



WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

GESCHÄFTSBERICHT 2013

KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2013	2012	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.402	14.065	2,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.631	2.584	40,5
Ergebnis vor Gewinnabführung	3.480	2.653	31,1
Bilanzsumme	166.885	170.770	-2,3
Eigenkapital	50.233	50.233	0
Eigenkapitalquote (in %)	30,1	29,4	0,7

INHALT

An die Aktionäre

I. Brief des Vorstands	5
II. Corporate Governance	6
1. Bericht des Aufsichtsrats	6
2. Entsprechenserklärung 2014	8
III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	10
1. Kursentwicklung	10
2. Stammdaten	11
3. Aktionärsstruktur	11
4. Hauptversammlung	11
5. Finanzkalender	12

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens	13
1. Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur	13
2. Mitarbeiter	13
3. Unternehmensziele und -strategie	13
4. Steuerungssystem	14
II. Wirtschaftsbericht	15
1. Marktumfeld	15
2. Geschäftsverlauf	16
3. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach HGB	19
3.1. Ertragslage	19
3.2. Finanzlage	20
3.3. Vermögenslage	21
4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	21
III. Nachtragsbericht	22

IV. Prognose-, Risiko- und Chancenbericht	22
1. Prognosebericht	22
2. Risikobericht	23
2.1. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem	23
2.1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)	23
2.1.2. Risikomanagementsystem (RMS)	23
2.2. Risiken des Unternehmens	24
2.3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage	26
3. Chancenbericht	26
3.1. Chancen des Unternehmens	26
3.2. Zusammenfassende Darstellung der Chancen	26
V. Corporate Governance	27
1. Erklärung zur Unternehmensführung 2013 – Corporate Governance-Bericht	27
2. Corporate Governance-Bericht	27
2.1. Entsprechenserklärung 2013	27
2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre	29
2.3. Risikomanagement	30
2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung	31
2.5. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat	31
3. Vergütungsbericht	33
3.1. Vergütung des Vorstands	33
3.2. Vergütung des Aufsichtsrats	33
3.3. Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder	33
4. Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB	33
Jahresabschluss	
I. Bilanz zum 31. Dezember 2013	36
II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013	39
III. Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2013	40
IV. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2013	42

Anhang

I. Allgemeines	44
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	45
III. Erläuterungen zur Bilanz	46
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	52
V. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung	53
VI. Sonstige Pflichtangaben	54
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	58
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	59
Impressum	60

AN DIE AKTIONÄRE

I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2013 stand unter dem Schwerpunkt, unser Portfolio weiter zu optimieren. So haben wir die Gelegenheit genutzt und ein Objekt aus unserem Altbestand in Ingolstadt veräußert. Trotz dieses Verkaufs konnten wir unsere Umsätze von 14,1 Mio EUR auf 14,4 Mio EUR erhöhen. Dies ist u.a. dem Umstand zu verdanken, dass die beiden Investitionen in Mühldorf am Inn und Moosburg an der Isar im vergangenen Jahr erstmals über volle zwölf Monate Mieteinnahmen generiert haben sowie planmäßige Mietindexierungen bei Bestandsobjekten durchgeführt werden konnten. Ebenso wie die Umsätze haben wir unser Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 2,6 Mio. EUR auf 3,6 Mio. EUR gesteigert. An unsere Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG können wir 3,5 Mio. EUR abführen. Im Geschäftsjahr 2012 betrug das Ergebnis vor Gewinnabführung noch 2,7 Mio. EUR.

Rechnet man die Sondereinflüsse durch den Verkauf des Grundstücks sowie durch die erneute Anpassung der Drohverlustrückstellung für ein Fremdwährungsderivat in Schweizer Franken heraus, verbleibt im Berichtszeitraum ein bereinigtes Ergebnis vor Gewinnabführung von 3,0 Mio. EUR, das gegenüber dem bereinigten Vorjahresergebnis von 2,5 Mio. EUR immer noch eine Erhöhung um 20 % darstellt.

Den erfolgreichen Weg, dem wir in den vergangenen Jahren im Verbund mit unserer Muttergesellschaft VIB Vermögen AG gefolgt sind, wollen wir auch 2014 weitergehen: Die stetige Optimierung unseres Immobilienbestands – verbunden mit zielgerichteten Investitionen in attraktive Einzelhandelsimmobilien im süddeutschen Raum, sofern sich eine günstige Gelegenheit dazu bietet und ausreichend freie Eigenmittel zur Mitfinanzierung über Darlehen zur Verfügung stehen. Oberste Maxime bleibt dabei eine verantwortungsbewusste Finanzpolitik, die den nachhaltigen Unternehmenserfolg sichert.

Ausdrücklich bedanken möchte ich mich bei den Mitarbeitern der VIB Vermögen AG, die wesentlich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2013 beigetragen haben.

Ingolstadt, im April 2014



Peter Schropp
– Vorstand –

II. CORPORATE GOVERNANCE

1. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat trotz des etwas schwächeren konjunkturellen Umfelds in Deutschland ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 hinter sich und blieb auf ihrem Wachstumspfad. Umsatz und Ertrag lagen um Sondereinflüsse bereinigt erneut leicht über dem Vorjahresniveau – ein klarer Beleg für das erfolgreiche Geschäftsmodell des Unternehmens. Die Schlüssel zum Erfolg sind dabei zweierlei: Zum einen verfolgt die BBI Immobilien AG die Strategie, nur in renditestarke Einzelhandelsimmobilien zu investieren; zum anderen schließt sie ausschließlich langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern ab.

Der Aufsichtsrat hat die operative Unternehmensentwicklung auch im Geschäftsjahr 2013 intensiv verfolgt und kam all seinen ihm laut Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben nach. Er hat den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft beraten und ihn in der Ausübung der Geschäftstätigkeit überwacht. In den insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen des Berichtsjahres hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend informiert. Schwerpunkte dabei waren die weitere Optimierung des Immobilienportfolios, das Vorgehen mit Blick auf das Zinsswap-Geschäft auf Basis des Schweizer Frankens sowie die allgemeine Unternehmensentwicklung. Sämtliche Beschlüsse, die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlich waren, wurden ohne Gegenstimme gefasst. Der Informations- und Gedankenaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand auch außerhalb der Sitzungen statt. Dadurch war der Aufsichtsrat zu jedem Zeitpunkt über die aktuelle Geschäftslage und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2013 wurde durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Unmittelbar nach der Erstellung wurden der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Prüfungsbericht dem Aufsichtsrat ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss in der Bilanzsitzung eingehend mit dem Abschlussprüfer erörtert und stimmt den Prüfungsergebnissen zu. Nach der Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013 durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen zu erheben. Zudem hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2013 festgestellt.

Dem Vorstand der BBI Immobilien AG und den Mitarbeitern der VIB Vermögen AG, die für die Betreuung des Immobilienportfolios verantwortlich sind, dankt der Aufsichtsrat für ihre engagierte Arbeit.

Neuburg/Donau, im April 2014



Ludwig Schlosser

- Aufsichtsratsvorsitzender -

2. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2014

Die Entsprechenserklärung 2014 wurde durch den Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erst nach erfolgtem Testat des Jahresabschlusses sowie Lageberichts durch den Wirtschaftsprüfer beschlossen. Daher ist im Lagebericht die Entsprechenserklärung des Jahres 2013 enthalten. Die Entsprechenserklärung des Jahres 2014 finden Sie nachfolgend.

Gemeinsame Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass seit der Entsprechenserklärung vom 11. März 2013 den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ zunächst in der Fassung vom 18. Juni 2009 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 13. Mai 2013 – bekannt gemacht im Bundesanzeiger am 10. Juni 2013 – mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

Ziffer 4.2.1 des Kodex:

Die Gesellschaft verfügt aus Effizienzgründen aufgrund der Größe der Gesellschaft nur über ein einzelnes Vorstandsmitglied und wird durch dieses alleine vertreten.

Ziffer 5.1.2 S.2 des Kodex:

Die Gesellschaft verfügt aus Effizienzgründen nur über ein einzelnes, bewährtes Vorstandsmitglied, so dass eine Berücksichtigung von Vielfalt (Diversity) und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Zusammensetzung des Vorstands durch den Aufsichtsrat entfallen.

Ziffer 5.3 des Kodex:

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist aus Sicht der Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen insgesamt nicht erforderlich, da in dieser Größenordnung ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist.

Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodex:

Aus Effizienzgründen aufgrund der Größe der Gesellschaft wurden und werden vom Aufsichtsrat bewährte Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrung verfügen, den zuständigen Wahlgremien wiederum vorgeschlagen. Eine Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, deren Berücksichtigung bei Vorschlägen des Aufsichtsrats bzw. deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht der Gesellschaft erübrigen sich damit.

Ziffer 7.1.2 des Kodex:

Die Gesellschaft wird ihren jährlichen Geschäftsbericht, ihren Halbjahresfinanzbericht und ihre Quartalsfinanzberichte (Zwischenmitteilungen) entsprechend den Regelungen des WpHG veröffentlichen. Der Geschäftsbericht wird daher gemäß § 37v I 1 WpHG innerhalb von vier Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w I 1 WpHG innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Die Quartalsfinanzberichte Q1 und Q3 (Zwischenmitteilungen) werden gemäß § 37x I 1 WpHG spätestens sechs Wochen vor Ende der ersten (für Q1) und zweiten Hälfte (für Q3) des Geschäftsjahrs veröffentlicht. Die Gesellschaft ist ein Unternehmen mittlerer Größe. Eine Veröffentlichung der jährlichen Finanzberichte entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wäre mit erheblichen Mehraufwendungen für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verbunden.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Ingolstadt, 10. März 2014

Der Aufsichtsrat

Ingolstadt, 10. März 2014

Der Vorstand

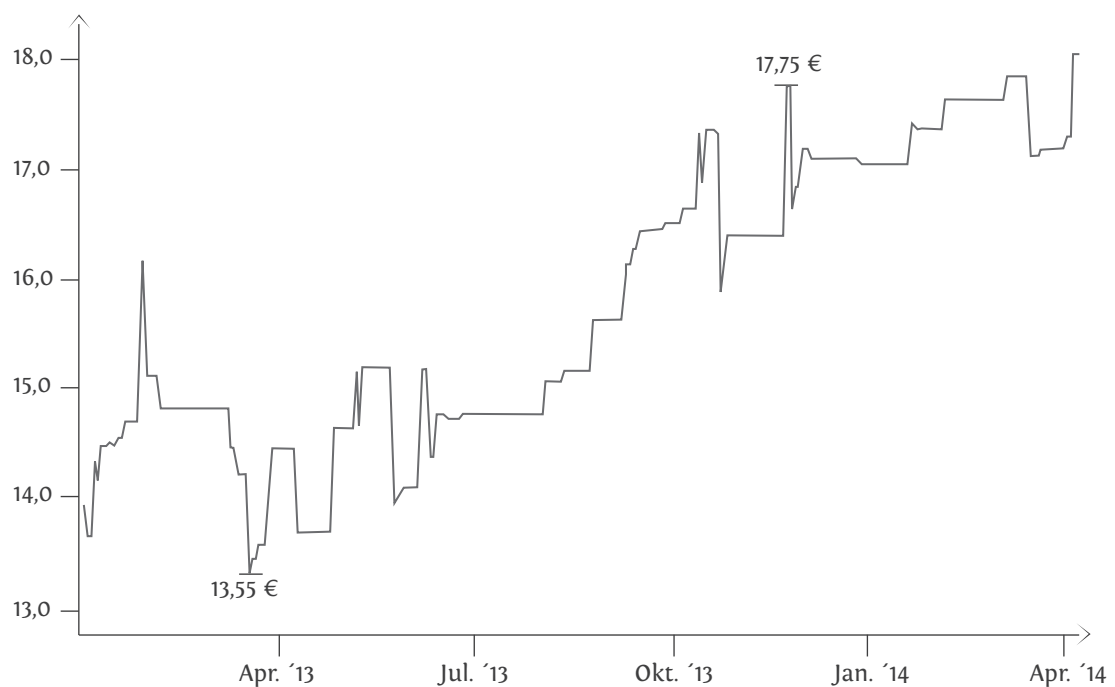
Diese Erklärung ist – ebenso wie die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen der vergangenen fünf Jahre – den Aktionären dauerhaft auf der Homepage der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG unter der Internetadresse www.bbi-immobilien-ag.de zugänglich. Die Entsprechenserklärung wird jährlich erneuert.

III. DIE AKTIE DER BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

1. KURSENTWICKLUNG

Handelsplatz München (1. Januar 2013 bis 11. März 2014)

in EUR



Der Aktienkurs der BBI Immobilien AG war in der ersten Jahreshälfte 2013 durch einen Seitwärtsverlauf mit einigen Rücksetzern (Jahrestiefstwert von 13,00 EUR am 13. März 2013), aber einem insgesamt positiven Aufwärtstrend gekennzeichnet. In der zweiten Jahreshälfte nahm das Wertpapier deutlich Fahrt auf. Dabei wurde am 20. November 2013 der Jahreshöchstwert von 17,75 EUR erreicht. Zum Jahresende schloss die Aktie bei 16,95 EUR und legte damit im Gesamtjahr 2013 um 29 % zu.

Mit einem Anteilsbesitz von 92,10 % ist die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG Mehrheitsaktionärin der BBI Immobilien AG. Entsprechend ist das Handelsvolumen der BBI-Aktie bei einem Streubesitz von 7,90 % sehr gering. In den kommenden Monaten und Jahren könnte sich der Free Float weiter verringern, da aufgrund offener Klagen einiger Minderheitsaktionäre das Umtauschangebot aus dem Jahr 2009 fortbesteht. Insofern ist die Kursentwicklung der BBI-Aktie auch in engem Zusammenhang mit der Aktienkursentwicklung der VIB Vermögen AG zu sehen.

2. STAMMDATEN

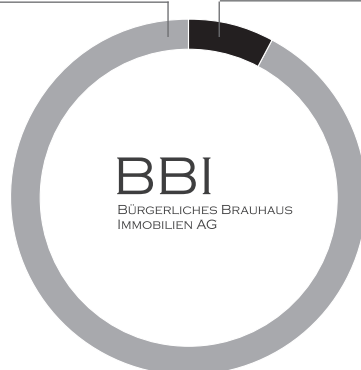
Inhaberaktien

Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Symbol	BBI
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Aktienzahl	5.200.000
Handelsplätze / Marktsegment	München / Regulierter Markt Frankfurt / Freiverkehr Berlin-Bremen / Freiverkehr

3. AKTIONÄRSSTRUKTUR

VIB Vermögen AG 92,10 %

FreeFloat 7,90 %



4. HAUPTVERSAMMLUNG

Am 2. Juli 2013 fand die ordentliche Hauptversammlung der BBI Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2012 in Ingolstadt statt. Vertreten waren insgesamt 94,63 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Die Hauptversammlung votierte einstimmig für die Entlastung des Vorstands sowie der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012. Ebenfalls ohne Gegenstimme angenommen wurde der Vorschlag der Verwaltung, die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2013 zu bestellen.

5. FINANZKALENDER

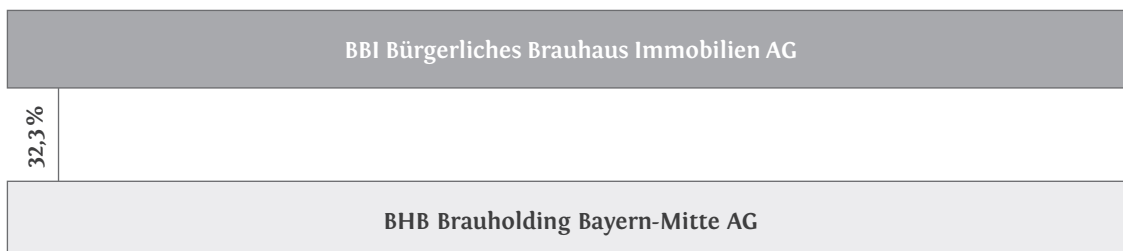
Datum	Termin
15. April 2014	Geschäftsbericht 2013
13. Mai 2014	1. Zwischenmitteilung 2014
1. Juli 2014	Hauptversammlung 2014
6. August 2014	Halbjahresbericht 2014
11. November 2014	2. Zwischenmitteilung 2014

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG) ist ein Bestandhalter von Gewerbeimmobilien. Kern der Geschäftstätigkeit sind der Kauf, die Vermietung sowie die Verwaltung von Einzelhandelsobjekten – darunter vor allem Fachmarktzentren und SB-Märkte im wachstumsstarken süddeutschen Raum. Zudem existiert ein Altbestand aus der früheren Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Die BBI Immobilien AG pflegt langjährige Beziehungen zu Mietern mit erstklassiger Bonität und vereinbart größtenteils Vertragslaufzeiten über mehr als fünf Jahre. Dies ermöglicht es der Gesellschaft, langfristig planbare Erträge zu generieren und sichert die Liquidität in ausreichendem Umfang.

Der Anteil der BBI Immobilien AG an der vormals 100 %-igen Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern Mitte AG (BHB Brauholding AG) blieb im vergangenen Geschäftsjahr unverändert und beträgt zum Stichtag des HGB-Jahresabschlusses weiterhin 32,3%. Diese verbliebene Beteiligung wird im HGB-Abschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.



2. MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Alleinvorstand, Peter Schropp, nur einen Mitarbeiter im Bereich der Gebäudebewirtschaftung, da seit Anfang 2011 die Mitarbeiter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG verwalten.

3. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Ziel der BBI Immobilien AG ist es, ihren Unternehmenswert durch profitables Wachstum nachhaltig zu steigern. Zu diesem Zweck verfolgt sie eine Buy-and-Hold-Strategie, in deren Rahmen potenzielle Akquisitionen nach strengen Kriterien geprüft werden. Zu diesen Kriterien zählt vor allem die nachhaltig positive Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds am Standort der Gewerbeimmobilien. Die BBI Immobili-

* Die Gliederung des Lageberichts zum 31. Dezember 2013 orientiert sich an DRS 20, welcher im September 2012 vom DRSC verabschiedet wurde. Die Gliederung wurde somit gegenüber dem Vorjahr geändert.

lien AG konzentriert sich daher vorwiegend auf den süddeutschen Raum. Dabei liegt der Fokus auf Städten mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern, die eigene Ballungszentren mit überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum und starker Kaufkraftentwicklung bilden. Bei den Mietern handelt es sich um Einzelhandelsketten und filialisierende Fachhändler mit guter Bonität und bekannten Namen. Maßgabe allen Handelns ist, dass der Ausbau des Immobilienportfolios moderat im Rahmen von freien Finanzierungsvolumina erfolgt.

4. STEUERUNGSSYSTEM

Die BBI Immobilien AG zieht zur Unternehmenssteuerung folgende finanzielle Leistungsindikatoren heran:

- Mit Bezug auf die Ertragslage steuert die BBI Immobilien AG ihr operatives Geschäft anhand der Umsatzerlöse, des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit und des Ergebnisses vor Gewinnabführung/Verlustübernahme.
- Zur Steuerung der Vermögenslage überwacht die Gesellschaft die Eigenkapitalquote, den Verschuldungsgrad, den Forderungsbestand aus Lieferungen und Leistungen, sowie anhand von Fälligkeitsanalysen der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.
- Hinsichtlich der Liquiditätssituation des Unternehmens wird intern der freie Cash Flow berechnet und überwacht.
- Zur Beurteilung der Entwicklung des Immobilienportfolios werden neben der Leerstandsquote Statistiken über die Struktur des Mietvertragsbestands erstellt, die Aufschluss über die Restlaufzeiten und die Mieterstruktur geben. Sämtliche Analysen werden an den Vorstand berichtet, sodass dieser, falls notwendig, umgehend adäquate Maßnahmen ergreifen kann.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. MARKTUMFELD

Die BBI Immobilien AG sah sich im Jahr 2013 einem eher schwachen konjunkturellen Umfeld in Deutschland gegenüber. Nachdem das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt bereits 2012 nur um 0,7% zulegen konnte, ist die deutsche Wirtschaftsleistung nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes auch im vergangenen Jahr nur leicht um 0,4% gewachsen. Eine starke inländische Nachfrage – der private Konsum etwa stieg preisbereinigt um 0,9% – stand dabei einer mäßigen weltwirtschaftlichen Dynamik und der anhaltenden Rezession in Europa gegenüber. Hingegen entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt erneut sehr robust. Die Arbeitslosenquote blieb laut Bundesagentur für Arbeit mit durchschnittlich 6,9% im Vergleich zum Vorjahr (6,8%) nahezu unverändert, gleichwohl hat sich die Dynamik im Jahresverlauf etwas abgeschwächt.

Für die meisten Mieter der BBI Immobilien AG, die Einzelhandelsunternehmen, sind die Entwicklung des Preisniveaus und damit verbunden die Kaufkraft maßgeblich und entscheidend. Der Preisauftrieb hat sich nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes von 2,0% im Vorjahr auf 1,5% im Durchschnitt des Jahres 2013 verlangsamt. Ungeachtet dessen hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im November des vergangenen Jahres abermals gesenkt – auf 0,25%. Trotz des höheren Preisniveaus ist die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland angestiegen. Dabei schätzt die GfK die süddeutschen Bundesländer Bayern (23.168 EUR) und Baden Württemberg (22.760 EUR) nach Hamburg (23.469 EUR) im Bundesländervergleich für 2014 an der Spitze des Rankings. Der Kaufkraftzuwachs 2014 gegenüber 2013 liegt in Bayern und Baden-Württemberg, ausgehend von einem hohen Niveau, mit jeweils 2,9% bundesweit im oberen Drittel.

Angesichts des niedrigen Zinsniveaus hat die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse im Jahr 2013 noch einmal zugenommen und wird sich 2014 voraussichtlich auf einem hohen Niveau stabilisieren, auch wenn nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle das Angebot an geeigneten Immobilien nach wie vor unzureichend ist.

Auf dem Investmentmarkt wechselten 2013 Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 30,7 Mrd. EUR den Besitzer, ein Anstieg um 21% im Vergleich zum Vorjahr. Damit ist das vergangene Jahr das transaktionsstärkste seit dem Boomjahr 2007. Mit Blick auf die Assetklassen ergibt sich ein wesentlicher Unterschied zum Jahr 2012: Büroimmobilien haben mit 46% (2012: 42%) einen höheren Anteil am Transaktionsvolumen, Einzelhandelsimmobilien kommen nur noch auf 26% (2012: 31%). Das Gewicht der gemischten Immobilien mit 11%, der sonstigen Immobilien mit 10% sowie der Lager- und Logistikimmobilien mit gut 7% war nahezu unverändert. Da nicht alle begonnenen Transaktionen in den letzten Dezembertagen auch notariell beurkundet werden konnten, rechnen die Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle mit einem sehr lebhaften Jahresauftakt 2014.

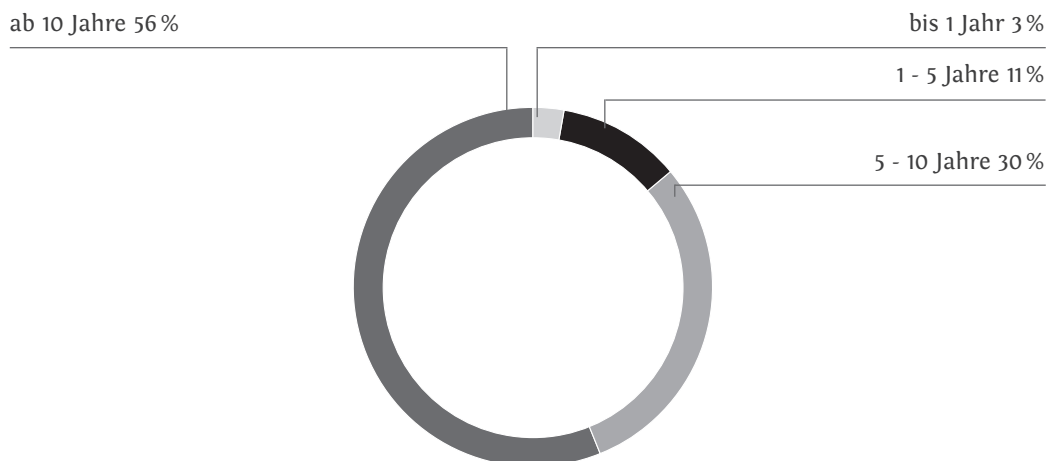
2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im vergangenen Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG keine Neuinvestitionen getätigt, jedoch im Rahmen der Portfolio-Optimierung ein Gebäude des Altbestandes veräußert. Der Effekt aus der Veräußerung ist mitverantwortlich für die positive Entwicklung des Ergebnisses vor Ergebnisabführung von 2,7 Mio. EUR im Vorjahr auf 3,9 Mio. EUR in 2013. Das Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2013 bestand entsprechend aus insgesamt 38 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 160.090 m² (2012: 160.692 m²). Den Großteil des Bestandsportfolios machen 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte aus, die eine Gesamtfläche von 133.448 m² (2012: 133.442 m²) aufweisen. Bei den übrigen Immobilien handelt es sich um den sogenannten historischen Altbestand, der nach der Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG ins Bestandsportfolio der BBI Immobilien AG übergegangen ist. Dieser Altbestand umfasst elf Gastronomie-, Wohn-, und Büroimmobilien sowie das Brauereigelände der Herrnbräu GmbH & Co. KG, welches langfristig an diese verpachtet ist.



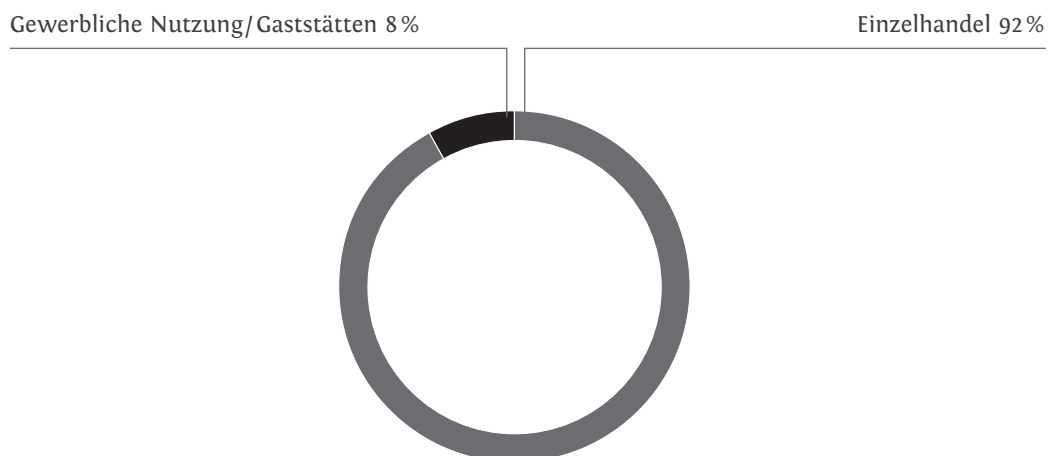
Ausdruck der erfolgreichen Unternehmensentwicklung der BBI Immobilien AG und Zeichen für die hohe Qualität des Immobilienportfolios ist die äußerst niedrige Leerstandsquote (bezogen auf die vermietbare Fläche) von nur 0,3 % (2012: 0,9 %). Da die Mietverträge stets mit langen Laufzeiten abgeschlossen werden, ist das operative Geschäft sehr gut planbar. 56 % (2012: 62 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Laufzeit von über 10 Jahren. Weitere 30 % (2012: 27,5 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Laufzeit von 5 bis 10 Jahren.

Restlaufzeiten der Mietverträge (basierend auf gesamten Mieterlösen)



92 % der Mieterträge sind Mietern aus dem Einzelhandel zuzurechnen. Lediglich 8 % entfallen auf Immobilien, die anderweitig gewerblich genutzt werden. Bei den Mietern der Fachmarktzentren und SB-Märkte im Einzelhandelssegment handelt es sich um bonitätsstarke, etablierte Unternehmen wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko und Deichmann.

Mieterstruktur nach Branche (basierend auf gesamten Mieterlösen)



3. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER ERTRAGS-, FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE NACH HGB

3.1. Ertragslage

Obwohl die BBI Immobilien AG im Geschäftsjahr 2013 keine Investitionen in Zukäufe neuer Immobilien getätigt hat, hat sie ihre Umsatzerlöse um 2,4 % auf 14,4 Mio. EUR gesteigert (2012: 14,1 Mio. EUR). Die Entwicklung der Umsatzerlöse im Geschäftsjahr entspricht im Wesentlichen der Prognose aus dem Vorjahr. Die Gründe für die Steigerung der Umsatzerlöse liegt in zusätzlichen Mieterlösen aus den Investitionen in Mühldorf am Inn und Moosburg an der Isar im Vorjahr, sowie planmäßigen Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen. Beide vorgenannten Objekte haben 2013 erstmals über ein ganzes Jahr hinweg Mieteinnahmen generiert. Resultierend aus einem Grundstückverkauf in Ingolstadt und der Auflösung von Rückstellungen aus Pensionen sind die sonstigen betrieblichen Erträge im Jahresverlauf deutlich auf 766 TEUR angestiegen (2012: 80 TEUR).

Die Materialaufwendungen liegen infolge höherer Grundsteuerzahlungen und Nebenkosten sowie Reparaturaufwendungen bei 1,5 Mio. EUR und damit um 0,1 Mio. EUR über dem Vorjahreswert von 1,4 Mio. EUR. Auch die Personalkosten sind durch die Anpassung der Pensionsrückstellungen angestiegen und belaufen sich im Berichtsjahr auf 92 TEUR (2012: 81 TEUR). Höhere Abschreibungen aufgrund der neuen Bestandsobjekte (4,7 Mio. EUR, +0,4 %), höhere sonstige betriebliche Aufwendungen (449 TEUR, +127 TEUR infolge steigender Verwaltungs-, Rechts- und Beratungskosten) sowie die etwas geringere Dividende der Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (60 TEUR, -9,1 %) verringern das Ergebnis.

Einen gegenläufigen Effekt hat das im Vergleich zum Vorjahr bessere Zinsergebnis von -4,9 Mio. EUR (2012: -5,1 Mio. EUR, -0,2 Mio. EUR). Hier wirken sich die Zinsersparnis infolge planmäßiger Tilgungen sowie das geringere Zinsniveau positiv aus. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit liegt schließlich mit 3,6 Mio. EUR um 40,5 % deutlich über dem Vorjahreswert.

Während die ergebniswirksame Anpassung der Rückstellung für drohende Verluste für den CHF-Swap im Vorjahr als außerordentlicher Ertrag (121 TEUR) noch einen positiven Einfluss auf das Ergebnis hatte, hat die Anpassung der Rückstellung für drohende Verluste in Höhe von 102 TEUR im Berichtszeitraum Aufwandscharakter. Nach Abzug der Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von 45 TEUR (2012: 47 TEUR) resultiert ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 3,5 Mio. EUR (2012: 2,7 Mio. EUR). Das gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Ergebnis wird aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

Das um Sondereinflüsse (Buchgewinn aus Abgang Anlagevermögen + 610 TEUR, a.o. Ergebnis - 106 TEUR) bereinigte Ergebnis vor Ergebnisabführung beläuft sich auf 3,0 Mio. EUR (2012: 2,5 Mio. EUR). Das bereinigte Ergebnis entspricht im Wesentlichen der Prognose aus 2012.

3.2. Finanzlage

Im Jahr 2013 konnte die BBI Immobilien AG den Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf 6,9 Mio. EUR steigern (2012: 6,4 Mio. EUR). Hier wirkt sich maßgeblich das im Vorjahresvergleich höhere Jahresergebnis aus.

Der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit war infolge des Grundstückverkaufs mit 635 TEUR positiv. Im Vorjahr wurden hier noch Mittelabflüsse durch die Investitionen in zwei Fachmarktzentren von -9,0 Mio. EUR ausgewiesen.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit ist gegenüber dem Vorjahr von -4,9 Mio. EUR auf -6,7 Mio. EUR gesunken. Die Auszahlungen für die Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG für das vorangegangene Geschäftsjahr im Rahmen des Ergebnisabführungsvertrags sind zwar von -5,3 Mio. EUR (Vorjahr) auf -2,7 Mio. EUR zurück gegangen, jedoch erhöhte sich der Netto-Mittelabfluss aus der Aufnahme von Krediten und Tilgung von Krediten auf -4,0 Mio. EUR (2012: 0,4 Mio. EUR).

Daraus ergibt sich ein Zahlungsmittelzufluss von 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: Abfluss von 7,4 Mio. EUR), der den Bestand an liquiden Mitteln von 0,9 Mio. EUR zum Vorjahresstichtag auf 1,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2013 erhöht hat. Grundsätzlich steuert die Gesellschaft ihre Liquidität zentral mit dem Ziel, zu jeder Zeit über genügend liquide Mittel verfügen zu können, um ihre Verbindlichkeiten fristgerecht zu tilgen.

Struktur der Finanzverbindlichkeiten

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2013	12.403	98.350
in 1-12 Monaten fällig	3.641	4.473
in 12-60 Monaten fällig	4.913	14.636
in > 60 Monaten fällig	3.849	79.241

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten im Berichtsjahr belief sich auf 4,3 % (2012: 4,3 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2013 über nicht gezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 2,0 Mio. EUR (2012: 2,0 Mio. EUR).

3.3. Vermögenslage

Zum 31. Dezember 2013 ist die Bilanzsumme um 3,9 Mio. EUR auf 166,9 Mio. EUR zurückgegangen (2012: 170,8 Mio. EUR). Zurückzuführen ist diese Verringerung überwiegend auf den Rückgang im Sachanlagevermögen von 167,4 Mio. EUR auf 162,7 Mio. EUR, bedingt durch planmäßige Abschreibungen. Die Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ist unverändert mit 2,1 Mio. EUR unter den Finanzanlagen ausgewiesen. Zudem haben sich bei den Aktiva die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die vorwiegend Miet- und Nebenkostenforderungen an Mieter beinhalten, und die sonstigen Vermögensgegenstände um 84 TEUR auf 195 TEUR verringert. Der Bestand an Guthaben bei Kreditinstituten ist, bedingt durch den Verkauf einer Immobilie, hingegen um 0,8 Mio. EUR auf 1,8 Mio. EUR angestiegen (2012: 1,0 Mio. EUR).

Das Eigenkapital liegt zum 31. Dezember 2013 unverändert bei 50,2 Mio. EUR (Eigenkapitalquote: 30,1%). Dagegen sind sowohl die Rückstellungen als auch die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag zurückgegangen: Zum einen hat sich der Bestand an Pensionären aufgrund eines Todesfalles verringert. Die Rückstellung für Pensionen wurde entsprechend um 144 TEUR vermindert. Die Rückstellung für drohende Verluste für ein CHF-Swapgeschäft verringerte sich durch Zahlungen und Anpassung an den aktuellen Marktwert um etwa 650 TEUR. Andererseits war bei den sonstigen Rückstellungen (im Wesentlichen Rechts- u. Beratungskosten, ausstehende Rechnungen für Nebenkosten) ein Anstieg um 138 TEUR zu verzeichnen. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wirkten sich die planmäßigen Tilgungen mindernd aus. Die Darlehensverbindlichkeiten sanken von 114,8 Mio. EUR auf 110,8 Mio. EUR. Die Lieferantenverbindlichkeiten blieben mit 67 TEUR nahezu unverändert (2012: 88 TEUR). Einen gegenläufigen Effekt hatte der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 2,6 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR infolge des gestiegenen, an die Muttergesellschaft abzuführenden, Ergebnisses vor Gewinnabführung.

4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Die BBI Immobilien AG konnte im vergangenen Jahr ihren Umsatz auf 14,4 Mio. EUR, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf 3,6 Mio. EUR und das Ergebnis vor Gewinnabführung auf 3,5 Mio. EUR steigern. Infolge planmäßiger Abschreibungen und Darlehenstilgungen hat sich die Bilanzsumme auf 166,9 Mio. EUR verringert. Auf Basis ausreichender Liquidität, bestehender nicht in Anspruch genommener Kreditlinien und einer stabilen Finanzierungssituation mit einer hohen Eigenkapitalausstattung (Eigenkapitalquote von 30,1% im Berichtszeitraum) ist die Gesellschaft zuversichtlich, die nachhaltige Unternehmensentwicklung erfolgreich fortzuführen.

III. NACHTRAGSBERICHT

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 nicht eingetreten.

IV. PROGNOSE-, RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. PROGNOSEBERICHT

Ein wichtiger Bestandteil der Geschäftstätigkeit der BBI Immobilien AG wird auch im Jahr 2014 die stete Optimierung der Kostenstruktur mittels schlanker Verwaltung des Immobilienbestands bleiben. Die enge Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG ermöglicht es etwa, durch die gemeinsame Bewirtschaftung des Immobilienbestands beständig Synergiepotenziale zu heben.

Für das Jahr 2014 rechnet der Vorstand der BBI Immobilien AG auf Basis dieser Erwartungen mit annähernd gleichbleibenden Umsatzerlösen zwischen 14,3 und 14,8 Mio. EUR sowie einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zwischen 3,3 und 3,8 Mio. EUR. Zudem geht die Gesellschaft von einer weiterhin geringen Leerstandsquote (2013: 0,3%) aus und rechnet weder mit wesentlichen Veränderungen in ihrem Immobilienportfolio noch mit wesentlichen Veränderungen hinsichtlich der vermietbaren Fläche.

Die gesunde Kapitalstruktur und die hohe Ertragskraft der Gesellschaft bieten dafür beste Voraussetzungen. Die langfristige Orientierung der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der auf Kontinuität abzielende Charakter der Geschäftstätigkeit bilden darüber hinaus die Grundlage für den nachhaltigen Geschäftserfolg.

2. RISIKOBERICHT

2.1 Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem

2.1.1 Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Risikomanagementsystem (RMS) der BBI Immobilien AG umfasst als einen wesentlichen Bestandteil ein internes Kontrollsystem (IKS), durch welches die Einhaltung interner und externer Vorgaben systematisch überwacht wird. Ziel des Risikomanagements im Allgemeinen ist die Erhöhung der betrieblichen Effizienz und die Sicherung des Vermögens der Gesellschaft. Die Kontrollmechanismen des IKS im Speziellen gewährleisten die Erstellung eines regelkonformen Abschlusses unter Berücksichtigung der identifizierten Risiken. Weiterhin garantiert das IKS die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens. Das IKS ist auch in das Risikokontrollsystem der Konzernmutter VIB Vermögen AG eingebunden.

2.1.2 Risikomanagementsystem (RMS)

Das Risikomanagementsystem der BBI Immobilien AG ermöglicht eine frühzeitige Erkennung potenzieller Gefährdungen. Somit ist gewährleistet, dass der Vorstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt über das Eintreten eines Risikofalls informiert ist und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

Oberstes Ziel mit Blick auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Beurteilung von Risiken, die die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit bestehenden Regeln gefährden könnten.

Durch die Verwendung von IT-Finanzsystemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätschecks etabliert das RMS eine solide Kontrollstruktur für den Rechnungslegungsprozess und gewährleistet zu jedem Zeitpunkt Datensicherheit. Wenn nicht sichergestellt werden kann, dass den gesetzlichen Vorschriften und freiwillig auferlegten Pflichten entsprochen wird, wird zusätzlich externer Sachverstand in die Kontrolle einbezogen. Sofern die so erfassten und bewerteten Risiken nach bestehenden Bilanzierungsregeln Relevanz für den Jahresabschluss haben, werden diese dort berücksichtigt.

Die internen Kontrollmechanismen werden regelmäßig im Rahmen der Abschlusserstellung auf ihre Effektivität geprüft und unter Berücksichtigung des Prinzips der Angemessenheit optimiert.

Im Rahmen ihres Finanzrisikomanagements setzt die BBI Immobilien AG derivative Finanzprodukte ein, um die Zinsänderungsrisiken variabel verzinslicher Darlehen zu minimieren. Dabei handelt es sich vor allem um Zinsswaps, die den Grundgeschäften als Micro-Hedges zugeordnet werden. Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge der Finanzderivate werden gleichlaufend gewählt, um eine effektive Sicherungsbeziehung garantieren zu können. Die fortlaufende Prüfung der Wertentwicklung der Derivate ermöglicht es, Fehlentwicklungen frühzeitig einzudämmen.

2.2 Risiken des Unternehmens

Ein ausreichender Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft ist Voraussetzung für den Ausbau des Immobilienvermögens sowie die Sicherung des Immobilienbestandes. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- bzw. Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung von zu erwerbenden Objekten bzw. die Anschlussfinanzierung von Bestandsobjekten gefährdet sein, was sich nachteilig auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft auswirken würde. Angesichts der weiterhin zurückhaltenden Kreditvergabe der Banken im vergangenen Geschäftsjahr besteht trotz der Einbindung in die VIB Vermögen AG ein Restrisiko unzureichender Mittelzuflüsse. Dieses Restrisiko wird jedoch durch eine rollierende Liquiditätsplanung und -kontrolle minimiert.

Ein weiteres Risiko besteht im potenziellen Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus. Dafür könnte vor allem eine Erhöhung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank verantwortlich zeichnen. Zinsanstiege könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflussen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen und das Risiko steigender Refinanzierungskosten zu minimieren, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehensbedingungen für anstehende Investitionen über einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger. Teilweise sind die Bankfinanzierungen zudem durch Zinsswaps gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Anfang 2006 ein Währungsswap-Geschäft auf Basis des Schweizer Franken (CHF) abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/EUR-Kurses und der resultierende negative Marktwert des Finanzinstrumentes erforderten zum Jahresende 2010 erstmals die Einstellung einer entsprechenden Drohverlustrückstellung. Der negative Marktwert des Swaps ist zum Bilanzstichtag auf 1.432 TEUR (2012: 2.081 TEUR) gefallen. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der kürzeren Restlaufzeit. Zudem hat die Schweizer Nationalbank im August 2011 einen Mindestkurs von 1,20 CHF beschlossen, wodurch das Verlustpotenzial des Swaps begrenzt wird. Für die kommenden Monate geht die Gesellschaft von einem CHF-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/EUR oder höher aus, sodass das Risiko durch die bestehende Drohverlustrückstellung voll abgebildet sein sollte. Sollte der Kurs wider Erwarten unter 1,20 CHF/EUR fallen, verbleibt ein Risiko, das durch die Drohverlustrückstellung bisher nicht abgedeckt ist.

Da ein wesentlicher Teil der Fachmärkte im Portfolio an einen wesentlichen Ankermieter vermietet wird (ca. 48% der annualisierten Mieterlöse), besteht ein gewisses Klumpenrisiko für die BBI Immobilien AG. Gleichwohl hat sich der Anteil dieses Mieters an den Mieterlösen in den vergangenen Jahren durch den Ausbau des Immobilienbestands um weitere Fach- bzw. SB-Märkte verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem bonitätsstarken Ankermieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

Durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung von Hauptmietern bestehen grundsätzlich Ausfall- und Liquiditätsrisiken. Eine sorgfältige Due Diligence bereits vor der Unterzeichnung des Mietvertrags minimiert dieses Risiko. Beim Kauf von Immobilien legt die BBI Immobilien AG zudem großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Anschlussvermietung zu gewährleisten. Durch langfristige Mietverträge wird die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI Immobilien AG reduziert. Ferner werden mögliche Ausfall- und Liquiditätsrisiken aus der Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage durch die hohe Qualität der Mieter abgemildert.

Um das Kostenrisiko bei selbst durchgeführten Neubauvorhaben zu minimieren, strebt die BBI Immobilien AG den Abschluss von Generalunternehmerverträgen während der Bauphase an. Bei der Übernahme von Immobilien, die durch Projektentwickler erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken für die Gesellschaft, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen Kaufpreisfaktor ergeben. Zudem werden Kaufverträge für Projektentwicklungen nur mit Unternehmen geschlossen, die am Markt etabliert sind und daher eine hohe Bauqualität gewährleisten können. Die Erfüllung der klar definierten Aufgaben ist dabei entscheidend für die Kaufpreisfälligkeit und Übergabe der Objekte an die BBI Immobilien AG.

Ein mögliches Risiko für Immobiliengesellschaften im Allgemeinen stellt die Beschädigung oder Zerstörung von Objekten dar. Um Minderungen des Unternehmenswertes zu vermeiden, wurde der gesamte Immobilienbestand der Gesellschaft gegen Unfälle, Sachbeschädigungen oder Ähnliches versichert. Zudem sichert sich die Gesellschaft durch die Vereinbarung so genannter Triple-Net-Mietverträge gegen derartige Schäden ab. Bei Triple-Net-Mietverträgen werden sämtliche Neben- und Betriebskosten sowie die Instandhaltungen an Dach und Fach (Fassade) einschließlich struktureller Maßnahmen vom Mieter getragen. Diese Verträge haben derzeit einen Anteil von ca. 48 % an den annualisierten Mieterlösen.

Infolge der Konzentration des historischen Bestands in der Region Ingolstadt besteht ein Klumpenrisiko, sodass sich im Fall negativer lokalwirtschaftlicher Entwicklungen Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG ergeben könnten. Dieses Risiko wird jedoch durch die langjährige Branchenerfahrung des Managements reduziert.

2.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikosituation der BBI Immobilien AG nicht verändert. Für die durch das Risikomanagementsystem identifizierten Risiken hat die Gesellschaft geeignete Vorsichtsmaßnahmen getroffen. Mit Blick auf die zuvor im Bericht genannten Einzelrisiken sowie das Gesamtrisiko geht die Gesellschaft daher davon aus, dass die Risiken die weitere Unternehmensentwicklung nicht unmittelbar gefährden können.

3. CHANCENBERICHT

3.1 Chancen des Unternehmens

Analog zu den identifizierten Risiken entstehen der BBI Immobilien AG Chancen, worunter Entwicklungen zu verstehen sind, die zu einer Prognose- oder Zielerreichung führen können.

- So kann ein weiterer Rückgang des allgemeinen Zinsniveaus zu einer verbesserten Refinanzierungssituation im Unternehmen führen.
- Für die kommenden Monate rechnet die BBI Immobilien AG mit einer Erholung der deutschen Konjunktur sowie einem stabilen Arbeitsmarkt. Von der Europäischen Zentralbank erwartet die BBI Immobilien AG vorerst kein Abweichen von der expansiven Geldpolitik. In diesem wirtschaftlichen Umfeld eröffnen sich der Gesellschaft Chancen aus der Präferenz der Anleger für Sachwerte sowie aus günstigen Kreditkonditionen für Immobilieninvestitionen. Weiterhin sind Nachholeffekte bei den Bauinvestitionen zu erwarten, die im Rahmen der europäischen Staatsschuldenkrise zurückgegangen waren. Angesichts dessen könnte es wieder zu höheren Transaktionsumsätzen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt kommen.
- Zum nachhaltigen Unternehmenserfolg beitragen sollte auch der Fokus der BBI Immobilien AG auf den süddeutschen Raum, da sich diese Region durch eine im Bundesvergleich günstige soziodemografische Entwicklung, geringe Arbeitslosenquoten, eine hohe Kaufkraft und eine hochqualifizierte Arbeitsbevölkerung auszeichnet.

3.2 Zusammenfassende Darstellung der Chancen

Die Chancen der BBI Immobilien AG haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Nach wie vor sieht die Gesellschaft Potenzial im Falle einer für sie positiven Entwicklung der Zins- und Geldpolitik sowie einer günstigen soziodemografischen Entwicklung im süddeutschen Raum.

V. CORPORATE GOVERNANCE

1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG 2013 – CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

Die Erklärung zur Unternehmensführung gem. § 289a HGB besteht aus der Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG, relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie einer Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Erklärung stellt außerdem gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex den Corporate Governance Bericht dar. Bei der BBI Immobilien AG ist die Leitung und Kontrolle des Unternehmens auf die nachhaltige Wertschöpfung und Bestandssicherung des Unternehmens im Interesse der Anleger, der Mitarbeiter und aller übrigen Stakeholder ausgerichtet. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse mit dem Ziel, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich einer verantwortungsvollen Unternehmensführung gemäß den Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung verpflichtet. Gewährleistet wird diese durch das Corporate Governance System der BBI Immobilien AG, das im Folgenden näher dargestellt wird.

2. CORPORATE GOVERNANCE-BERICHT

2.1 Entsprechenserklärung 2013

Am 11. März 2013 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Hierin legt die BBI Immobilien AG offen, dass die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 15. Mai 2012 mit Ausnahme von wenigen Abweichungen folgt. Die Begründungen für die Abweichungen sind der Entsprechenserklärung zu entnehmen. Begründet sind die Abweichungen weitgehend in der Größe der Gesellschaft. Die Entsprechenserklärung ist dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) unter „Investor Relations“ zugänglich. Dort sind auch die Entsprechenserklärungen der vergangenen Jahre abrufbar.

Wortlaut der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit den Themen der Corporate Governance befasst. Der Deutsche Corporate Governance Kodex liegt in der Fassung vom 15. Mai 2012 vor. Die Entsprechenserklärung vom 12. März 2012 ersetzend, haben Vorstand und Aufsichtsrat am 11. März 2013 gemäß § 161 AktG folgende Entsprechenserklärung abgegeben:

Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass seit der Entsprechenserklärung vom 12. März 2012 den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ zunächst in der Fassung vom 18. Juni 2009 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 15. Mai 2012 – bekannt gemacht im Bundesanzeiger am 15. Juni 2012 – mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

Ziffer 4.2.1 des Kodex:

Die Gesellschaft verfügt aus Effizienzgründen aufgrund der Größe der Gesellschaft nur über ein einzelnes Vorstandsmitglied und wird durch dieses alleine vertreten.

Ziffer 5.1.2 S.2 des Kodex:

Die Gesellschaft verfügt aus Effizienzgründen nur über ein einzelnes, bewährtes Vorstandsmitglied, Herrn Peter Schropp, so dass eine Berücksichtigung von Vielfalt (Diversity) und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Zusammensetzung des Vorstands durch den Aufsichtsrat entfallen.

Ziffer 5.3 des Kodex:

Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist aus Sicht der Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen insgesamt nicht erforderlich, da in dieser Größenordnung ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist.

Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodex:

Aus Effizienzgründen aufgrund der Größe der Gesellschaft wurden und werden vom Aufsichtsrat bewährte Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrung verfügen, den zuständigen Wahlgremien wiederum vorgeschlagen. Eine Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, deren Berücksichtigung bei Vorschlägen des Aufsichtsrats bzw. deren Veröffentlichung im Corporate Governance-Bericht der Gesellschaft erübrigen sich damit.

Ziffer 5.4.1 Abs. 4 S.2 des Kodex:

Aufgrund der Größe der Gesellschaft und der Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrung der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sind aus Sicht der Gesellschaft keine Aus- und Fortbildungsmaßnahmen der Aufsichtsratsmitglieder notwendig, so dass auch entsprechende Maßnahmen der Gesellschaft zu deren Unterstützung entfallen.

Ziffer 7.1.2 des Kodex:

Die Gesellschaft wird ihren jährlichen Geschäftsbericht, ihren Halbjahresfinanzbericht und ihre Quartalsfinanzberichte (Zwischenmitteilungen) entsprechend den Regelungen des WpHG veröffentlichen. Der Geschäftsbericht wird daher gemäß § 37v I 1 WpHG innerhalb von vier Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w I 1 WpHG innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Die Quartalsfinanzberichte Q1 und Q3 (Zwischenmitteilungen) werden gemäß § 37x I 1 WpHG spätestens sechs Wochen vor Ende der ersten (für Q1) und zweiten Hälfte (für Q3) des Geschäftsjahrs veröffentlicht. Eine Veröffentlichung der jährlichen Finanzberichte entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wäre in Hinblick auf die Größe der Gesellschaft mit erheblichen Mehraufwendungen für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verbunden.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Ingolstadt, 11. März 2013
Der Aufsichtsrat

Ingolstadt, 11. März 2013
Der Vorstand

2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre

Die Hauptversammlung ist nach dem Gesetz das Medium für die Aktionäre der BBI Immobilien AG zur Stimmrechtsausübung und zur Informationsbeschaffung. Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte in der jährlichen Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft. Die Aktionäre erhalten im Vorfeld unseren Geschäftsbericht, die Tagesordnung und die Teilnahmebedingungen.

Alle gesetzlich erforderlichen Dokumente für die aktuelle Hauptversammlung sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Internetseite in deutscher Sprache verfügbar. Dazu zählen die Einladung, die Tagesordnungspunkte und etwaige für die Beschlussfassung erforderliche Berichte und Informationen sowie weitere Informationen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmabgabe bzw. zur Wahrung der Aktionärsrechte.

Die Hauptversammlungen werden mit dem Ziel organisiert, dass die Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv informiert werden. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der BBI Immobilien AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung veröffentlichen wir die Präsenz und die Abstimmungsergebnisse auf unserer Internetseite (www.bbi-immobilien-ag.de) unter der Rubrik „Investor Relations“. Die nächste ordentliche Hauptversammlung findet am 1. Juli 2014 in Ingolstadt statt.

Alle Halbjahres- und Geschäftsberichte sowie die Zwischenmitteilungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar. Aktionäre, interessierte Investoren, Analysten sowie die Medien werden vom Vorstand regelmäßig, zeitgleich und unverzüglich über wesentliche neue operative Entwicklungen in der Gesellschaft informiert. Viermal jährlich veröffentlicht die Gesellschaft die jeweils aktuellen Geschäftsergebnisse. Über aktuelle Ereignisse und neue Entwicklungen informieren Corporate News bzw. gegebenenfalls Ad-Hoc-Mitteilungen. Die Internetseite der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) bietet der interessierten Kapitalmarktöffentlichkeit im Bereich „Investor Relations“ darüber hinaus umfangreiche Informationen zur BBI Immobilien AG. Wichtige Termine für die Aktionäre werden jährlich in einem Finanzkalender zusammengestellt und im Internet veröffentlicht. Die Finanzberichte, der Finanzkalender und die Ad hoc-Mitteilungen stehen im Internet (www.bbi-immobilien-ag.de) unter „Investor Relations“ zur Verfügung.

2.3. Risikomanagement

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d. h. ein wirksames Risikomanagement, bei. Ein solches Risikomanagement dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem

Vorstand der BBI Immobilien AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die kontinuierlich weiterentwickelt werden. Alle Bereiche des Unternehmens sind in die Systeme eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Geschäftsberichts 2013, insbesondere auch mit dem Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem.

2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die BBI Immobilien AG stellt ihren Jahresabschluss nach deutschem Handelsrecht (HGB) auf. Der Jahresabschluss wird vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Der Jahresabschluss der BBI Immobilien AG wurde von dem durch die Hauptversammlung 2013 gewählten Abschlussprüfer S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers sowie seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht. Der Aufsichtsrat hat entsprechend Ziffer 7.2.3 des Corporate Governance Kodex mit dem Abschlussprüfer vereinbart, dass ihm dieser über alle wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unverzüglich berichtet, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben. Ebenso legte er fest, dass der Prüfer den Aufsichtsrat informiert bzw. im Prüfungsbericht vermerkt, wenn er Abweichungen von der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Entsprechenserklärung feststellt. Solche Unstimmigkeiten wurden nicht festgestellt. Zudem wird der Abschlussprüfer entsprechend der gesetzlichen Bestimmung nach § 171 Abs. 1 AktG an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats teilnehmen und über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung berichten.

2.5. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat

Wesensmerkmal des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorstand ist das Leitungsorgan und der Aufsichtsrat das Kontrollorgan der Aktiengesellschaft. Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und berät ihn bei der Führung der Geschäfte. Er bestellt insbesondere auch die Mitglieder des Vorstands und ist für Vorstandsangelegenheiten zuständig. Der Vorstand besteht aus dem Alleinvorstand, Herrn Peter

Schropp. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihren beruflichen Erfahrungen die Aktivitäten der BBI Immobilien AG wider.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie Vielfalts- (Diversity) Aspekte beachtet. Ehemalige Vorstandsmitglieder der BBI Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat aus Effizienzgründen keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Im Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung werden Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Der Aufsichtsrat wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, Planung und Risikolage ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr 2013 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2013 nicht.

3. VERGÜTUNGSBERICHT

3.1 Vergütung des Vorstands

Der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG, Peter Schropp, ist seit dem 1. Januar 2009 auch Vorstand des Konzernmutterunternehmens VIB Vermögen AG. Er wird im Einvernehmen gemäß Aufsichtsratsbeschluss in dieser Funktion als Doppelvorstand allein von der VIB Vermögen AG vergütet. Von der BBI Immobilien AG erhält er deshalb seit dem 1. Januar 2009 keine Vorstandsvergütung mehr.

3.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 10 der Satzung festgelegt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine feste Vergütung von 6.000 EUR p. a. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

3.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Personen, die bei der BBI Immobilien AG als börsennotierter Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, oder Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der BBI Immobilien AG offen zu legen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer mitteilungspflichtigen Person insgesamt einen Betrag von 5.000,00 EUR bis zum Ende eines Kalenderjahrs nicht erreicht. Sämtliche meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden umgehend nach Erhalt der Mitteilung europaweit verbreitet und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2013 wurden keine Transaktionen gemeldet.

4. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG beträgt 5,2 Mio. EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien der Gesellschaft werden im Regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt. Mit allen Aktien sind die gleichen Rechte verbunden. Jede Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Die Rechte und Pflichten der Aktionäre ergeben sich aus den Regelungen des Aktiengesetzes.

Beschränkungen, welche Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor.

Die VIB Vermögen AG hat einen Stimmrechtsanteil von 92,10% an der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Vorstands werden gem. §§ 84, 85 AktG durch den Aufsichtsrat bzw. durch das Gericht bestellt bzw. durch den Aufsichtsrat abberufen. Die Bestellung erfolgt auf höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied kann der Aufsichtsrat aus wichtigem Grund gem. § 84 Abs. 3 AktG widerrufen.

Gemäß Satzung sind die Zusammensetzung des Vorstands und eine entsprechende Beschlussfassung wie folgt definiert:

1. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat durch entsprechende Bestellung oder Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.
2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zu erteilen, die Gesellschaft allein zu vertreten und von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien. Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Zudem existieren für den Fall eines Übernahmeangebots keine Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.

Die aktuell gültige Fassung der Satzung enthält keine Bestimmungen über die Änderung der Satzung. Damit gelten für eine Satzungsänderung ausschließlich die gesetzlichen Vorschriften der §§ 179-181 AktG.

Ingolstadt, 28. Februar 2014

Peter Schropp
- Vorstand -

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA

EUR	31.12.2013	31.12.2012
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	162.654.885,54	167.369.069,76
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.776,00	3.761,00
	162.657.661,54	167.372.830,76
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.099.686,15	2.099.686,15
	2.099.686,15	2.099.686,15
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	126.728,89	166.919,60
2. sonstige Vermögensgegenstände	68.451,14	112.666,30
	195.180,03	279.585,90
II. Guthaben bei Kreditinstituten	1.808.705,15	984.040,07
C. Rechnungsabgrenzungsposten	123.874,60	33.709,00
	166.885.108,47	170.769.852,88

PASSIVA

EUR	31.12.2013	31.12.2012
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	430.496,40	574.991,80
2. sonstige Rückstellungen	1.718.263,50	2.230.345,77
	2.148.759,90	2.805.337,57
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	110.752.818,97	114.785.555,95
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67.336,62	87.668,13
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.461.974,11	2.627.160,04
4. sonstige Verbindlichkeiten	213.556,33	223.976,44
	114.495.686,03	117.724.360,56
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.215,63	6.707,84
	166.885.108,47	170.769.852,88

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2013 BIS 31.12.2013

EUR	2013	2012
1. Umsatzerlöse	14.401.904,22	14.065.227,68
2. sonstige betriebliche Erträge	765.749,47	80.093,02
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.478.540,56	-1.420.489,26
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.797,80	-2.797,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-88.876,10	-77.960,62
	-91.673,90	-80.758,42
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.690.067,06	-4.672.954,12
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-448.655,91	-321.830,30
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60.000,00	66.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.063,86	51.733,95
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.900.653,04	-5.183.065,19
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.631.127,08	2.583.957,36
11. außerordentliche Erträge	0,00	121.482,18
12. außerordentliche Aufwendungen	-106.336,86	-4.390,60
13. außerordentliches Ergebnis	-106.336,86	117.091,58
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-44.858,58	-47.338,90
15. sonstige Steuern	0,00	-266,00
	-44.858,58	-47.604,90
16. Ergebnis vor Verlustübernahme/Gewinnabführung	3.479.931,64	2.653.444,04
17. auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-3.479.931,64	-2.653.444,04
18. Jahresüberschuss	0,00	0,00

III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2013

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2012	5.200.000,00	42.770.000,00
Jahresüberschuss 2012	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2012	5.200.000,00	42.770.000,00
Jahresüberschuss 2013	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2013	5.200.000,00	42.770.000,00

Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91
0,00	0,00	0,00	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91
0,00	0,00	0,00	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91

IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2013

in TEUR	2013	2012
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung, vor außerordentlichen Positionen	3.586	2.536
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.690	4.673
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-763	-804
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-610	-35
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-5	33
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-22	-2
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.876	6.401
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	730	245
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-95	-9.214
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	635	-8.969
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-2.654	-5.274
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	20.277
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.033	-19.871
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.687	-4.868

D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	925	8.361
	925	8.361
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.876	6.401
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	635	-8.969
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-6.687	-4.868
Veränderung Cash Flow	824	-7.436
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.749	925
Zusammensetzung:		
+ Liquide Mittel	1.809	984
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	-60	-59
	1.749	925

I. ALLGEMEINES

Wir erstellen den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes.

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

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgte nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB.

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Im Anlagengitter wird der Abgang im Jahr des Zugangs unterstellt.

Unter den **Finanzanlagen** sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen und eventuelle Wertminderungen, bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Ausfallrisiken werden grundsätzlich Einzelwertberichtigungen gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird, sofern erforderlich, durch Bildung einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

Guthaben bei Kreditinstituten werden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

Als **Rechnungsabgrenzungsposten** werden Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, ausgewiesen.

Die **Pensionsrückstellungen** sind – unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode nach § 253 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 4,88 % sowie einem Rententrend von 1,5 % bewertet.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt das nachfolgende Anlagengitter:

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
EUR	Vortrag zum 1.1.2013	Zugänge	Um- buchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2013
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermö- gensgegenstände					
Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	201.733.898,97	2.500,00	92.782,30	213.232,36	201.615.948,91
2. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	92.782,30	-92.782,30	0,00	0,00
	201.770.903,44	95.282,30	0,00	213.232,36	201.652.953,38
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	2.099.686,15	0,00	0,00	0,00	2.099.686,15
Summe Anlagevermögen	203.878.403,59	95.282,30	0,00	213.232,36	203.760.453,53

Abschreibungen			Buchwerte		
Vortrag zum 1.1.2013	Zugänge	Abgänge	Stand am 31.12.2013	Stand am 31.12.2013	Vorjahr 31.12.2012
7.813,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	1,00
34.364.829,21	4.689.082,06	-92.847,90	38.961.063,37	162.654.885,54	167.369.069,76
33.243,47	985,00	0,00	34.228,47	2.776,00	3.761,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
34.398.072,68	4.690.067,06	-92.847,90	38.995.291,84	162.657.661,54	167.372.830,76
0,00	0,00	0,00	0,00	2.099.686,15	2.099.686,15
34.405.885,68	4.690.067,06	-92.847,90	39.003.104,84	164.757.348,69	169.472.517,91

1. FINANZANLAGEN

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	32,3	10.791	264

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens gem. § 37 KStG in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: TEUR 77), innerhalb eines Jahres fällig.

2. 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.

3. ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

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

4. BILANZGEWINN UND ERGEBNISVERWENDUNG

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft 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 Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet, jeden (ohne Berücksichtigung der Verlustübernahme) entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft 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 Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung“), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Die Ausgleichszahlung beträgt 0,64 EUR je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich deutscher Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Jahresüberschuss (TEUR 3.480) für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

5. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Im Rahmen der Bilanzierung der Pensionsrückstellungen hat die Gesellschaft von der Erleichterungsvorschrift des Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Danach kann der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Bewertungsunterschied aus der Umstellung auf BilMoG ratierlich über einen Zeitraum von 15 Jahren zugeführt werden. Der daraus resultierende, in der Bilanz nicht ausgewiesene Betrag der Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2013 TEUR 48.

6. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit TEUR 1.432 Rückstellungen für drohende Verluste aus einem Finanzderivat auf CHF-Basis.

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	5 Jahre und mehr			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.114	19.549	83.090	110.753	110.753	Grundschulden
(Vorjahr)	(7.018)	(21.017)	(86.751)	(114.786)	(114.786)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	67	0	0	67	0	-
(Vorjahr)	(88)	(0)	(0)	(88)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.462	0	0	3.462	0	-
(Vorjahr)	(2.627)	(0)	(0)	(2.627)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	207	7	0	214	0	-
(Vorjahr)	(212)	(12)	(0)	(224)		
Summe	11.850	19.556	83.090	114.496	110.753	
(Summe Vorjahr)	(9.945)	(21.029)	(86.751)	(117.725)	(114.786)	

Die Verzinsung der Bankdarlehen wird teilweise durch Zinsswaps langfristig gesichert. Bei den Zinsswaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 23,19 Mio. EUR auf und hatten zum 31. Dezember 2013 einen Marktwert von insgesamt TEUR -4.763. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensieren aufgrund der vereinbarten Pa-

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.

Für einen Betrag in Höhe von TEUR 1.432 (Marktwert zum 31.12.2013) wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem Währungs-Derivat auf CHF-Basis gebildet. Der Nominalbetrag dieses derivativen Finanzinstruments beläuft sich auf TEUR 5.000.

Das noch bis zum 31.12.2015 laufende Derivat wurde nicht in eine Bewertungseinheit einbezogen.

IV. 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 den **sonstigen betrieblichen** Erträgen sind Erlöse aus dem Verkauf eines Gebäudes (Sachanlagevermögen) in Höhe von TEUR 730 enthalten. Nach Abzug des Restbuchwertes in Höhe von TEUR 120 ergibt sich ein Buchgewinn in Höhe TEUR 610. Aufgrund der Verringerung des Bestandes an Pensionsempfängern (Todesfall) konnte ein Teilbetrag in Höhe von TEUR 140 aus der Rückstellung für Pensionen aufgelöst werden.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 612 und betreffen vor allem die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen und den Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 375 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 in Höhe von TEUR 20, für Rechtsberatungskosten in Höhe von TEUR 210, für externe Immobilienverwaltung in Höhe von TEUR 76, Aufwendungen für Investor Relations in Höhe von TEUR 41, für Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 26, Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von TEUR 4 sowie für Aufsichtsratsvergütungen von TEUR 33 enthalten.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf TEUR 4. Im Wesentlichen sind hierunter periodenfremde Aufwendungen aus Einstellungen in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste enthalten.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft nur noch mit den Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre ertragsteuerpflichtig. Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich der Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis des Geschäftsjahres begünstigt.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 33).

Die **außerordentlichen Aufwendungen** beinhalten in Höhe von TEUR 102 Aufwand aus der Anpassung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Zusammenhang mit einem Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis. Weiterhin sind in Höhe von TEUR 4 Effekte aus der Anpassung der Pensionsrückstellung an die geänderte Bewertung nach BilMoG ab dem 01. Januar 2010 enthalten.

V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2013 und für das Geschäftsjahr 2012 die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und abflüssen aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus. Die Kapitalflussrechnung ist nach der indirekten Methode aus dem Jahresabschluss der BBI Immobilien AG abgeleitet.

Der verwendete Finanzmittelfonds setzt sich aus Kassenbeständen und Guthaben sowie kurzfristigen Kontokorrentlinien bei Kreditinstituten zusammen.

VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2013 entsprechen den Marktwerten zum Bilanzstichtag.

Wir verweisen ferner auf III. Erläuterungen zur Bilanz „Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB“.

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen ansonsten nur im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs aus Miet- u. Leasingverträgen in Höhe von insgesamt ca. TEUR 30.

2. AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Über die bestehenden – gesondert dargestellten – Finanzderivate 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.

3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 43 (Vorjahr: TEUR 50).

Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2013:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser, Neuburg / Donau Dipl.-Mathematiker, Neuburg/Donau (Vorsitzender) Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG	BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Vorsitzender) Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer, Ingolstadt Dipl.-Ingenieur, Ingolstadt (stv. Vorsitzender)	BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (stv. Vorsitzender) VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender)
Rupert Hackl, München Leiter der Niederlassung München der Hypothekenbank Frankfurt AG	Rathgeber AG, München (stv. Vorsitzender) Herzog von Arenberg'sche Vermögensverwaltung GmbH, Grasbrunn (Aufsichtsrat) ALBA BauProjektManagement GmbH, Oberhaching (Verwaltungsrat) Hammer AG, München (Aufsichtsrat) Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG, München (Mitglied des Stiftungsrats)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2013 an:

Peter Schropp, Dipl.-Betriebswirt (FH), Neuburg/Donau, ab dem 1. Januar 2009 zugleich auch Mitglied des Vorstands der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau. Weiterhin ist er Mitglied des Aufsichtsrates der PREBAG Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach und der PREBAG Holding AG, Aschheim-Dornach (stv. Vorsitzender).

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 33 und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf TEUR 120. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 430 (Vorjahr: TEUR 575).

Der Vorstand erhält seine Bezüge seit dem 1. Januar 2009 aus seinem Anstellungsverhältnis mit der VIB Vermögen AG.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag einen Arbeitnehmer beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 1 Arbeitnehmer.

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang der VIB Vermögen AG. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien 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 BBI 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 92,10 % (das entspricht 4.788.969 Stimmrechten).

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft 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 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 Immobilien AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Immobilien AG als Organ-gesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Immobilien 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 Immobilien AG zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichzahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilien AG und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 11. März 2013 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 28. Februar 2014



Peter Schropp
– Vorstand –

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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, 28. Februar 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Schropp', with a stylized flourish extending to the right.

Peter Schropp
- Vorstand -

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalpiegel sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, 28. Februar 2014

S&P GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Dr. Burkhardt
Wirtschaftsprüferin

Thürauf
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Luitpoldstraße C70
86633 Neuburg/Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951

Fax: +49 (0)8431 504 973

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

Vertretungsberechtigter Vorstand

Peter Schropp

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)

Rupert Hackl

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44

Redaktion, Design & Layout

cometis AG

Unter den Eichen 7

65195 Wiesbaden

www.cometis.de

DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können, sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z.B. die Entwicklung des Immobilienmarkts, Wettbewerbseinflüsse einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.
