



HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2024

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Wesentliche Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Umsatzerlöse	1.984	5.324
Ergebnis nach Steuern	15.039	80.686
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	191	2.207
in TEUR	30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	85.629	157.334
Eigenkapital	50.233	50.233
Eigenkapitalquote (in %)	58,7 %	31,9 %
Leerstandsquote (in %)	0,0 %	0,0 %

Inhalt

An die Aktionäre

- | | |
|---------------------------|---|
| I. Immobilienportfolio | 4 |
| II. Hauptversammlung 2024 | 4 |

Zwischenlagebericht

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

Zwischenabschluss

- | | |
|---|----|
| I. Bilanz zum 30. Juni 2024 | 9 |
| II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2024 | 11 |
| III. Anhang | 12 |

Versicherung des gesetzlichen Vertreters 20

Impressum 21

An die Aktionäre

I. Immobilienportfolio

Nach dem Verkauf der 8 Gaststättenimmobilien mit angehängten Wohneinheiten umfasst das Portfolio der BBI zum 30.06.2024 insgesamt 5 Objekte (31.12.2023: 13 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 35.425 m² (31.12.2023: 43.172 m²). Die Jahresnettomiete des Portfolios lag zum Stichtag 30.6. bei 3.210 TEUR (31.12.2023: 3.995 TEUR).

Zum 30. Juni 2024 waren, wie auch schon im Vorjahr, alle Immobilien der BBI voll vermietet, die Leerstandsquote lag bei 0,0 %. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 5 Jahren und 1 Monat. Dabei hatten 67 % der Mietverträge eine Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren, 25 % eine Restlaufzeit von 5 bis 10 Jahren und 8 % eine Laufzeit von größer als 10 Jahren.

II. Hauptversammlung 2024

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023, die am 13. August 2024 erneut in virtueller Form stattfand, gab die BBI Immobilien AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Die Hauptversammlung stimmte sämtlichen Tagesordnungspunkten jeweils mit einer sehr deutlichen Mehrheit zu.

Sowohl auf der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG als auch auf der Hauptversammlung der VIB Vermögen AG wurde jeweils mit großer Mehrheit der verschmelzungsrechtliche Squeeze-Out der BBI auf die VIB beschlossen.

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 die Vermietung und die Verwaltung von Einzelhandelsobjekten. Darüber hinaus umfasst das Portfolio ein Brauereigelände sowie eine Gastronomieimmobilie. Das Brauereigelände ist langfristig an die Herrnbräu GmbH verpachtet.

Unternehmensziele und -strategie

Ziel des Unternehmens ist die Erwirtschaftung von stabilen Mieteinnahmen sowie der langfristige Werterhalt des Immobilienportfolios. Die BBI pflegt dabei seit Jahren enge Beziehungen zu ihren Mietern und vereinbart wo immer möglich lange Mietvertragslaufzeiten. Dadurch erwirtschaftet die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und ausreichend Liquidität für operative Maßnahmen wie bspw. notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Immobilien. In der Hauptversammlung vom 13. / 14. August 2024 der Gesellschaft bzw. der VIB Vermögen AG wurde die Verschmelzung der Gesellschaft auf die VIB Vermögen AG im Zusammenhang mit einem verschmelzungsrechtlichen Squeeze-out beschlossen.

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 2023 detailliert dargestellt.

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

Mitarbeiter

Die Gesellschaft wird von dem Alleinvorstand Dirk Oehme vertreten.

Neben dem Alleinvorstand Dirk Oehme sind keine weiteren Mitarbeiter bei der BBI Immobilien AG angestellt, da das Immobilienportfolio der Gesellschaft durch die Mitarbeiter des VIB-Konzerns verwaltet wird. Ebenso werden Verwaltungsbereiche wie bspw. die Finanzbuchhaltung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

III. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die BBI blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2024 zurück, welches vor allem von der Ergebnisrealisierung in Folge des Abgangs von 8 Geschäfts- und Wohngebäuden geprägt war. Da der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten im März 2024 stattfand, sind sowohl die anteiligen Umsatzerlöse als auch das Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung des ersten Halbjahres 2024 enthalten. Des Weiteren ist die Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG abgegangen.

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens und Finanzlage nach HGB

Ertragslage

In einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnungen ergeben sich im Vorjahresvergleich größere Abweichungen, die vor allem auf den Abgang des Portfolios von Geschäfts- und Wohngebäuden im März 2024 sowie des Abgangs von 24 Einzelhandelsimmobilien zum 31. März 2023 zurückzuführen sind.

Im ersten Halbjahr 2024 haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 5.324 TEUR auf 1.984 TEUR verringert. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 12.575 TEUR (H1/23: 77.399 TEUR) und umfassen den Buchgewinn aus dem Verkauf der acht Gastronomie-Liegenschaften sowie der 34,2 % Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG.

Die Objektaufwendungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Materialaufwand ausgewiesen werden, haben um 370 TEUR auf 577 TEUR abgenommen (H1/23: 947 TEUR). Der Personalaufwand lag bei 22 TEUR (H1/23: 3 TEUR), die Abschreibungen sind gegenüber dem Vorjahr auf 541 TEUR zurückgegangen (H1/23: 1.317 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind vor allem aufgrund höherer Rechts- und Beratungskosten insbesondere im Zusammenhang mit dem Verkauf der 8 Gastronomieliegenschaften auf 455 TEUR (H1/23: 244 TEUR) gestiegen. Die Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge lag bei 2.423 TEUR (H1/23: 1.111 TEUR) und umfasst den Zinsertrag eines an die Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG ausgereichten Darlehens. Die Zinsaufwendungen gingen aufgrund von Darlehenstilgungen um 341 TEUR auf 333 TEUR zurück (H1/23: 675 TEUR).

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 15.039 TEUR (H1/23: 80.686 TEUR). Die Sondereffekte lagen bei 14.848 TEUR (H1/23: 78.479 TEUR) und umfassen den Buchgewinn aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios und Zinserträge aus Darlehensgewährungen. Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern lag bei 191 TEUR (H1/23: 2.207 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 2024 um 71.705 TEUR auf 85.629 TEUR verringert (31.12.2023: 157.333 TEUR). Auf der Aktivseite verminderte sich die Position Finanzanlagen aufgrund der Veräußerung der Beteiligung auf 0 TEUR (31.12.2023: 2.258 TEUR).

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen lagen bei 55.255 TEUR (31.12.2023: 108.059 TEUR) und umfassen ein an die Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG ausgereichtes Darlehen. Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 2.998 TEUR (31.12.2023: 3.084 TEUR) und beinhalten eine Forderung aus Kaufpreiseinbehalten. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Ende des Berichtszeitraums bei 569 TEUR, nach 15.786 TEUR zum 31.12.2023.

Die Eigenkapitalquote lag zum Stichtag bei 58,7 % (31.12.2023: 31,9 %). Bei den Rückstellungen kam es zu einem Anstieg von 82 TEUR auf 993 TEUR (31.12.2023: 911 TEUR).

Zum 30.06. lagen die Verbindlichkeiten der BBI bei 34.402 TEUR (31.12.2023: 106.189 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund von Darlehenstilgungen um 3.281 TEUR auf 19.302 TEUR gesunken (31.12.2023: 22.582 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 15.039 TEUR beinhalten den an die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG abzuführenden Gewinn aus dem Verkauf des Einzelhandelsportfolios sowie den Gewinnanteil des operativen Geschäfts des ersten Halbjahres 2024. Die Verbindlichkeit zur Abführung des Gewinns zum 31.12.2023 in Höhe von 83.568 TEUR wurde im ersten Halbjahr 2024 mit einem Darlehen an die Konzernmuttergesellschaft verrechnet.

Die BBI hat in den ersten 6 Monaten einen Cash Flow von -15.216 TEUR erwirtschaftet (H1/23: 15.254 TEUR). Einem Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 3.365 TEUR (H1/23: 3.706 TEUR) stand dabei ein Cash Flow aus Investitionstätigkeit von -14.911 TEUR (H1/23: 94.169 TEUR) sowie ein Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von -3.670 TEUR gegenüber (H1/23: -82.621 TEUR).

Der Finanzmittelbestand zum 30.06.2024 lag bei 569 TEUR gegenüber 15.786 TEUR zum 31.12.2023.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Trotz globaler Probleme wie dem andauernden Ukraine-Krieg, hoher Inflation und einer derzeit stagnierenden deutschen Wirtschaft sind wir mit der Geschäftsentwicklung der BBI im ersten Halbjahr 2024 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des Ergebnisses lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel um alle notwendigen Ausgaben im Rahmen des operativen Geschäfts durchzuführen.

II. Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht 2023 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken 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

In der Hauptversammlung vom 13. / 14 August 2024 der Gesellschaft bzw. der VIB Vermögen AG wurde die Verschmelzung der Gesellschaft auf die VIB Vermögen AG im Zusammenhang mit einem verschmelzungsrechtlichen Squeeze-out beschlossen. Der Vorstand der BBI Immobilien AG veröffentlichte im Geschäftsbericht 2023 für das Geschäftsjahr 2024 folgende Prognose:

- Umsatzerlöse in der Bandbreite von 3.300 bis 3.800 TEUR (2023: 7.474 TEUR)
- ein Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 1.500 bis 1.800 TEUR (2023: 2.816 TEUR)
- eine Leerstandesquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2023: 0,0 %)
- leichter Anstieg des Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten zum 31.12.2024 (31.12.2023: 3,1 %).

Diese Prognose könnte durch gravierende Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie durch außerplanmäßige Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien beeinflusst werden.

Ingolstadt, 27. August 2024



Dirk Oehme
– Vorstand –

Zwischenabschluss nach HGB

I. Bilanz zum 30. Juni 2024

AKTIVA

EUR	30.06.2024	31.12.2023
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	26.637.725,55	28.007.885,32
III. Finanzanlagen 1. Beteiligungen	0,00	2.257.525,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen 3. Sonstige Vermögensgegenstände	120.438,49 55.254.555,82 2.997.577,31	82.890,18 108.059.338,35 3.083.871,57
	58.372.571,62	111.226.100,10
II. Guthaben bei Kreditinstituten	569.240,64	15.785.948,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten	49.464,00	56.352,00
	85.629.002,81	157.333.811,95

PASSIVA

EUR	30.06.2024	31.12.2023
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
	50.233.446,91	50.233.446,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	665.430,00	682.077,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	3,18
3. Sonstige Rückstellungen	327.881,00	229.310,00
	993.314,18	911.390,18
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.301.664,34	22.582.376,79
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.186,01	23.424,39
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.038.796,15	83.567.692,54
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1.595,22	15.481,14
	34.402.241,72	106.188.974,86
D. Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
	85.629.002,81	157.333.811,95

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2024

EUR	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
1. Umsatzerlöse	1.984.175,21	5.324.294,94
2. Sonstige betriebliche Erträge	12.574.839,55	77.399.079,66
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-576.977,97	-946.641,95
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-21.604,98	-3.451,98
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-540.659,00	-1.317.060,99
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-455.025,11	-244.085,84
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	52.978,10
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.423.009,85	1.110.942,05
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-333.480,34	-674.530,26
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.481,06	-15.481,06
11. Ergebnis nach Steuern	15.038.796,15	80.686.042,67
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-15.038.796,15	-80.686.042,67
13. 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 § 264d 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 2023 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Jahresabschlusses des Geschäftsberichts 2023 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 2024 (01.01. - 30.06.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Vortrag zum 01.01.2024	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 30.06.2024	Vortrag zum 01.01.2024	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 30.06.2024	Stand am 30.06.2024	Vorgahr 31.12.2023
A. ANLAGEVERMÖGEN												
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE												
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												
Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten	48.879.358,16	0,00	0,00	-5.567.301,70	43.312.056,46	20.871.472,84	540.659,00	0,00	-4.737.800,93	16.674.330,91	26.637.725,55	28.007.885,32
	48.879.358,16	0,00	0,00	-5.567.301,70	43.312.056,46	20.871.472,84	540.659,00	0,00	-4.737.800,93	16.674.330,91	26.637.725,55	28.007.885,32
III. FINANZANLAGEN												
Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	-2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45
Summe Anlagevermögen	51.144.697,61	0,00	0,00	-7.824.827,15	43.319.870,46	20.879.295,04	540.659,00	0,00	-4.737.800,93	16.682.143,91	26.637.726,55	30.265.411,77

Die Erläuterungen zur Bilanz beziehen sich auf Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023.

Finanzanlagen

Die **Beteiligung** an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ist im März 2024 abgegangen.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen innerhalb eines Jahres fällig. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist eine Rest-Kaufpreisforderung aus Kaufpreiseinbehalten aus dem Verkauf des Einzelhandels-Portfolios in Höhe von TEUR 2.935 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.

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.

Der Überschuss 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 Jahresendes (TEUR 682) und wurde unterjährig, unter Zugrundelegung betrieblicher Erfahrungswerte, auf den zu erwartenden niedrigeren Wert i.H.v. TEUR 665 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

Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß 285 Nr. 1 und 2 HGB

Stichtag 30.06.2024

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	größer 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.072	18.230	11.454	19.302	19.302	siehe unten
(Vorjahr)	(3.843)	(18.739)	(14.672)	(22.582)	(22.582)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60	0	0	60		
(Vorjahr)	(21)	(2)	(0)	(23)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	15.039	0	0	15.039		
(Vorjahr)	(83.568)	(0)	(0)	(83.568)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	1	0	0	1		
(Vorjahr)	(16)	(0)	(0)	(16)		
Summe	16.172	18.230	11.454	34.402	19.302	
(Summe Vorjahr)	(87.448)	(18.741)	(14.672)	(106.189)	(22.582)	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden sowie durch Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen) gesichert.

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 in Deutschland. Die in der Berichtsperiode 2024 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind aufgrund des Abgangs von 24 Immobilien zum 31. März 2023 sowie weiterer 8 Immobilien im März 2024 nur bedingt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind größtenteils Buchgewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen aus dem Verkauf von 8 Immobilien und der 34,2% Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG in Höhe von TEUR 12.561 ausgewiesen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 130 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:

Herr Prof. Dr. Gerhard Schmitt (Vorsitzender)
Rechtsanwalt, Partner der Sozietät Weil, Gotshal & Manges LLP, Glattbach

Frau Sonja Wärtges
Diplom-Ökonomin, CEO der Branicks Group AG, Frankfurt am Main

Herr Johannes von Mutius
Chief Investment Officer (CIO) der Branicks Group AG, Königstein im Taunus

Hinsichtlich sonstiger Mandate des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2023 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:

Dirk Oehme, Dipl. Kaufmann, Frankfurt am Main

Er ist Vorstandsmitglied 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 14 und die der Hinterbliebenen früherer Vorstandsmitglieder auf TEUR 38. Die für die Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betrug zum Bilanzstichtag TEUR 665 (Vorjahr: TEUR 682). Der Vorstand wird in seiner Funktion als Vorstandsmitglied der VIB Vermögen AG von der VIB Vermögen AG vergütet.

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 2023 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 (kleinster Konsolidierungskreis). Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien

Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht. Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird aufgrund der mehr als 60%igen Beteiligung der Branicks Group AG, Frankfurt, an dieser, in den Konzernabschluss der DIC Asset AG einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der Branicks Group AG wird im Bundesanzeiger und auf der Website der Branicks Group AG (<http://branicks.de>) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach dem Abschmelzen der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG kein Mutterunternehmen im Sinne der §§ 290 ff. HGB mehr ist.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 6. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI 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

Zwischen Bilanzstichtag und Berichtsdatum wurde die Veräußerung von drei Fachmarktzentren beurkundet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten wird im dritten Quartal 2024 erwartet.

Ebenso haben die Hauptversammlungen der Gesellschaft am 13. August sowie der VIB Vermögen AG am 14. August 2024 den verschmelzungsrechtlichen Squeeze-out der Gesellschaft auf die VIB Vermögen AG beschlossen.

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, 27. August 2024

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

Dirk Oehme
– 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, 27. August 2024

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

Dirk Oehme
– Vorstand –

Impressum

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Anja Landes-Schell
Tilly-Park 1
86633 Neuburg / Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 0

Fax: +49 (0)8431 9077 973

E-Mail: anja.landesschell@vib-ag.de

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

Vertretungsberechtigter Vorstand

Dirk Oehme

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender)

Sonja Wärtges

Johannes von Mutius

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44