind v.a. aufgrund niedrigerer Reparatur- und Instandsetzungsaufwendungen um 56 TEUR auf 948 TEUR zurückgegangen (01-06/2020: 1.004 TEUR). Der Personalaufwand lag bei 3 TEUR (01-06/2020: 5 TEUR), die Abschreibungen zeigten sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert bei 2.071 TEUR gestiegen (01-06/2020: 2.074 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 40 TEUR auf 104 TEUR (01-06/2020: 64 TEUR) gestiegen. Die Zinsaufwendungen gingen aufgrund einiger Zinsneuevereinbarungen zu deutlich niedrigeren Zinssätzen um 469 TEUR zurück und lagen im Berichtszeitraum bei 867 TEUR (01-06/2020: 1.336 TEUR).

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 3.831 TEUR (01-06/2020: 3.285 TEUR). Da sowohl im Betrachtungszeitraum 2021 als auch in 2020 keine Sondereffekte auftraten, lag das bereinigte Ergebnis nach Steuern ebenfalls bei 3.831 TEUR (01-06/2020: 3.285 TEUR).

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist das Periodenergebnis vollständig an die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG abzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BBI hat sich zum Stichtag 30. Juni 2021 leicht auf 158.156 TEUR verringert (31.12.2020: 158.814 TEUR). Auf der Aktivseite verminderte sich die Position Sachanlagen, hauptsächlich bedingt durch die planmäßigen Abschreibungen, um 2.071 TEUR auf 147.551 TEUR (31.12.2020: 149.622 TEUR). Die Finanzanlagen lagen gegenüber dem 31.12.2020 unverändert bei 2.258 TEUR. In dieser Position wird der Beteiligungswert an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben um 755 TEUR auf 1.025 TEUR zugenommen (31.12.2020: 270 TEUR), was vor allem im Zusammenhang mit gewährten Mietstundungen für einzelne, von den

wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise besonders betroffene Mieter, zurückzuführen war. Die Position sonstige Vermögensgegenstände lag bei 71 TEUR und umfasste im Wesentlichen eine noch nicht ausbezahlte Versicherungserstattung (31.12.2020: 292 TEUR).

Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Ende des Berichtszeitraums bei 7.118 TEUR nach 6.308 TEUR zum 31.12.2020).

Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 31,8 % (31.12.2020: 31,6 %). Bei den Rückstellungen kam es zu einer Abnahme von 89 TEUR auf 745 TEUR (31.12.2020: 834 TEUR). Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen reduzierten sich geringfügig auf 706 TEUR (31.12.2020: 722 TEUR). Die sonstigen Rückstellungen gingen im Wesentlichen aufgrund des Verbrauchs der zum Jahresende 2020 für Instandhaltungsaufwendungen gebildeten Rückstellungsbeträge auf 39 TEUR zurück (31.12.2020: 111 TEUR).

Zum 30. Juni 2021 lagen die Verbindlichkeiten der BBI bei 107.125 TEUR (31.12.2020: 107.747 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind um 8.512 TEUR auf 102.964 TEUR gestiegen (31.12.2020: 94.452 TEUR). In dem Anstieg saldieren sich die planmäßigen Darlehenstilgungen in Höhe von 1.988 TEUR mit einem im ersten Halbjahr 2021 neu aufgenommenen Darlehen über 10.500 TEUR.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.831 TEUR beinhalten ausschließlich den Betrag der Gewinnabführung für das erste Halbjahr 2021. Die in dem Betrag der Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 (12.899 TEUR) enthaltene Gewinnabführung für das Jahr 2020 (6.899 TEUR) sowie ein von der Konzernmuttergesellschaft gewährtes Darlehen (6.000 TEUR) wurden im ersten Halbjahr 2021 ausgezahlt bzw. getilgt.

Die BBI hat im ersten Halbjahr 2021 einen Cash Flow von 810 TEUR erwirtschaftet (Vorjahr: -31 TEUR). Einem positiven Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 6.064 TEUR (Vorjahr: 7.004 TEUR) stand dabei ein Cash Flow aus Investitionstätigkeit von 0 TEUR (Vorjahr: -2.174 TEUR) sowie ein negativer Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von -5.254 TEUR gegenüber (Vorjahr: -4.861 TEUR).

Der Finanzmittelbestand zum 30.06.2021 lag bei 7.118 TEUR gegenüber 6.308 TEUR zum 31.12.2020.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Trotz der Coronakrise sind wir mit der Geschäftsentwicklung der BBI im ersten Halbjahr 2021 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des Ergebnisses lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Die mit Mietern vereinbarten Mietstundungs- und in einzelnen Fällen auch Mieterlassvereinbarungen halten sich bislang in Grenzen. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel um die positive Unternehmensentwicklung auch in Zukunft fortzusetzen.

III. Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht 2020 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken, insbesondere auch die Risiken in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, detailliert dargestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die aus Sicht der Gesellschaft derzeit eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens 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 Mitarbeiter des VIB-Konzerns, sowie ein effizientes Kostenmanagement über alle Aufwandspositionen hinweg. Die Gesellschaft wird auch zukünftig Möglichkeiten prüfen, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Objektakquisitionen oder -verkäufe zu optimieren. Trotz der Corona-Krise rechnet der Vorstand der BBI auch weiterhin mit stabilen wirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen.

Für das Gesamtjahr bestätigen wir unsere im Geschäftsbericht 2020 veröffentlichte Prognose mit

- Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14.600 bis 15.800 TEUR (2020: 15.470 TEUR)
- einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 6.800 bis 7.600 TEUR (2020: 7.100 TEUR)
- einer Leerstandesquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2020: 0,0 %)
- einem gegenüber dem Vorjahr in etwa gleichbleibenden Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2020: 1,7 %).

Diese Prognose könnte durch gravierende Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einer erneuten Verschärfung der Corona-Krise sowie durch außerplanmäßige Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien beeinflusst werden.

Ingolstadt, 5. August 2021



Rainer Hettmer
– Vorstand –

Zwischenabschluss nach HGB

I. Bilanz zum 30. Juni 2021

AKTIVA

EUR	30.06.2021	31.12.2020
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	147.551.366,08	149.621.997,60
	147.551.366,08	149.621.997,60
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	1.024.776,67	270.184,76
2. Sonstige Vermögensgegenstände	70.557,92	291.781,64
	1.095.334,59	561.966,40
II. Guthaben bei Kreditinstituten	7.118.130,93	6.307.844,13
C. Rechnungsabgrenzungsposten	133.172,00	64.922,00
	158.155.530,05	158.814.256,58

PASSIVA

EUR	30.06.2021	31.12.2020
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	705.906,00	722.106,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	3,18
3. Sonstige Rückstellungen	38.879,00	111.362,00
	744.788,18	833.471,18
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.964.250,40	94.451.835,73
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.469,82	137.267,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.831.240,73	12.898.941,85
4. Sonstige Verbindlichkeiten	267.017,35	258.523,54
	107.124.978,30	107.746.568,41
D. Rechnungsabgrenzungsposten	52.316,66	770,08
	158.155.530,05	158.814.256,58

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2021

EUR	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
1. Umsatzerlöse	7.814.573,72	7.694.696,48
2. Sonstige betriebliche Erträge	24.255,50	88.264,20
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-947.513,84	-1.003.968,28
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-3.010,08	-4.896,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.070.631,36	-2.074.100,44
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-104.446,35	-64.262,73
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19,61	9,93
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-866.522,88	-1.335.686,31
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.483,59	-15.481,06
10. Ergebnis nach Steuern	3.831.240,73	3.284.575,49
11. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-3.831.240,73	-3.284.575,49
12. 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 der §§ 242 bis 256a und §§ 264 bis 288 HGB sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes. Zudem ist der vorliegende Zwischenabschluss unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt worden.

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 2020 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Jahresabschlusses des Geschäftsberichts 2020 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.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2021 (01.01. - 30.06.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Vortrag zum 01.01.2021	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 30.06.2021	Vortrag zum 01.01.2021	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 30.06.2021	Vorjahr 31.12.2020
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	1,00	1,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	208.387.631,34	-0,16	0,00	0,00	208.387.631,18	58.765.633,74	2.070.631,36	0,00	0,00	147.551.366,08	149.621.987,60
2. Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	208.387.631,34	-0,16	0,00	0,00	208.387.631,18	58.765.633,74	2.070.631,36	0,00	0,00	147.551.366,08	149.621.987,60
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	2.257.525,45	2.257.525,45
Summe Anlagevermögen	210.652.970,79	-0,16	0,00	0,00	210.652.970,63	58.773.446,74	2.070.631,36	0,00	0,00	149.808.892,53	151.879.524,05

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

Die Erläuterungen zur Bilanz beziehen sich auf Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020.

Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 31.12.2020	Ergebnis Geschäftsjahr 01-12/2020
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.337	-572

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

Der Überschuss (TEUR 3.831) 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 722) und wurde unterjährig, unter Zugrundelegung betrieblicher Erfahrungswerte, auf den zu erwartenden niedrigeren Wert i.H.v. TEUR 706 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
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.028	17.178	81.758	102.964	102.964	siehe unten
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(3.775)</i>	<i>(15.864)</i>	<i>(74.813)</i>	<i>(94.452)</i>	<i>(94.452)</i>	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63	0	0	63	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(137)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(137)</i>		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.831	0	0	3.831	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(12.899)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(12.899)</i>		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	267	0	0	267	0	-
<i>(Vorjahr)</i>	<i>(259)</i>	<i>(0)</i>	<i>(0)</i>	<i>(259)</i>		
Summe	8.189	17.178	81.758	107.125	102.964	
<i>(Summe Vorjahr)</i>	<i>(17.070)</i>	<i>(15.864)</i>	<i>(74.813)</i>	<i>(107.747)</i>	<i>(94.452)</i>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen) und eine selbstschuldnerische Bürgschaft der Konzernmutter, VIB Vermögen AG, gesichert.

Das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Bankdarlehen wurde in der Vergangenheit teilweise durch mit externen Vertragspartnern abgeschlossenen Zinsswaps langfristig abgesichert. Diese Form der Absicherung besteht seit dem Auslaufen des bislang abgeschlossenen Zinsswaps zum 30.09.2020 nicht mehr.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes. Die in der Berichtsperiode 2021 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind bedingt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar, da aufgrund der durch die Corona-Pandemie bedingten Einschränkungen und Schwierigkeiten mit einzelnen Mietern unseres Portfolios individuelle Vereinbarungen getroffen wurden und im Berichtszeitraum Mieterlasse in Höhe von insgesamt TEUR 82 gewährt wurden.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind größtenteils Versicherungsentschädigungen ausgewiesen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 203 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 in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG ist die BBI AG nur noch mit den an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 15 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

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

Außerbilanzielle Geschäfte

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

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

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

Haftungsverhältnisse

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse 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 **Aufsichtsrat** folgende Mitglieder an:

Ludwig Schlosser,
Dipl.-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH, (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (bis 30.06.2021),
Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH, (stv. Vorsitzender)

Rupert Hackl,
Geschäftsführer der Rupert Hackl Immoconsult GmbH (stv. Vorsitzender ab 30.06.2021)

Prof. Dr. Michaela Regler (ab 30.06.2021)
Professorin für Wirtschaftsprivatrecht THI Business School

Hinsichtlich sonstiger Mandate des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2020 bzw. auf die auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Lebensläufe der Mitglieder des Aufsichtsrates (www.bbi-immobilien-ag.de).

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 3. Die für die Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 706 (Vorjahr: TEUR 722).

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.

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

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

Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Ingolstadt, 5. August 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a series of loops and a final 'R.' at the end.

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, 5. August 2021

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a series of loops and a final 'H' with a dot.

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

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

Vertretungsberechtigter Vorstand

Rainer Hettmer

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Rupert Hackl (Stellvertretender Vorsitzender)

Prof. Dr. Michaela Regler

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44