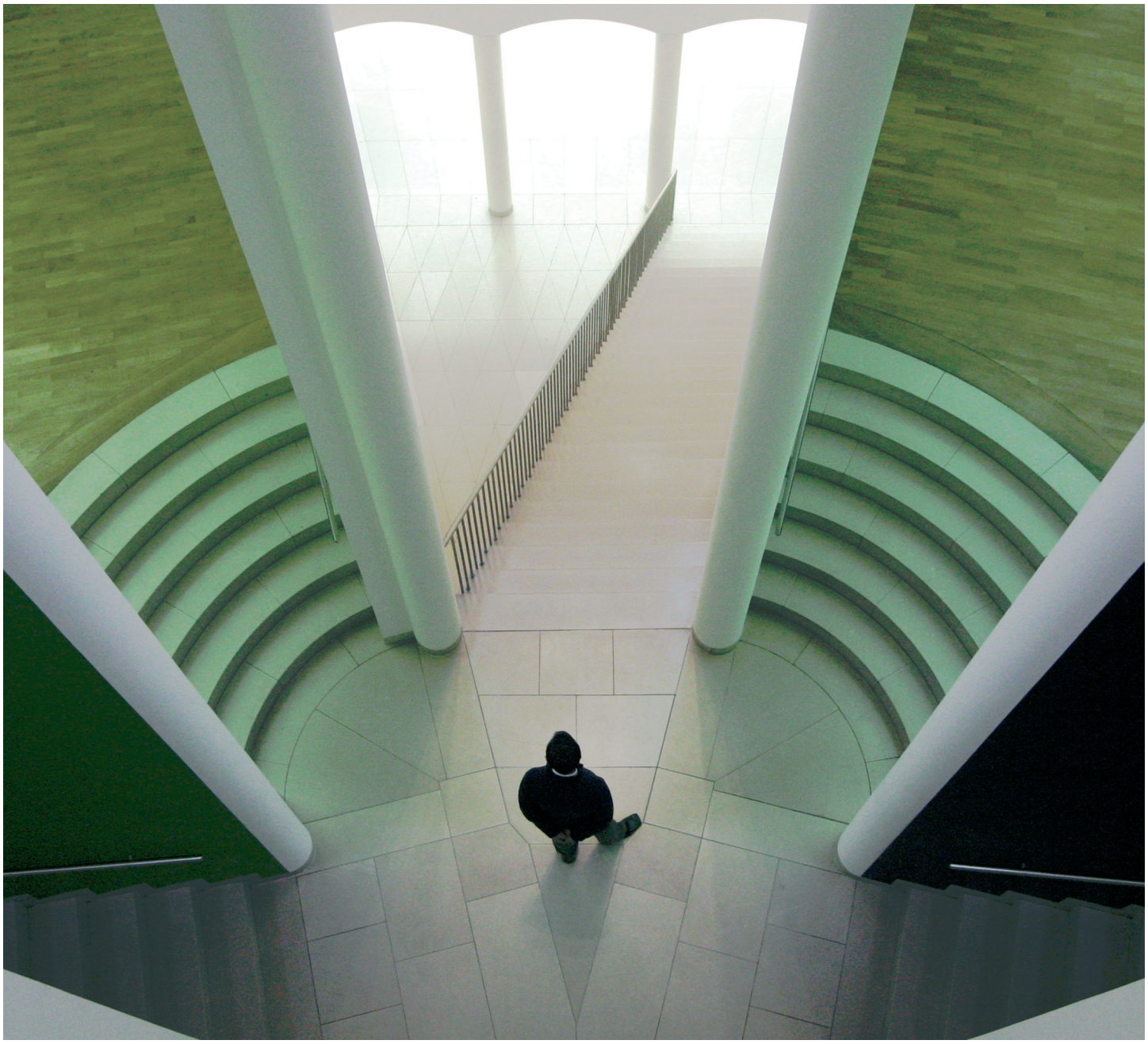


BBI

Bürgerliches Brauhaus
Immobilien AG

Wir bringen Sie in die beste Lage

Geschäftsbericht 2014

Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	2014	2013	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.385	14.402	-0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.790	3.631	+4,4
Ergebnis vor Gewinnabführung	3.271	3.480	-6,0
Bilanzsumme	163.549	166.885	-2,0
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	30,7	30,1	-

Inhalt

An die Aktionäre

I. Brief des Vorstands 5

II. Bericht des Aufsichtsrats 6

III. Aktie 8

1. Kursentwicklung 8
2. Stammdaten 9
3. Aktionärsstruktur 10
4. Hauptversammlung 10
5. Finanzkalender 11
6. IR-Kontakt 11

Lagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens 13

1. Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur 13
2. Unternehmensziele und -strategie 13
3. Steuerungssystem 14
4. Mitarbeiter 14

II. Wirtschaftsbericht 15

1. Markt- und Wettbewerbsumfeld 15
2. Geschäftsverlauf 16
3. 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 22

III. Nachtragsbericht 23

IV. Risiko- und Chancenbericht 23

1. Risikobericht 23

1.1. Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem 23

1.1.1. Internes Kontrollsystem (IKS) 24

1.1.2. Risikomanagementsystem (RMS) 24

1.2. Risiken des Unternehmens 25

1.3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage 29

2. Chancenbericht 29

2.1. Chancen des Unternehmens 29

2.2. Zusammenfassende Darstellung der Chancen 31

V. Prognosebericht 32

VI. Corporate Governance 33

1. Corporate Governance Bericht inkl. Erklärung zur Unternehmensführung 33

2. Vergütungsbericht 39

VII. Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB 40

Jahresabschluss

I. Bilanz zum 31. Dezember 2014 42

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 45

III. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2014 46

IV. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2014 48

Anhang

I. Allgemeines 50

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 51

III. Erläuterungen zur Bilanz 52

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 58

V. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung 59

VI. Sonstige Pflichtangaben 60

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 64

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 65

Impressum 66

An die Aktionäre
I. Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2014 lag unser Fokus auf der Optimierung unseres Portfolios. Unsere Umsatzerlöse blieben im Berichtsjahr mit 14,4 Mio. EUR trotz der Veräußerung einer kleineren Gastronomie-Immobilie stabil. Dazu trugen auch die planmäßigen Mietindexierungen bei Bestandsobjekten bei. Unser Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr 2014 mit 3,8 Mio. EUR über dem Niveau des Vorjahres. An unsere Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG können wir 3,3 Mio. EUR abführen, nach 3,5 Mio. EUR im Vorjahr.

Rechnet man die Sondereinflüsse durch die Veräußerung sowie durch die Anpassung der Drohverlustrückstellung für ein Fremdwährungsderivat in Schweizer Franken heraus, verbleibt ein bereinigtes Ergebnis vor Gewinnabführung von 3,1 Mio. EUR gegenüber dem bereinigten Vorjahreswert von 3,0 Mio. EUR. Die Aktie der BBI entwickelte sich mit einem Kurszuwachs von 18,6 % höchst erfreulich.

Zum 30. September 2014 ist Peter Schropp als Alleinvorstand der BBI Immobilien AG im besten gegenseitigen Einvernehmen aus dem Unternehmen ausgeschieden. Wir danken Herrn Schropp für die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Neben meinen Tätigkeiten als Prokurist seit Gründung unserer Muttergesellschaft VIB Vermögen AG und als Geschäftsführer mehrerer Tochtergesellschaften habe ich das Amt des Alleinvorstands am 1. Oktober 2014 übernommen. Wie bisher und zukünftig für die VIB Vermögen AG werde ich auch für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach Kräften meinen Beitrag zum Erfolg leisten.

Im kommenden Geschäftsjahr möchten wir mit Ihnen und unserer Muttergesellschaft VIB Vermögen AG den erfolgreichen Weg der vergangenen Jahre weitergehen. Durch die konsequente Optimierung unseres vorhandenen Immobilienbestands und eine verantwortungsbewusste Finanzierungspolitik verbunden mit einer ausreichenden Liquidität wollen wir den Unternehmenserfolg nachhaltig sichern.

Ausdrücklich bedanken möchte ich mich bei den Mitarbeitern der VIB Vermögen AG, die entscheidend zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2014 beigetragen haben.

Ingolstadt, im April 2015

Rainer Hettmer
– Vorstand –

II. Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2014 hinter sich. Der Umsatz lag auf dem Vorjahresniveau; das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte gegenüber dem Vorjahr noch gesteigert werden – ein klarer Beleg für das erfolgreiche Geschäftsmodell des Unternehmens. Die Strategie der BBI Immobilien AG, in renditestarke Einzelhandelsimmobilien zu investieren, langfristige Mietverträge ausschließlich mit bonitätsstarken Mietern abzuschließen und das Immobilienportfolio optimal zu bewirtschaften, ist hierbei der Schlüssel zum Erfolg.

Der Aufsichtsrat hat die strategische und operative Unternehmensentwicklung auch im Berichtsjahr 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 fünf Aufsichtsratssitzungen des Berichtsjahres hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend und vollständig informiert. Schwerpunkte dabei waren die weitere Optimierung des Immobilienportfolios, die allgemeine Unternehmensentwicklung sowie der Vorstandswechsel. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst. Der Informations- und Gedankenaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand auch außerhalb der Sitzungen regelmäßig statt. Dadurch war der Aufsichtsrat zu jedem Zeitpunkt über die aktuelle Geschäftslage und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert. Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 1. Juli 2014 wurde in der Sitzung vom 17. März 2014 verabschiedet. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2014 nicht gebildet.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften zum 31. Dezember 2014 aufgestellte Jahresabschluss wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 16. März 2015 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses hat zu keinen Änderungen geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss per 31. Dezember 2014 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt.

Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 16. März 2015 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 30. Juni 2015 verabschiedet.

Dem ausgeschiedenen Vorstand der BBI Immobilien AG, Herrn Peter Schropp, dem neu bestellten Vorstand, Herrn Rainer Hettmer, und den Mitarbeitern der VIB Vermögen AG, die für die Betreuung des Immobilienportfolios verantwortlich sind, dankt der Aufsichtsrat für ihre engagierte Arbeit.

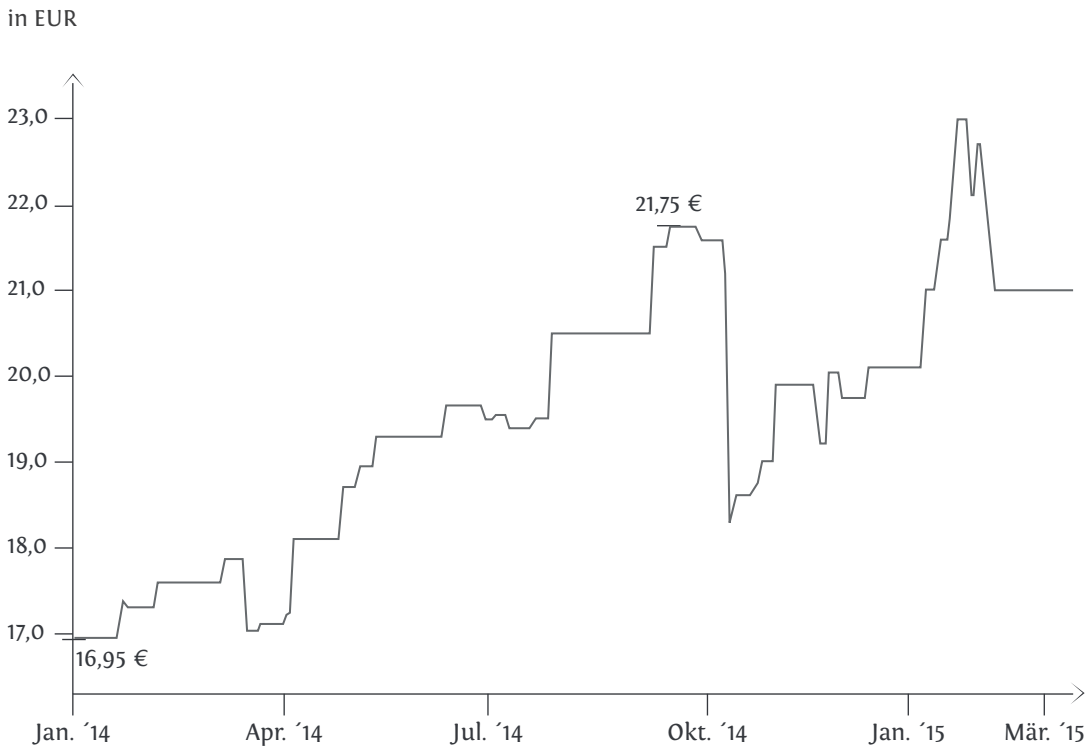
Neuburg/Donau, im April 2015

Ludwig Schlosser
– Aufsichtsratsvorsitzender –

III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

1. KURSENTWICKLUNG

Handelsplatz München (1. Januar 2014 bis 13. März 2015)



Der Aktienkurs der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG oder BBI) war im Jahr 2014 – abgesehen von einer technischen Korrektur auf 18,30 EUR – durch einen deutlichen Aufwärtstrend bis zu einem Höchststand von 21,75 EUR gekennzeichnet. Ausgehend von einem Eröffnungskurs zum Beginn des Jahres 2014 mit 16,95 EUR schloss die Aktie zum Jahresende bei 20,10 EUR und legte damit im Gesamtjahr um 19 % zu. Nach Ablauf des Berichtszeitraums entwickelte sich der Aktienkurs der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG weiter positiv auf ein neues Rekordhoch von 23,00 EUR, um nach einer erneuten Korrektur in Folge von Gewinnmitnahmen ein Niveau von 21,00 EUR zu finden.

Mit einem Anteilsbesitz von 94,88 % ist die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG (kurz: VIB) weiterhin Mehrheitsaktionärin der BBI Immobilien AG. Entsprechend ist das Handelsvolumen der BBI-Aktie bei einem Streubesitz von 5,12 % sehr gering. Insofern ist die Kursentwicklung der BBI-Aktie in engem Zusammenhang mit der Kursentwicklung der VIB Vermögen AG zu sehen.

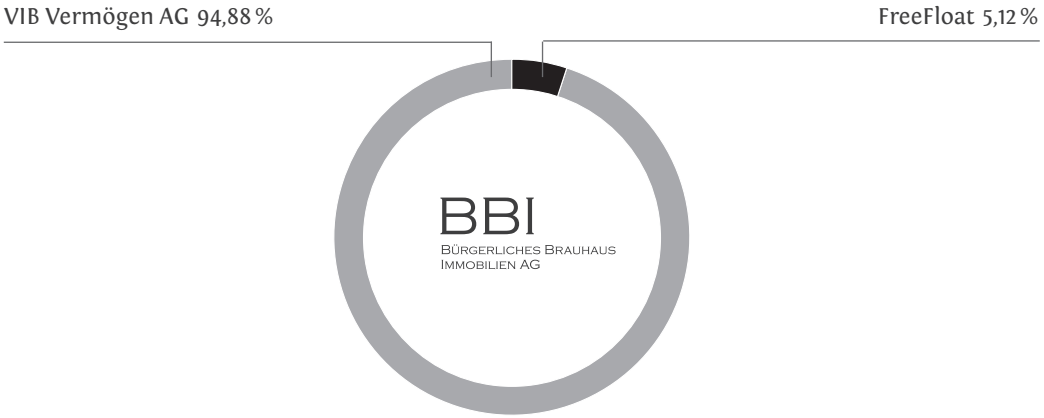
Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der bis dato Bestand hat. Darin verpflichtete sich die VIB Vermögen AG, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer des Vertrages einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende") in Höhe von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung war die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Für diesen Aktientausch wurde gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 bei der VIB Vermögen AG ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114 EUR geschaffen.

Seit dem Jahr 2009 war ein Spruchverfahren in Bezug auf die Höhe des Abfindungsangebotes anhängig. Zu den dort anhängigen Klagen hat das zuständige Gericht am 14. Februar 2014 einen Beschluss gefasst, der am 10. September 2014 rechtskräftig wurde. Demzufolge bestand für alle Aktionäre der BBI Immobilien AG ein Anspruch auf Nachzahlung auf die in den Jahren 2009 bis 2014 gezahlte Garantiedividende in Höhe von 0,10 EUR (brutto) je Aktie. Das Abfindungsangebot (Umtausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG) blieb gemäß Gerichtsbeschluss unverändert. Die entsprechende Veröffentlichung zum Abschluss des Spruchverfahrens erfolgte am 24. September 2014. Die Frist für den Umtausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG endete am 24. November 2014. Im Geschäftsjahr 2014 wurden 94.908 BBI-Aktien in 137.602 VIB-Aktien getauscht. Der Anspruch der verbliebenen Minderheitsaktionäre der BBI Immobilien AG auf Garantiedividende – durch den Gerichtsbeschluss auf 0,74 EUR (brutto) erhöht – besteht weiterhin.

2. STAMMDATEN

Inhaberaktien	
Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Börsenkürzel	BBI
Handelsplätze / Marktsegment	München / Regulierter Markt Frankfurt / Freiverkehr Berlin-Bremen / Freiverkehr
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Anzahl der ausstehenden Aktien	5.200.000

3. AKTIONÄRSSTRUKTUR



4. HAUPTVERSAMMLUNG

Am 1. Juli 2014 fand die ordentliche Hauptversammlung der BBI Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2013 in Ingolstadt statt. Vertreten waren insgesamt 95,49 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Die Hauptversammlung votierte mit Zustimmungsquoten von nahezu 100 % für die Entlastung des Vorstands sowie der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2013. Auch der Vorschlag der Verwaltung, die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 zu bestellen, wurde nahezu einstimmig angenommen.

5. FINANZKALENDER

Datum	Termin
21. April 2015	Geschäftsbericht 2014
12. Mai 2015	1. Zwischenmitteilung 2015
30. Juni 2015	Hauptversammlung 2015
5. August 2015	Halbjahresbericht 2015
10. November 2015	2. Zwischenmitteilung 2015

6. IR-KONTAKT

Petra Riechert
VIB Vermögen AG
Luitpoldstr. C 70
86633 Neuburg an der Donau
Tel: +49 8431 504-952
Fax: +49 8431 504-973
petra.riechert@vib-ag.de

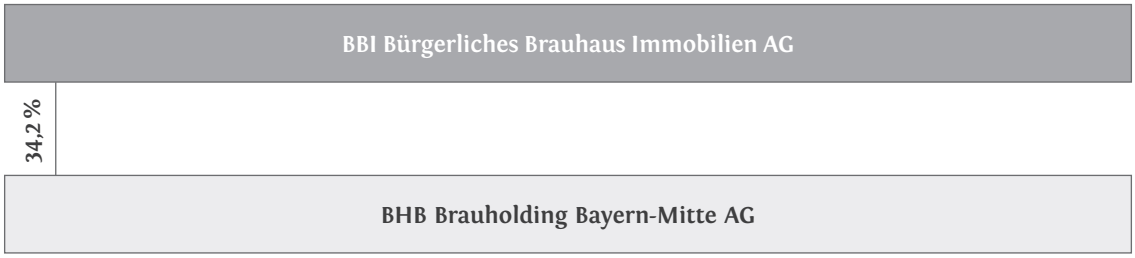
cometis AG
Ulrich Wiehle / Mark Appoh
Unter den Eichen 7 / Gebäude D
65195 Wiesbaden
Tel: +49 611 20585 5-21
Fax: +49 611 20585 5-66
appoh@cometis.de

I. Grundlagen des Unternehmens

1. Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

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

Der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG (BHB Brauholding AG) hat sich im Berichtsjahr leicht erhöht und beträgt zum Stichtag des Jahresabschlusses 34,2 %. Diese Beteiligung wird im Abschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.



2. Unternehmensziele und -strategie

Die BBI verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert durch eine optimale Bewirtschaftung des Immobilienportfolios, eine nachhaltige Finanzierungspolitik sowie die fortlaufende Verbesserung der Kosten- und Erlösstruktur dauerhaft zu steigern. Daneben werden im Rahmen der Buy-and-Hold-Strategie mögliche Investitionen nach strengen Kriterien geprüft. Zu den Investitionskriterien zählt vor allem die nachhaltig positive Entwicklung des wirtschaftlichen Umfelds am Standort der Gewerbeimmobilien. Die BBI Immobilien AG konzentriert sich daher vorwiegend auf die wirtschaftlich erfolgreichen Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg. Der Fokus liegt 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 Einzel- und Fachhandelsketten mit guter Bonität und bekannten Namen. Die BBI pflegt enge und langjährige Beziehungen zu ihren Mietern und vereinbart größtenteils Vertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Dadurch generiert die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und sichert ausreichende Liquidität für operative Maßnahmen und strategische Entscheidungen.

3. STEUERUNGSSYSTEM

Der Vorstand der BBI steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller und nichtfinanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert beeinflusst. Sie werden laufend beobachtet und sind Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen. Je nach Erfordernis werden weitere spezifische Analysen vorgenommen. Zudem analysiert die BBI regelmäßig ihre allgemeine Unternehmensentwicklung – auch im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern.

Die BBI steuert ihr operatives Geschäft über folgende finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren:

Kennzahl	Beschreibung	Wert per 31.12.2014	Wert per 31.12.2013
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	14,4 Mio. EUR	14,4 Mio. EUR
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	Ergebnis lt. GuV	3,8 Mio. EUR	3,6 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	0,1 %	0,2 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinste Darlehen	4,3 %	4,3 %

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

4. MITARBEITER

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Alleinvorstand, Rainer Hettmer, aktuell keine Mitarbeiter im Bereich der Gebäudebewirtschaftung, da seit Anfang 2011 die Mitarbeiter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG verwalten. Ebenso wird die Finanzbuchhaltung durch Mitarbeiter der VIB Vermögen AG abgewickelt. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2014 hat Rainer Hettmer die Nachfolge von Peter Schropp in der Tätigkeit des Alleinvorstands angetreten. Peter Schropp ist nach sieben Jahren Vorstandstätigkeit am 30. September 2014 aus dem Unternehmen ausgeschieden.

II. Wirtschaftsbericht

1. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Laut Zahlen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft 2014 nach einem schwachen Vorjahr wieder um 1,5 % gewachsen (Vorjahr 0,1 %). Auch der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv: Laut Bundesagentur für Arbeit betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich 6,7 % (Vorjahr: 6,9 %).

Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien sind u.a. die Entwicklung des Preisniveaus und der Kaufkraft in Deutschland von Bedeutung. Die Inflationsrate in Deutschland lag 2014 gemäß Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlich 0,9 % (Vorjahr: 1,5 %) und damit deutlich unter dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB), der knapp 2 % beträgt. Die EZB setzte ihre expansive Geldpolitik im Berichtsjahr fort und senkte den europäischen Leitzins auf einen historischen Tiefstwert von 0,05 %. Die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland wuchs im Jahr 2014 nach Berechnungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) um nominal 2,85 %.

Das niedrige Zinsniveau im Euroraum erhöhte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse auch im Jahr 2014. Nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle blickt der deutsche Investmentmarkt für Immobilien auf das beste Jahr seit 2007 zurück – denn die relative Stärke der deutschen Wirtschaft lenkt das Kapital ausländischer Investoren in den vergleichsweise sicheren Anlagehafen Deutschland. Als zusätzlicher Faktor gilt das damit verbundene Umfeld für Fremdfinanzierungen. Im Rahmen des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) wurde die Finanzierungssituation 2014 so gut bewertet wie nie zuvor. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ist nach wie vor einer der liquidesten in Europa. Auch für die Zukunft rechnen die Experten von Jones Lang LaSalle mit einem zunehmenden Kapitalfluss nach Deutschland in Richtung der Gewerbeimmobilien.

Nach einer Studie von Jones Lang LaSalle wechselten auf dem deutschen Investmentmarkt im Jahr 2014 Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 39,8 Mrd. EUR den Besitzer, ein Anstieg um 30 % im Vergleich zum Vorjahreswert von 30,7 Mrd. EUR. Büroimmobilien hatten mit 44 % (Vorjahr: 46 %) nach wie vor den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen, Einzelhandelsimmobilien erreichten 22 % (Vorjahr: 27 %). Der Anteil der Lager- und Logistikimmobilien betrug 9 % (Vorjahr: 7 %).

Der Einzelhandel, die Fokusbranche der BBI, zählt zu den Wachstumstreibern der deutschen Wirtschaft und bildet rund 16 % des Bruttoinlandsprodukts ab. Im zurückliegenden Jahr erzielte der Einzelhandel laut Handelsverband Deutschland ein nominales Umsatzwachstum von 1,9 %, das entspricht einem Einzelhandelsumsatz von 459 Mrd. EUR (Vorjahr: 451 Mrd. EUR). Damit ist der Umsatz im Einzelhandel im fünften Jahr in Folge gewachsen. Seit 2010 lag das Umsatzwachstum im Einzelhandel durchschnittlich bei 1,7 % pro Jahr.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Berichtsjahr konnte die BBI alle selbstgesteckten finanziellen und nichtfinanziellen Ziele erreichen oder übertreffen:

- Die **Umsatzerlöse** lagen bei 14,4 Mio. EUR (Vorjahr: 14,4 Mio. EUR). Damit erreichte die BBI die Bandbreite der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14,3 bis 14,8 Mio. EUR.
- Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** belief sich auf 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,6 Mio. EUR) und lag damit am oberen Ende des vorgegebenen Korridors von 3,3 bis 3,8 Mio. EUR.
- Die **Leerstandsquote** blieb mit 0,1 % (Vorjahr: 0,2 %) wie erwartet auf einem sehr niedrigen Niveau.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag mit 4,3 % auf dem Niveau des Vorjahres (4,3 %)

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit des Jahres 2014 stand das aktive Asset Management inklusiver laufender Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Bestandsimmobilien. Zum 31. Dezember 2014 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 37 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 159.236 m² (31. Dezember 2013: 38 Objekte mit einer Gesamtfläche von 160.090 m²). Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 133.448 m² (Vorjahr: 133.448 m²). Darüber hinaus enthält das Portfolio 11 Immobilien des sogenannten Altbestands mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 25.788 m². Bei diesen Objekten handelt es sich überwiegend um innerstädtische Geschäftshäuser mit gastronomischer Nutzung sowie Büro- und Wohneinheiten. Ferner zählt hierzu das Brauereigelände, welches langfristig an die Herrnbräu GmbH verpachtet ist.

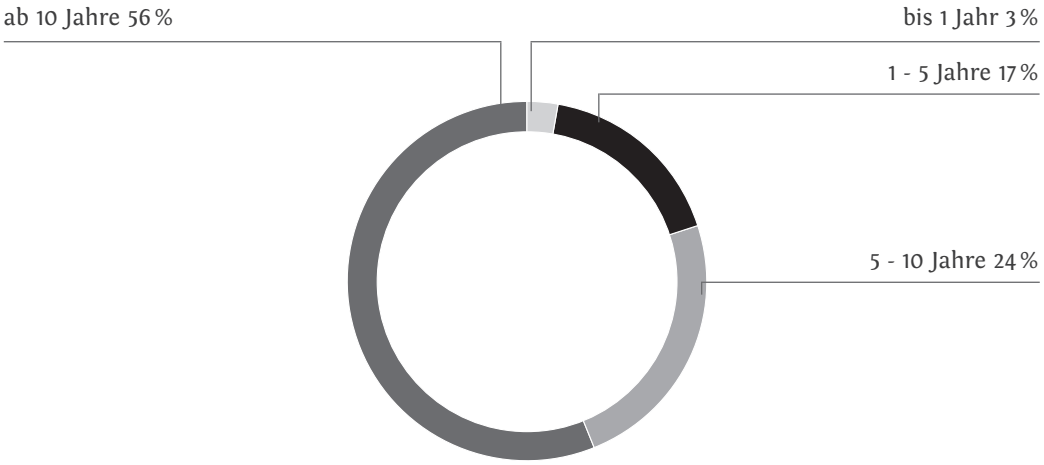
Im Berichtsjahr hat die BBI keine Neuinvestitionen getätigt. Dagegen wurde im Rahmen der Portfolio-Optimierung ein kleineres Objekt mit geringem Umsatzbeitrag aus dem Bereich Gastronomie veräußert. Ausdruck der erfolgreichen Unternehmensentwicklung der BBI und Zeichen für die Qualität des Immobilienportfolios ist die Leerstandsquote (bezogen auf die Mieterlöse) von nur 0,1 % (Vorjahr: 0,2 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind langfristig vermietet: 56 % (Vorjahr: 56 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren. Weitere 24 % (Vorjahr: 30 %)

Hamburg
Berlin
Leipzig
Dresden
Köln
Frankfurt
Nürnberg
Regensburg
Ingolstadt
Stuttgart
München
Fachmärkte/SB-Märkte
Fachmarktzentren
Historischer Bestand

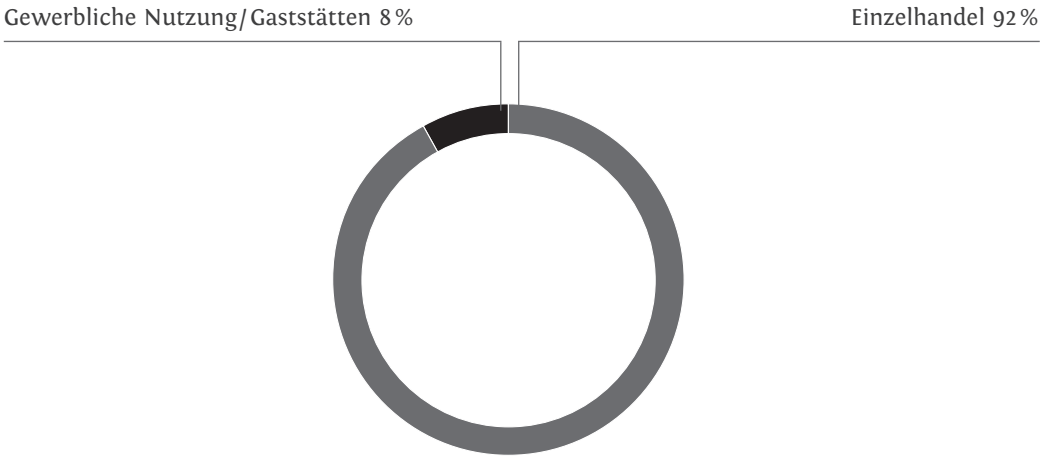
entfallen auf Mietverträge mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren.

Restlaufzeiten der Mietverträge (basierend auf gesamten Mieterlösen)



Die Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur wider: Als bedeutendster Teil des Immobilienportfolios umfassen die Einzelhandelsimmobilien rund 84 % der Gesamtfläche des Portfolios und zeichnen für 92 % der Mieterträge verantwortlich. Eine untergeordnete Rolle spielt die Vermietung von Gastronomie-, Wohn-, und Büroimmobilien sowie das langfristig verpachtete Brauereigelände mit insgesamt rund 8 % der Mieteinnahmen. Bei den Mietern der 26 Fachmarktzentren und SB-Märkte aus dem Einzelhandel handelt es sich um etablierte Unternehmen mit erstklassiger Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko oder Deichmann.

Mieterstruktur nach Branche (basierend auf gesamten Mieterlösen)



3. Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nach HGB

3.1. Ertragslage

Das Immobilienportfolio der BBI hat sich im Geschäftsjahr 2014 nur geringfügig verändert. Es wurden keine Investitionen getätigt. Ein kleineres Gastronomie-Objekt aus dem Altbestand veräußerte die Gesellschaft zum 31.07.2014. Angesichts planmäßiger Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen lagen die Umsatzerlöse mit 14.385 TEUR dennoch wie erwartet in etwa auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 14.402 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 632 TEUR (Vorjahr: 766 TEUR) und beinhalteten im Wesentlichen einen Buchgewinn aus dem Verkauf der genannten Immobilie. Der Vorjahreswert enthielt ebenfalls einen Buchgewinn von 610 TEUR aus einem Objektverkauf.

Angesichts höherer Instandhaltungsaufwendungen lag der Materialaufwand mit 1.523 TEUR leicht über Vorjahresniveau (Vorjahr: 1.479 TEUR). Dagegen reduzierte sich der Personalaufwand aufgrund geringerer Pensionszahlungen auf 63 TEUR (Vorjahr: 92 TEUR). Die Abschreibungen blieben mit TEUR 4.677 nahezu konstant (Vorjahr: TEUR 4.690), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen u. a. infolge geringerer Rechts-, Beratungs- und Verwaltungskosten deutlich auf 265 TEUR (Vorjahr: 449 TEUR) zurück.

Auch die Zinsaufwendungen reduzierten sich im Berichtsjahr angesichts planmäßiger Tilgungen und des günstigen Zinsumfelds weiter auf 4.775 TEUR (Vorjahr: 4.901 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg dank der reduzierten laufenden Aufwendungen auf 3.790 TEUR (Vorjahr: 3.631 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag bei 3.192 TEUR (Vorjahr: 3.021 TEUR). Die Sondereffekte in Höhe von 598 TEUR sind auf den Buchgewinn aus dem Verkauf der oben erwähnten Bestandsimmobilie zurückzuführen. Im Vorjahr entstand, ebenfalls durch den Verkauf einer Immobilie, ein Sondereffekt von 610 TEUR.

Unter den außerordentlichen Aufwendungen von 441 TEUR (Vorjahr: 106 TEUR) wurde die ergebniswirksame Anpassung der Drohverlustrückstellung für den EUR/CHF-Swap erfasst. Die Zuführung basiert auf Schätzungen des EUR/CHF-Kurses zum nächsten Fixing-Termin.

Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 79 TEUR (Vorjahr: 45 TEUR) resultierte ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 3.271 TEUR (Vorjahr: 3.480 TEUR). Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI dieses Periodenergebnis in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab. Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Ergebnisabführung belief sich auf 3.114 TEUR (Vorjahr: 2.976 TEUR).

3.2. Finanzlage

Die BBI wendet für die Kapitalflussrechnung der Gesellschaft auf freiwilliger Basis ab dem Geschäftsjahr 2014 den DRS 21 an. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Trotz eines um 209 TEUR geringeren Jahresergebnisses konnte die BBI ihren Cash Flow aus laufenden Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr leicht auf 11.745 TEUR steigern (Vorjahr: 11.703 TEUR).

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit fiel im Berichtsjahr u.a. infolge einer Objektveräußerung mit 566 TEUR positiv aus. Im Vorjahr konnte ebenfalls aufgrund der Veräußerung einer Immobilie ein positiver Cash Flow in Höhe von 708 TEUR erwirtschaftet werden.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -13.728 TEUR (Vorjahr:-11.587 TEUR). Dabei stiegen die Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von im Vorjahr -2.653 TEUR auf -3.480 TEUR an. Der Netto-Mittelabfluss aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten erhöhte sich von -4.033 TEUR auf -5.473 TEUR. Aufgrund des verbesserten Zinsumfelds lagen die Zinszahlungen für Darlehensverbindlichkeiten (inkl. Swaps) mit -4.775 TEUR leicht unter dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: -4.901 TEUR).

Insgesamt resultierte ein Zahlungsmittelabfluss von 1.417 TEUR (Vorjahr Zufluss: 824 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 332 TEUR verringerte (Vorjahr: 1.749 TEUR). Ziel der Gesellschaft ist es, zu jeder Zeit über ausreichend liquide Mittel zu verfügen, um ihre Verbindlichkeiten fristgerecht begleichen zu können.

Struktur der Darlehensverbindlichkeiten

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen (inkl. durch Zins-Swaps abgesicherte variable Bankdarlehen)
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2014	**9.305**	**98.673**
in 1-12 Monaten fällig	2.924	3.985
in 12-60 Monaten fällig	3.296	27.303
in › 60 Monaten fällig	3.085	67.385

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten im Berichtsjahr belief sich auf 4,3 % (Vorjahr: 4,3 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2014 über nicht gezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (Vorjahr: 1.950 TEUR).

3.3. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ging zum 31. Dezember 2014 um 3.336 TEUR auf 163.549 TEUR zurück (Vorjahr: 166.885 TEUR). Dieser begründet sich durch einen Rückgang des Sachanlagevermögens von 162.658 TEUR auf 157.931 TEUR im Wesentlichen infolge planmäßiger Abschreibungen. Die Finanzanlagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 158 TEUR auf 2.257 TEUR (Vorjahr: 2.099 TEUR), da der Beteiligungswert der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG infolge eines Aktienzukaufs von 32,3 auf 34,2 % stieg. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gingen u. a. aufgrund niedrigerer Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 45 TEUR auf 150 TEUR zurück (Vorjahr: 195 TEUR). Die Guthaben bei Kreditinstituten stiegen zum Bilanzstichtag um 1.282 TEUR auf 3.090 TEUR (Vorjahr: 1.809 TEUR).

Angesichts der leicht rückläufigen Bilanzsumme bei unverändertem Eigenkapital (50.233 TEUR) lag die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2014 mit 30,7 % etwas höher als ein Jahr zuvor (30,1 %). Dagegen gingen sowohl die Rückstellungen als auch die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag zurück.

Unter anderem reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen um 380 TEUR auf 1.339 TEUR (Vorjahr: 1.718 TEUR). Diese Bilanzposition beinhaltet hauptsächlich eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis und reduzierte sich durch Zahlungen und weitere Anpassungen um 292 TEUR gegenüber dem Wert zum Vorjahresende. Die Höhe der Rückstellung basiert auf Schätzungen des erwarteten EUR/CHF-Kurses zum nächsten Fixing-Termin. Das Währungsderivat läuft zum Jahresende 2015 aus.

Des Weiteren reduzierten sich die Verbindlichkeiten im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 3.014 TEUR auf 111.482 TEUR (Vorjahr: 114.496 TEUR). Durch planmäßige Tilgungen sowie im Rahmen von Neustrukturierungen erfolgte Darlehensauszahlungen in Verbindung mit außerplanmäßigen Tilgungen gingen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten saldiert um 2.775 TEUR auf 107.978 TEUR zurück (Vorjahr: 110.753 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sanken aufgrund des geringeren an die Muttergesellschaft abzuführenden Jahresergebnisses leicht auf 3.252 TEUR (Vorjahr: 3.462 TEUR).

4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Die BBI Immobilien AG blickt auf ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr zurück und konnte alle selbstgesteckten Ziele erfüllen. Trotz der Veräußerung eines Objekts erzielte die BBI im Berichtsjahr Umsatzerlöse auf Vorjahresniveau, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte infolge der strengen Kostendisziplin sowie besserer Finanzierungskonditionen sogar noch leicht gesteigert werden. Angesichts weiterer Tilgungen erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 30,7 %. Die Liquiditätssituation der BBI stellt sich weiterhin sehr gut dar. Auch angesichts des guten Marktumfelds und der Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien im wachstumsstarken süddeutschen Raum blickt die Gesellschaft zuversichtlich auf das kommende Geschäftsjahr 2015.

III. Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten.

IV. Risiko- und Chancenbericht

1. RISIKOBERICHT

1.1 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der BBI liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehört auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems. Dieses ist weitestgehend in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der Konzern-Muttergesellschaft VIB Vermögen AG eingebunden.

Dieses System hat die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Ziel. Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft integriert. Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen der Konzern-Muttergesellschaft VIB Vermögen AG unter Verantwortung des Vorstands der BBI. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben, Prozessen und Prozesskontrollen mittels einer Buchhaltungssoftware. Die laufende Buchhaltung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgen auf Basis des Handelsgesetzbuches.

Das bestehende System wird kontinuierlich auf seine Wirksamkeit überprüft und bei Bedarf verbessert.

Die in den Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet. Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Durch hierfür eingesetzte Software finden programmierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden kontinuierlich zwischen dem Leiter des Rechnungswesens der Konzern-Muttergesellschaft und dem Vorstand ausgetauscht.

Zur Kontrolle aller wichtigen Vorgänge wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Demnach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Prozess allein verantwortlich sein. Vielmehr müssen fachlich ausreichend geeignete Personen den Vorgang bearbeiten, um mögliche Abweichungen und Kontrollschwächen zu identifizieren und abzuwehren.

Im Anschluss an die Abschlusserstellung und Prüfung durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer werden der Jahresabschluss und der dazugehörige Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Billigung und Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat.

1.1.1 Internes Kontrollsystem (IKS)

Das Ziel des von der Gesellschaft eingerichteten internen Kontrollsystems (IKS) besteht darin, das Vermögen der Gesellschaft zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Daneben soll das IKS die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften gewährleisten.

Das IKS ist auch in das Risikokontrollsystem der Konzernmutter VIB Vermögen AG eingebunden. Das interne Kontrollsystem umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Die Kontrollmechanismen des IKS im Speziellen gewährleisten die Erstellung eines regelkonformen Abschlusses unter Berücksichtigung aller identifizierten Risiken sowie die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens. Wesentliche Ziele mit Blick auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Beurteilung von Risiken, die die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit bestehenden Regeln gefährden könnten.

1.1.2 Risikomanagementsystem (RMS)

Das Risikomanagementsystem der BBI 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.

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.

1.2 Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliche Risiken:

Die Immobilienmärkte stehen in engem Zusammenhang mit der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit erhöhtem Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen bzw. einem Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Immobilien betrifft dies nur einen kleinen Teil der Mieterlöse der BBI. Um dieses Risiko zu minimieren, setzt die BBI auf eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte. Der Fokus der BBI bei Neuinvestitionen liegt auf dem Einzelhandel – einer Branche, die in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen ist. Für das Jahr 2015 erwartet die BBI diesbezüglich keine wesentliche Trendänderung. Gesamtwirtschaftliche Risiken werden daher aus Sicht der BBI wie im Vorjahr als **gering** eingestuft.

Standortrisiko:

Die Standortqualität der Immobilien wird teils von externen Faktoren (z. B. Verschlechterung der Infrastruktur, Änderungen der Sozialstrukturen, Baumaßnahmen usw.) bestimmt, auf die die BBI keinen Einfluss hat. Diese Faktoren könnten negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen haben. Zudem könnten Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen höher ausfallen als erwartet. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die BBI diesem Risiko entgegen. Das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität wird daher wie im Vorjahr als **gering** eingeschätzt.

Leerstands- und Mietausfallrisiko:

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die BBI einem Mieterrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. länger ausstehende Mietzahlungen umfasst. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige

Neuvermietung nicht möglich ist bzw. kurzfristige Mietverträge nicht verlängert werden und sich die Neuvermietung verzögert. Für die BBI kann dies mit temporären Leerständen und Mietertragsausfällen einhergehen. Da die Verwaltung der Immobilien durch die Konzern-Muttergesellschaft erfolgt, besteht ein enger Kontakt zu den Mietern, was das Risiko temporärer Leerstände verringert. Darüber hinaus minimiert die Gesellschaft dieses Risiko durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter und die Diversifizierung des Portfolios hinsichtlich der Branchen. Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner legt die BBI bereits beim Erwerb von Immobilien Wert auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten, was im Falle einer Kündigung die zeitnahe Folgevermietung erleichtert. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gegenmaßnahmen stuft die BBI das Leerstands- und Mietzahlungsausfallrisiko analog zum Vorjahr derzeit als **gering** ein.

Akquisitionsrisiko:

Die BBI ist grundsätzlich einem Risiko in Bezug auf den Erwerb von Immobilien bzw. Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche im Rahmen der Akquisition bereits vorhanden waren. Die BBI begegnet diesem Risiko durch eine technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld der Transaktion und greift dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück. Aktuell werden die möglichen negativen Folgen aus diesem Akquisitionsrisiko analog zum Vorjahr als **gering** eingeschätzt.

Konzentrationsrisiko:

Die BBI verfügt über ein Portfolio aus 26 Fach- und Einzelhandelsmärkten, von denen 15 durch einen einzelnen Mieter betrieben werden. Daraus ergibt sich ein gewisses Klumpenrisiko (ca. 49 % der annualisierten Mieterlöse). Gleichwohl hat sich der Anteil dieses Mieters an den Mieterlösen in den vergangenen Jahren durch den Ausbau des Immobilienportfolios um weitere Fach- bzw. SB-Märkte verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem bonitätsstarken Mieter schätzt die BBI das Risiko als **gering** ein.

Durch die Konzentration des sogenannten Immobilien-Altbestands in der Region Ingolstadt besteht ebenfalls ein gewisses Klumpenrisiko, da sich im Fall negativer lokalwirtschaftlicher Entwicklung Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI ergeben könnten. Aufgrund des geringen Anteils der annualisierten Mieterlöse aus diesen Immobilien von ca. 8 % (verteilt auf 11 Objekte) stuft die BBI dieses Risiko ebenfalls als **gering** ein.

Finanzierungsrisiko:

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital für den weiteren Ausbau des Immobilienvermögens über Kreditinstitute künftig nicht zum entsprechenden Zeitpunkt bzw. nicht in der erforderlichen Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Dadurch könnte die operative Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch die Banken führen kann. Trotz der Einbindung in die VIB Vermögen AG-Konzern besteht daher ein Restrisiko unzureichender Mittelzuflüsse. Dieses Restrisiko wird durch eine rollierende Liquiditätsplanung und -kontrolle minimiert und derzeit als **gering** eingestuft.

Zinsänderungsrisiko:

Ein möglicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die BBI das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann einerseits den Abschluss neuer Darlehensverträge für die Finanzierung weiterer Objekte und andererseits die Neuvereinbarung von Konditionen nach dem Ablauf der Zinsbindung betreffen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Teilweise wurden zur Optimierung der Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus werden auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren. Sowohl bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen als auch des allgemeinen Zinsniveaus stuft die BBI das Zinsänderungsrisiko aktuell als **gering** ein.

Risiken bei Finanzinstrumenten:

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die BBI mehrere Zinsswaps auf Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite). Mögliche Risiken hieraus stuft die BBI aktuell als **gering** ein.

Darüber hinaus hat die BBI Anfang 2006 ein Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des EUR/CHF-Kurses und der resultierende negative Marktwert des Finanzinstrumentes erforderten zum Jahresende 2010 erstmals die Einstellung einer entsprechenden Rückstellung für drohende Verluste. Angesichts der Aufgabe des festen Wechselkurses von 1,20 Schweizer Franken je Euro durch die Schweizerische Nationalbank am 15. Januar 2015 ist der Wechselkurs stärkeren Schwankungen ausge-

setzt als bisher. Die Wechselkursentwicklung zum nächsten Fixing-Termin hat Auswirkungen auf die Höhe der finalen Zahlungsverpflichtung. Das Derivat hat eine Laufzeit bis Ende 2015, weshalb die BBI weitere, durch die Rückstellung für drohende Verluste nicht erfasste Risiken als **überschaubar** einschätzt.

Rechts- und Vertragsrisiken:

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen können der BBI Vertragsrisiken inklusive möglicher Folgekosten entstehen. Alle wesentlichen Verträge werden daher intern und ggf. extern unter juristischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft. Darüber hinaus bestehen keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten oder Klagen gegenüber der BBI Immobilien AG.

Regulatorisches Risiko:

Seit mehreren Jahren werden EU-weit verstärkt Maßnahmen zur Regulierung und besseren Überwachung des Finanzsektors ergriffen. Grundsätzlich könnten sich hieraus auch regulatorische Maßnahmen für börsennotierte Immobiliengesellschaften ergeben. In diesem Zusammenhang hat das Europäische Parlament eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds verabschiedet, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), die in den einzelnen Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt wurde und wird. Nach interner und externer Prüfung gelangen wir zu der Einschätzung, dass derzeit im Fall der BBI nicht von einer Klassifizierung als Investmentvermögen im Sinne des KAGB auszugehen ist. Die zukünftige Einschätzung durch die BaFin bleibt jedoch abzuwarten. Die BBI schätzt das Risiko negativer Folgen aus der Umsetzung der AIFM-Regelung in Form zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwands derzeit als **gering** ein.

Schadenrisiko:

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für die BBI einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern. Diesen Risiken begegnet die BBI im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien. Aktuell schätzt die BBI mögliche negative Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen als **gering** ein.

IT-Risiko:

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe der BBI stützen sich mittlerweile auf IT-Systeme. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall dieser IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Die BBI ist bzgl. ihrer IT-Systeme in den VIB Vermögen AG-Konzern eingebunden. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die BBI zusammen mit der Konzernmuttergesellschafft VIB Vermögen AG ihre IT-Systeme in Verbindung mit einem externen Dienstleister laufend weiter. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software sind alle Daten in relativ kurzer Zeit wieder reproduzierbar. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die IT-Risiken nicht wesentlich verändert. Die BBI stuft dieses Risiko wie im Vorjahr als **gering** ein.

1.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Das Risikomanagement der BBI ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Im Berichtsjahr hat sich die Risikolage der BBI gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Nach Einschätzung der BBI sind aktuell keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand des Unternehmens erkennbar.

2. CHANCENBERICHT

2.1 Chancen des Unternehmens

Der nachhaltige Erfolg der BBI hängt auch davon ab, wie frühzeitig sie Chancen aus der operativen Geschäftstätigkeit erkennt und wie vorausschauend sie diese steuert und umsetzt. Grundsätzlich strebt die BBI ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Mehrwert für ihre Aktionäre durch die Nutzung neuer Chancen nachhaltig zu steigern.

Die Steuerungsinstrumente der BBI stellen sicher, dass die Chancen auf Basis ihres Potenzials, der benötigten Investition und des Risikoprofils bewertet und verfolgt werden können. Dabei beobachtet die BBI gleichermaßen gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische sowie regionale und lokale Entwicklungen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen:

Die Nachfrage nach inflations- und renditesicheren Sachanlagen wie Immobilien dürfte mit Blick auf das anhaltend niedrige Zinsniveau weiterhin hoch bleiben. Steigende Vermietungs- und Transaktionsumsätze bei deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilien waren bereits in den vergangenen Jahren sichtbare Anzeichen dieser Entwicklung. Dabei könnten auch verstärkte Investitionen aus dem Ausland eine maßgebliche Rolle spielen – seit 2010 liegt ihr Anteil am Transaktionsvolumen bei 30 % und damit auf hohem Niveau. Zudem übersteigt die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien das Angebot nach wie vor deutlich, da in den vergangenen Jahren nur wenige Gewerbeimmobilien neu entwickelt wurden. Führende Ökonomen, bspw. vom Internationalen Währungsfonds (IWF), gehen davon aus, dass sowohl die Weltwirtschaft als auch die deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiterhin wachsen werden – wenn auch nicht mehr so stark wie in den vergangenen beiden Jahren. Die nach wie vor gute Inlandsnachfrage dürfte die Flächennachfrage nach Gewerbeimmobilien weiter erhöhen, was in der Folge zu einer Steigerung der Mietpreise und des Vermietungsstands führen sollte. Folglich könnte die BBI bei Nach- und Neuvermietungen höhere Mieterträge erzielen.

Chancen zur Akquisition und Entwicklung neuer Immobilien:

Die BBI verfügt über ein sehr enges Netzwerk im süddeutschen Raum. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von attraktiven Immobilienverkäufen zu erfahren und damit günstige Marktchancen zu nutzen. Dadurch eröffnen sich Chancen, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren weiter zu steigern. Zudem legt die Gesellschaft ihren Investitionsfokus bewusst auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum; der Großteil ihrer Bestandsimmobilien befindet sich in Bayern und Baden-Württemberg. Damit setzt die Gesellschaft auf wachstumsstarke und kaufkräftige Regionen Deutschlands, die sich durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnen. Aus dieser geografischen Ausrichtung ergeben sich für die BBI zusätzliche Wachstums- und Ertragsaussichten. Zudem liegt der Investitionsfokus der BBI auf der Wachstumsbranche Einzelhandel. Ihr ausgeprägtes Know-how im Hinblick auf diese Branche will die BBI auch in Zukunft nutzen.

Chancen aus der Finanzierung:

Die Finanzierung der BBI hängt vom Kapitalmarktumfeld ab, das sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiter als sehr günstig darstellt. Das anhaltend niedrige Zinsniveau bietet die Chance, Neuinvestitionen zu sehr attraktiven Konditionen zu finanzieren. Aufgrund von in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindung ergeben sich auch Potenziale bei den Finanzierungskosten von Bestandsimmobilien.

Chancen stabiler Mietrenditen:

Die BBI vereinbart häufig indexierte Mietverträge, in deren Rahmen sich die Miethöhe einem Lebenshaltungskostenindex anpasst. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse die steigenden Kosten durch die allgemeine Teuerung und sichert langfristig die hohe Rentabilität der Immobilien.

2.2 Zusammenfassende Darstellung der Chancen

Die Chancen der BBI haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Potenzial sieht die Gesellschaft nach wie vor in einer für sie positiven Entwicklung des Zinsniveaus sowie der günstigen soziodemographischen Entwicklung im süddeutschen Raum.

V. Prognosebericht

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute, die Deutsche Bundesbank und die Bundesregierung gehen bei ihrer Prognose für das Jahr 2015 von einem nur noch moderaten Wachstum der deutschen Wirtschaft in Höhe von 1,5 % aus. Angesichts des Niedrigzinsumfelds erwartet die BBI für 2015 allerdings weiterhin eine positive Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland – speziell im süddeutschen Raum und speziell im Einzelhandel.

Wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der BBI ist weiterhin die Optimierung der Kostenstruktur mittels schlanker Verwaltung des Immobilienbestandes und Einsparungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen. Nicht zuletzt durch die enge Zusammenarbeit mit der VIB Vermögen AG lassen sich im Bereich der Immobilienbewirtschaftung weitere Kostensynergien realisieren.

Für das Jahr 2015 rechnet der Vorstand der BBI Immobilien AG unter der Annahme eines weitgehend unveränderten Immobilienportfolios mit einer **Leerstandsquote** im niedrigen einstelligen Prozentbereich (Ist-Wert 31.12.2014: 0,1 %), mit annähernd gleichbleibenden **Umsatzerlösen** zwischen 14,2 und 14,5 Mio. EUR (Ist-Wert 2014: 14,4 Mio. EUR) sowie einem **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** vor Sondereinflüssen zwischen 3,2 und 3,5 Mio. EUR (Ist-Wert 2014: 3,2 Mio. EUR). In Bezug auf die **Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** rechnet die Gesellschaft mit einem Durchschnittszinssatz in 2015 von 4,1 bis 4,3 % (Ist-Wert 2014: 4,3 %).

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

VI. Corporate Governance

1. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT INKL. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Corporate Governance beinhaltet das gesamte System der Leitung und Überwachung eines Unternehmens, seiner geschäftspolitischen Leitlinien und Grundsätze sowie des Systems der internen und externen Kontroll- und Überwachungsmechanismen. Gute und transparente Corporate Governance ist bei der BBI Immobilien AG auf die nachhaltige Wertschöpfung und Bestandssicherung des Unternehmens im Interesse der Anleger, Kunden, Mitarbeiter und aller übrigen Stakeholder ausgerichtet.

In dieser Erklärung berichten der Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam gem. § 289a HGB über die Prinzipien der Unternehmensführung sowie gemäß § 161 AktG und Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) über die Corporate Governance im Unternehmen. Die Erklärung beinhaltet die **Entsprechenserklärung, Angaben zu Unternehmensführungspraktiken**, die **Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat** sowie wesentliche **Strukturen der Corporate Governance**.

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.

Entsprechenserklärung

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 10. März 2014 den Empfehlungen der vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 30. September 2014 bekannt gemachten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex vom 24. Juni 2014 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 4 Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w I 1 WpHG innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Die Quartalsfinanzberichte Q1 und Q 3 (Zwischenmitteilungen) werden gemäß § 37x I 1 WpHG spätestens 6 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, 11. Februar 2015	Ingolstadt, 11. Februar 2015
Der Aufsichtsrat	Der Vorstand

Angaben zu Unternehmensführungspraktiken

Für die BBI Immobilien AG sind die einschlägigen Rechtsvorschriften relevant, insbesondere das Aktien-, Kapitalmarktrecht, die Satzung der Gesellschaft, der Corporate Governance Kodex (DCGK) sowie die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes die Grundlage für die Ausgestaltung von Führung und Kontrolle des Unternehmens.

Gute Corporate Governance bedeutet für die BBI Immobilien AG aber auch die Anwendung von Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen. Für den Vorstand und die Mitarbeiter ist in diesem Sinne aktives und engagiertes Handeln einer effizienten Organisation aber auch flexibles und zeitnahes Reagieren auf Veränderungen die Grundlage für nachhaltigen Geschäftserfolg. Vertrauen aller Stakeholder in die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der BBI Immobilien AG sind erklärtes Ziel der Gesellschaft.

Dies erfordert im Allgemeinen ein hohes Maß an Eigeninitiative und die Bereitschaft für Veränderungen sowie Kompetenz und Engagement des gesamten Teams. Die Führungskräfte des Unternehmens begegnen ihren Mitarbeitern mit einem hohen Maß an Respekt und Aufmerksamkeit, stellen hohe Anforderungen, geben Impulse und versuchen stets das nötige Vertrauen zu ermitteln. In der täglichen Zusammenarbeit wird Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden zielorientiert und konsequent umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

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 Rainer Hettmer. 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 Amts notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten beachtet. Ehemalige Vorstandsmitglieder der BBI Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Auf-

sichtsrat 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 2014 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2014 nicht.

Weitere Elemente der Corporate Governance

Information und Transparenz für 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 30. Juni 2015 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.

Compliance

Die BBI Immobilien AG ist als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien auf ein vertrauensvolles Verhältnis zu seinen Kunden, Aktionären und Geschäftspartnern angewiesen. Verhaltensweisen, die dieses Verhältnis schädigen könnten, oder aber den Kapitalmarkt in unfairer Weise beeinflussen oder dem Ansehen unseres Unternehmens abträglich sein könnten, müssen vermieden werden.

Für die Gesellschaft, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter ist daher Compliance nicht nur die Einhaltung bestehender Gesetze, Richtlinien oder des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK), sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsvoller Unternehmensführung im täglichen Geschäftsleben umzusetzen.

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 2014, insbesondere auch mit dem Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem.

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 2014 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. VERGÜTUNGSBERICHT

2.1 Vergütung des Vorstands

Mit Wirkung zum 1. Oktober 2014 hat Rainer Hettmer die Nachfolge von Peter Schropp in der Tätigkeit des Alleinvorstands angetreten. Peter Schropp ist nach sieben Jahren Vorstandstätigkeit am 30. September 2014 aus dem Unternehmen ausgeschieden. Herr Rainer Hettmer ist Mitarbeiter der Konzern-Muttergesellschaft VIB Vermögen AG und wird allein von der VIB Vermögen AG vergütet.

2.2 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.

2.3 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 2014 wurden keine Transaktionen gemeldet.

VII. 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 94,88 % 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 Stimmengleichheit 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, 05. März 2015

Rainer Hettmer
– Vorstand –

I. Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVA

EUR	31.12.2014	31.12.2013
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	157.928.534,65	162.654.885,54
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.174,00	2.776,00
	157.930.708,65	**162.657.661,54**
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.099.686,15
	2.257.525,45	**2.099.686,15**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97.221,38	126.728,89
2. sonstige Vermögensgegenstände	52.687,14	68.451,14
	149.908,52	**195.180,03**
II. Guthaben bei Kreditinstituten	**3.090.262,50**	**1.808.705,15**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**120.374,00**	**123.874,60**
	163.548.780,12	**166.885.108,47**

PASSIVA

EUR	31.12.2014	31.12.2013
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	413.035,00	430.496,40
2. Steuerrückstellungen	38.106,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.338.518,10	1.718.263,50
	1.789.659,10	**2.148.759,90**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	107.978.400,27	110.752.818,97
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32.480,41	67.336,62
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.251.504,63	3.461.974,11
4. Sonstige Verbindlichkeiten	219.207,01	213.556,33
	111.481.592,32	**114.495.686,03**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**44.081,79**	**7.215,63**
	163.548.780,12	**166.885.108,47**

II. Gewinn- u. Verlustrechnung vom 01.01.2014 - 31.12.2014

EUR	2014	2013
1. Umsatzerlöse	**14.385.266,95**	**14.401.904,22**
2. Sonstige betriebliche Erträge	632.217,45	765.749,47
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.523.428,91	-1.478.540,56
4. Personalaufwand a) Löhne u. Gehälter	-699,45	-2.797,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-61.970,61	-88.876,10
	-62.670,06	-91.673,90
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.677.087,00	-4.690.067,06
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-265.224,28	-448.655,91
7. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	60.000,00	60.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.049,91	13.063,86
9. Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	-4.774.728,77	-4.900.653,04
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**3.790.395,29**	**3.631.127,08**
11. Außerordentliche Aufwendungen	-440.564,47	-106.336,86
12. Außerordentliches Ergebnis	**-440.564,47**	**-106.336,86**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-79.121,26	-44.858,58
14. Ergebnis vor Verlustübernahme/Gewinnabführung	3.270.709,56	3.479.931,64
15. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-3.270.709,56	-3.479.931,64
16. Jahresüberschuss	**0,00**	**0,00**

III. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2014

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2013	**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**
Jahresüberschuss 2014	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2014	**5.200.000,00**	**42.770.000,00**

Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	andere Gewinn-rücklagen	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 2014

in TEUR	2014	2013
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	3.271	3.480
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.677	4.691
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-839	-763
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	49	-6
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	7	-22
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-598	-610
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	4.759	4.888
- Sonstige Beteiligungserträge	-60	-60
+/- Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	441	106
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	79	45
+/- Ertragsteuerzahlungen	-41	-46
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.745**	**11.703**
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	650	730
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2	-95
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-158	0
+ Erhaltene Zinsen	16	13
+ Erhaltene Dividenden	60	60
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**566**	**708**

C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-3.480	-2.653
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	6.500	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-11.973	-4.033
- Gezahlte Zinsen	-4.775	-4.901
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-13.728**	**-11.587**
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	1.809	925
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
+ kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	-60	0
	1.749	925
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.745	11.703
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	566	708
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-13.728	-11.587
Veränderung Cash Flow	**-1.417**	**824**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**332**	**1.749**
Zusammensetzung:		
+ Liquide Mittel	3.091	1.809
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	-2.759	-60
	332	1.749

* Die Kapitalflussrechnung wurde im Geschäftsjahr 2014 an die Gliederungsstruktur des DRS 21 angepasst, welcher im Februar 2014 vom DRSC verabschiedet wurde. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

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 Bewertungsgrundsätze

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 4,53 % 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. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung der individuellen Restlaufzeit mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahren abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
EUR	Vortrag zum 1.1.2014	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 31.12.2014	
A. Anlagevermögen						
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	201.615.948,91	2.341,00	0,00	131.913,71	201.486.376,20	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47	
	201.652.953,38	**2.341,00**	**0,00**	**131.913,71**	**201.523.380,67**	
III. Finanzanlagen						
Beteiligungen	2.099.686,15	157.839,30	0,00	0,00	2.257.525,45	
Summe Anlagevermögen	**203.760.453,53**	**160.180,30**	**0,00**	**131.913,71**	**203.788.720,12**	

	Abschreibungen					Buchwerte	
	Vortrag zum 1.1.2014	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.2014	Stand am 31.12.2014	Vorjahr 31.12.2013
	7.813,00	0,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	1,00
	,						
	38.961.063,37	4.676.485,00	0,00	-79.706,82	43.557.841,55	157.928.534,65	162.654.885,54
	34.228,47	602,00	0,00	0,00	34.830,47	2.174,00	2.776,00
	38.995.291,84	**4.677.087,00**	**0,00**	**-79.706,82**	**43.592.672,02**	**157.930.708,65**	**162.657.661,54**
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.099.686,15
	39.003.104,84	**4.677.087,00**	**0,00**	**-79.706,82**	**43.600.485,02**	**160.188.235,10**	**164.757.348,69**

1. FINANZANLAGEN

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs-quote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,2	10.617	11

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens gem. § 37 KStG in Höhe von TEUR 48 (Vorjahr: 63 TEUR), innerhalb eines Jahres fällig.

2. GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beträgt 5.200.000,00 EUR 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 Höhe der Ausgleichszahlung wurde aufgrund des rechtskräftigen Beschlusses des OLG München vom 10.09.2014 hinsichtlich des Spruchverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit der Ausgleichszahlung neu festgesetzt. Sie beträgt nun 0,74 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 3.271) 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. PENSIONSRÜCKSTELLUNGEN

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 2014 44 TEUR.

6. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit 1.139 TEUR Rückstellungen für drohende Verluste aus einem Finanzderivat auf CHF-Basis.

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	5 Jahre und mehr	Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.909	30.599	70.470	107.978	107.978	Grundschulden
(Vorjahr)	(8.114)	(19.549)	(83.090)	(110.753)	(110.753)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	32	0	0	32	0	-
(Vorjahr)	(67)	(0)	(0)	(67)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.252	0	0	3.252	0	-
(Vorjahr)	(3.462)	(0)	(0)	(3.462)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	219	0	0	219	0	-
(Vorjahr)	(207)	(7)	(0)	(214)		
Summe	**10.412**	**30.599**	**70.470**	**111.481**	**107.978**	
(Summe Vorjahr)	**(11.850)**	**(19.556)**	**(83.090)**	**(114.496)**	**(110.753)**	

Das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Bankdarlehen wird teilweise durch mit externen Vertragspartnern abgeschlossenen Zinsswaps langfristig abgesichert. Bei den Zinsswaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 22,91 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 31. Dezember einen Marktwert von -5.432 TEUR und eine Laufzeit bis maximal 30. September

2020. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensieren aufgrund der vereinbarten Parameter der Transaktionen die entsprechenden Cash Flows aus den Zinssicherungsinstrumenten über die gesamte Laufzeit der Instrumente. Die Messung der Effektivität erfolgt prospektiv durch den sog. Critical Term Match, retrospektiv anhand der sog. Dollar-Offset-Methode.

Für einen Betrag in Höhe von 1.139 TEUR wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem Währungs-Derivat auf CHF-Basis gebildet. Der Nominalbetrag dieses derivativen Finanzinstrumentes beläuft sich auf 5.000 TEUR.

Das noch bis zum 31. Dezember 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** ist ein Buchgewinn in Höhe von 598 TEUR aus dem Verkauf eines Gebäudes (Sachanlagevermögen) enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf 625 TEUR 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 356 TEUR 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 17 TEUR, für Rechtsberatungskosten in Höhe von 30 TEUR, für externe Immobilienverwaltung in Höhe von 56 TEUR, Aufwendungen für Investor Relations in Höhe von 40 TEUR, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 26 TEUR, Ausbuchung von bereits einzelwertberichtigten Forderungen in Höhe von 17 TEUR sowie für Aufsichtsratsvergütungen 33 TEUR enthalten.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf 18 TEUR. 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 an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 79 TEUR (Vorjahr: TEUR 45) und entfiel im Wesentlichen (48 TEUR) auf die Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag für eine Nachzahlung auf die Ausgleichszahlungen der Jahre 2009 bis 2013. Das hierzu bei der VIB Vermögen AG anhängige Spruchverfahren wurde durch Beschluss des OLG München vom 10. September 2014 beendet. Die entsprechenden Veröffentlichungen sind auf der Homepage der BBI Immobilien AG

ersichtlich. Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich dieser Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis des Geschäftsjahres begünstigt.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von 22 TEUR (Vorjahr: 25 TEUR).

Die **außerordentlichen Aufwendungen** beinhalten in Höhe von 436 TEUR 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 5 TEUR 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 2014 und für das Geschäftsjahr 2013 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. Die Struktur der Kapitalflussrechnung orientiert sich an DRS 21, welcher im Februar 2014 vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC) verabschiedet wurde. Die Werte des Vorjahres wurden entsprechend angepasst.

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 2014 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. 20 TEUR.

2. AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Über die bestehenden – gesondert dargestellten Bewertungseinheiten hinaus – existieren keine außerbilanziellen Geschäfte im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB.

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

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

3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses 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 24 TEUR (Vorjahr: 43 TEUR).

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 2014:

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

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2014 an:

Bis 30.09.2014:

Peter Schropp, Dipl.-Betriebswirt (FH), Neuburg/Donau, ab dem 1. Januar 2009 bis 30. September 2014 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).

Ab 01.10.2014:

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 33 TEUR und die der früheren Vorstandsmitglieder auf 105 TEUR. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 413 TEUR (Vorjahr: 430 TEUR).

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

Arbeitnehmer

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

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang 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 94,88 % (das entspricht 4.933.877 Stimmrechten).

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI 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 Ergebnisab-

führungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Immobilien AG als Organgesellschaft 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 Ausgleichzahlung. Grundlage des Angebots für die Ausgleichszahlung 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. Das in der Vergangenheit bei der VIB Vermögen AG anhängige Spruchverfahren wurde durch Beschluss des OLG München vom 10. September 2014 beendet. Im Rahmen dessen wurde das o.g. Umtauschverhältnis bestätigt und die alternativ zu gewährende feste jährliche Ausgleichszahlung um 0,10 EUR auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie erhöht. Im November 2014 endete die Möglichkeit der außenstehenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, ihre Anteilsscheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 11. Februar 2015 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 05. März 2015

Rainer Hettmer
– 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, 05. März 2015

Rainer Hettmer
– Vorstand –

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel 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 2014 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, 05. März 2015

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Dr. Burkhardt-Böck	Kanus
Wirtschaftsprüferin	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
Rainer Hettmer

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.