



GESCHÄFTSBERICHT  
2017

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2017	2016	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.439	14.355	+0,6
Ergebnis nach Steuern	5.843	5.597	+4,4
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	5.051	3.797	+33,0
Bilanzsumme	153.619	156.660	-1,9
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	32,7	32,1	+0,6 PP

# INHALT

## **AN DIE AKTIONÄRE**

I. BRIEF DES VORSTANDS	3
II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	5

## **LAGEBERICHT**

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	7
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	15
IV. PROGNOSEBERICHT	22
V. CORPORATE GOVERNANCE	24
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB	26

## **JAHRESABSCHLUSS**

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2017	28
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2017 BIS 31.12.2017	31
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2017	32
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017	34

## **ANHANG**

I. ALLGEMEINES	36
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	36
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	38
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	43
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	44
VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN	44
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	48
BESTÄTIGUNGSVERMERK	49
IMPRESSUM	56



# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Immobilien AG hat das Geschäftsjahr 2017 erfolgreich abgeschlossen und alle zu Beginn des Jahres abgegebenen finanziellen und nichtfinanziellen Prognosen erfüllt. Als langfristiger Immobilienbestandhalter lag unser Schwerpunkt im abgelaufenen Jahr in erster Linie auf der Verwaltung unserer Objekte, insbesondere auch auf der Durchführung aller notwendigen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Dies stärkt weiter die guten Beziehungen zu unseren Mietern und damit die Mieterbindung und stellt langfristig den hohen Qualitätsstandard unserer Immobilien sicher.

Im Berichtsjahr wurden keine Neuinvestitionen getätigt und auch keine Immobilien veräußert, so dass zum Stichtag 31. Dezember 2017 die Gesamtzahl der Objekte unverändert bei 36 lag. Dass wir unser Immobilienportfolio erfolgreich verwalten, zeigt sich in der seit Jahren niedrigen Leerstandsquote. Wie schon im Vorjahr waren zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres alle unsere Immobilien vollständig vermietet, so dass die Leerstandsquote entsprechend bei 0,0% lag.

Trotz der unveränderten Anzahl der Objekte haben sich die Umsatzerlöse aufgrund von Mietindexierungen leicht erhöht. Erfreulich zeigte sich auch die Entwicklung der Zinsaufwendungen für unsere Immobiliendarlehen. Aufgrund günstiger Zinsneuevereinbarungen reduzierte sich diese GuV-Position gegenüber dem Vorjahr signifikant um rund 1,2 Mio. Euro. Vor allem dank der gesunkenen Zinsaufwendungen konnten wir beim Ergebnis eine deutliche Steigerung erreichen. So hat das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern um 33% auf 5,1 Mio. Euro zugelegt.

Diesen erfolgreichen Weg wollen wir, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch im laufenden Geschäftsjahr weiter fortsetzen. Unter der Annahme eines weitgehend unveränderten Immobilienportfolios rechnen wir für das Geschäftsjahr 2018 mit annähernd gleichbleibenden Umsatzerlösen von 14,3 bis 14,6 Mio. EUR sowie einer moderaten Steigerung des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisses nach Steuern auf 5,2 bis 5,4 Mio. EUR.

Ausdrücklich bedanken möchte ich mich bei den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2017 geleistet haben.

Ingolstadt, im April 2018



Rainer Hettmer  
– Vorstand –



## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2017 konnte die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ihr Ergebnis weiter steigern. Durch die effektive Bewirtschaftung unserer Immobilien, unsere nachhaltige Finanzierungs- politik und die weitere Verbesserung der Kostenstruktur schauen wir auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Das Immobilienportfolio der BBI AG war auch im Berichtsjahr komplett vermietet. Während sich die Umsatzerlöse leicht erhöht haben, konnte das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern um rund ein Drittel gesteigert werden. Somit hat das Unternehmen ihr seit Jahren erfolg- reiches Geschäftsmodell auch in 2017 erfolgreich fortgeführt.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2017 intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben jederzeit wahrgenommen. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und vollständig vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Der Informations- und Gedankenaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand darüber hinaus auch regelmäßig außerhalb der Sitzungen statt. Dadurch war der Aufsichtsrat zu jedem Zeitpunkt über die aktuelle Geschäftslage und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Insgesamt gab es im Geschäftsjahr 2017 vier Aufsichtsratssitzungen. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2017 nicht gebildet.

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen mit den wesentlichen Themen:

20. März 2017: Feststellung des Jahresabschlusses 2016, Risikobericht zum 31.12.2016, Ergebnis- planung für das Jahr 2017, Tagesordnung der Hauptversammlung am 28. Juni 2017

28. Juni 2017: Bericht über die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung

7. August 2017: Halbjahresbericht zum 30.06.2017, Risikobericht zum 30.06.2017

11. Dezember 2017: Geschäftliche Entwicklung 2017, vorläufige Planung für das Geschäftsjahr 2018, Corporate Governance Kodex, Termine/Finanzkalender 2018

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresab- schluss zum 31. Dezember 2017 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zusammen mit dem ent- sprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch Wirtschaftsprüfer Herrn Oliver Kanus, in der Aufsichtsratssitzung vom 19. März 2018 ausführ- lich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

Dem Vorstand, Herrn Rainer Hettmer, und den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die für die Betreuung des Immobilienportfolios verantwortlich sind, dankt der Aufsichtsrat für ihre engagierte Arbeit.

Neuburg/Donau, im April 2018

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

Ludwig Schlosser  
– Aufsichtsratsvorsitzender –



# LAGEBERICHT

## 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 Bestand an Gastronomieobjekten mit Büro- und Wohneinheiten sowie einem Brauereigelände. Das Brauereigelände ist langfristig an die Herrnbräu GmbH, eine Tochtergesellschaft der BHB Brauholding Bayern Mitte AG (BHB Brauholding AG), verpachtet.

Der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert und liegt zum Stichtag 31.12.2017 bei 34,2%. Diese Beteiligung wird im Jahresabschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.

### 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Die BBI verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert durch eine effiziente Immobilienbewirtschaftung, eine nachhaltige Finanzierungspolitik sowie die fortlaufende Verbesserung der Erlös- und Kostenstruktur zu steigern. Der Immobilienbestand der BBI Immobilien AG konzentriert sich vorwiegend auf die wirtschaftlich starken Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg. Der Fokus liegt auf Städten mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern, die sich als eigenständige Ballungszentren mit einem überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum und einer starken Kaufkraftentwicklung auszeichnen.

Bei den Mietern handelt es sich um Einzel- und Fachhandelsketten mit guter Bonität und bekannten Namen. Die BBI pflegt enge und langjährige Beziehungen zu ihren Mietern und vereinbart größtenteils Mietvertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren. Dadurch generiert die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und sichert ausreichende Liquidität für operative und strategische Maßnahmen.

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantwortet der Vorstand. Die mit Blick auf die Geschäftsstrategie festgelegten Rahmenbedingungen werden in der Jahresbudgetplanung in konkreten Zielvorgaben formuliert. Im Laufe des Jahres erfolgt anhand der wichtigsten Steuerungsgrößen die regelmäßige Überprüfung dieser Zielvorgaben. Bei festgestellten Abweichungen werden die Planungsvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Die BBI konzentriert sich auf die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen „Umsatzerlöse“ sowie das „um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern“.

Die Umsatzerlöse sind Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten Ergeb-

nis nach Steuern handelt es sich um die wichtigste Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Die Bereinigung um Sondereinflüsse erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen.

Die wichtigsten nichtfinanziellen Steuerungsgrößen der BBI sind die Leerstandsquote und der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten.

Die Leerstandsquote zeigt den Anteil der Gewerbeflächen, der zum Stichtag nicht vermietet ist und daher auch keine Mieteinnahmen erwirtschaftet. Berechnet wird die Leerstandsquote auf Basis der zu erzielenden annualisierten Jahresnettomieten der Objekte.

Die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen unserer langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben den Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der gesamten Zinsaufwendungen, die gleichzeitig auch die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt.

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	<b>14,4 Mio. EUR</b>	<b>14,4 Mio. EUR</b>
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	<b>5,1 Mio. EUR</b>	<b>3,8 Mio. EUR</b>
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	<b>0,0% *</b>	<b>0,0%</b>
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	<b>3,1%</b>	<b>3,3%</b>

\* Die Ermittlung der Leerstandsquote erfolgte ohne Berücksichtigung des Brandfalls.

#### **4. MITARBEITER**

Die Gesellschaft beschäftigt neben dem Alleinvorstand, Rainer Hettmer, aktuell keine Mitarbeiter. Im Bereich der Gebäudeverwaltung wird das Immobilienportfolio von Mitarbeitern des VIB-Konzerns verwaltet. Ebenso werden die Bereiche Finanzbuchhaltung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Die konjunkturelle Lage hat sich in vielen Teilen der Welt weiter aufgehellt. Stand im vergangenen Jahr noch ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,2% zu Buche, so fiel das Plus in 2017 mit 3,6% noch etwas größer aus. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) konnten dabei die Industrieländer um 2,2% zulegen, während das Wachstum in den Entwicklungs- und Schwellenländern mit 4,6% deutlich höher ausfiel.

Erfreulich war im abgelaufenen Jahr auch die Entwicklung in der Eurozone, wo das Wirtschaftswachstum in 2017 so stark wie seit 10 Jahren nicht mehr war. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Währungsraum hat nach Angaben der EU-Kommission um 2,2% zugelegt, was vor allem der steigenden Konsumausgaben und Investitionen geschuldet ist. Zunehmend wirkt sich auch positiv aus, dass die Defizite und Schuldenstände in den EU-Staaten allmählich zurückgehen. Im abgelaufenen Jahr war Spanien das einzige Land, das die von der Europäischen Union gesetzte Messlatte beim Haushaltsdefizit von drei Prozent gerissen hat.

Auch die deutsche Wirtschaft konnte in 2017 ein robustes Wachstum verzeichnen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber 2016 um 2,2% und damit so stark wie seit sechs Jahren nicht mehr. Wesentliche Faktoren dieser positiven Entwicklung waren wie im vergangenen Jahr auch der Konsum und die Investitionen. Während die privaten Konsumausgaben, v.a. aufgrund der sinkenden Arbeitslosigkeit und der zunehmenden Anzahl der Haushalte um 2,0% stiegen, verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben ein etwas moderateres Plus von 1,4%. Bei den Gesamtinvestitionen haben sich v.a. die Bauinvestitionen (+2,6%) sowie Investitionen in Ausrüstung, das sind vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge (+3,5%), positiv entwickelt. Der hohe Außenhandelsüberschuss leistete ebenfalls einen Beitrag zur positiven Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts. Auch wenn der Überschuss im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer ausfällt, so bleibt Deutschland mit einem Überschuss von mehr als 250 Mrd. EUR vor China das Land mit dem weltweit größten Leistungsbilanzsaldo.

Die Inflationsrate in Deutschland ist in 2017 auf den höchsten Stand seit fünf Jahren gestiegen. Waren und Dienstleistungen kosteten durchschnittlich 1,8% mehr als im Vorjahr. 2016 lag die Teuerungsrate noch bei 0,5%. Grund für den Anstieg sind v.a. gestiegene Preise für Wohnraum, Energie und Lebensmittel. Was die Kaufkraft der Bundesbürger angeht, so konnte nach Aussage der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in 2017 ein Anstieg von 2,2% erreicht werden. Im Vorjahr lag der Zuwachs bei ebenfalls erfreulichen 1,9%.

Als langfristiger Immobilienbestandhalter ist die BBI hauptsächlich auf den Einzelhandel spezialisiert, der als zweitwichtigster Wirtschaftszweig in Deutschland eine bedeutende Rolle spielt. Aufgrund der weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen, der guten Kaufkraft sowie des moderaten Anstiegs des Lohnniveaus hat der Einzelhandelsumsatz im vergangenen Jahr erneut deutlich zugelegt. Nach einem Anstieg von 3,2% in 2016 konnte in 2017 ein ebenfalls erfreuliches Umsatzplus von 3,0% auf nunmehr 501 Mrd. EUR Jahresumsatz erreicht werden.

Was den Markt von Gewerbeimmobilien angeht, so sind die Rahmenbedingungen für weitere Investitionen in Deutschland sehr gut. Nach Aussage von Jones Lang LaSalle (JLL), einem führenden Immobiliendienstleister in Deutschland, ist die Nachfrage immer noch hoch, besonders auch vor dem Hintergrund des deutlichen Renditeabstands von Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen.

Wesentliches Kriterium für Investoren wird die Frage bleiben, wann ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus kommen wird und welche Folgen das für den Immobilieninvestmentmarkt haben wird. Mit der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB) die Ankaufvolumina von Staats- und Unternehmensanleihen ab Januar 2018 zu halbieren, könnte ein erster Schritt zur Normalisierung der Geldpolitik gemacht worden sein. Aus Sicht von JLL ist ein echter Zinsschritt aber wohl nicht vor Mitte / Ende 2019 zu erwarten.

Was das Transaktionsvolumen von Immobilien mit gewerblicher Nutzung in Deutschland angeht, so wurde in 2017 ein neuer Rekord aufgestellt. Mit einem Volumen von insgesamt 56,8 Mrd. Euro wurde das nur zwei Jahre alte Allzeithoch aus dem Jahr 2015 um 1,7 Mrd. Euro oder 3,1% übertroffen. Gegenüber 2016 lag das Plus sogar bei 3,9 Mrd. Euro oder 7,4%. Dabei spielen, wie auch schon in den Vorjahren, ausländische Investoren eine immer größere Rolle, die mittlerweile für knapp 50% des Investitionsvolumens verantwortlich sind. Allein bei den zehn größten Transaktionen des vergangenen Jahres traten ausländische Investoren sieben Mal als Käufer auf. Diese kommen neben den klassischen Herkunftsländern USA und Großbritannien zunehmend auch aus dem asiatischen Raum.

Was die Beliebtheit angeht, so ist die Assetklasse Büroimmobilien in Deutschland mit 44% bzw. 25,0 Mrd. EUR nach wie vor an erster Stelle. Mit einem Volumen von 11,4 Mrd. Euro folgen die Einzelhandelsimmobilien auf dem zweiten Platz, wobei sich ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr von 24% auf 20% leicht verringert hat.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Berichtsjahr 2017 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 lag die BBI am oberen Rand der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14,2 bis 14,4 Mio. EUR.
- Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** ohne Sondereinflüsse betrug 5,1 Mio. EUR (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR) und lag damit leicht über dem Prognoseintervall von 4,7 bis 4,9 Mio. EUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2017 lag bei 0,0% (31.12.2016: 0,0%). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2017 mit 3,1% (31.12.2016: 3,3%) innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,0 – 3,2%.

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

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit des Jahres 2017 stand das aktive Asset Management inklusive der Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Zum 31. Dezember 2017 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 36 Objekten (31.12.2016: 36 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 157.538 m<sup>2</sup> (31.12.2016: 157.538 m<sup>2</sup>). Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 133.448 m<sup>2</sup>. In diesen Zahlen

ist das Objekt in Goch mit den bisherigen Flächen enthalten. Darüber hinaus umfasst das Portfolio 10 Gastronomieobjekte mit Büro- und Wohneinheiten sowie einem Brauereigelände mit einer vermietbaren Gesamtfläche von insgesamt 24.090 m<sup>2</sup>.

Im Berichtsjahr hat die BBI keine Neuinvestitionen getätigt. Ausdruck der erfolgreichen Unternehmensentwicklung und Zeichen für die Qualität des Immobilienportfolios ist auch eine seit Jahren sehr niedrige Leerstandsquote, die zum 31. Dezember 2017 bei 0,0% lag (31.12.2016: 0,0%).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind langfristig vermietet: 7% (31.12.2016: 26%) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 61% (31.12.2016: 53%) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 27% (31.12.2016: 18%) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 5% (31.12.2016: 3%) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2017 bei 6 Jahren und 9 Monaten (31.12.2016: 7 Jahre und 8 Monate).

Die Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur wider: Als bedeutendster Teil des Immobilienportfolios umfassen die Einzelhandelsimmobilien rund 85 % der Gesamtfläche des Portfolios und zeichnen für 93% der Mieterträge verantwortlich. Eine untergeordnete Rolle spielt die Vermietung von Gastronomie-, Wohn-, und Büroimmobilien sowie das langfristig verpachtete Brauereigelände, die insgesamt nur rund 7% der Mieteinnahmen ausmachen. Bei den Mietern der 26 Fachmarktzentren und SB-Märkte aus dem Einzelhandel handelt es sich um etablierte Unternehmen mit sehr guter Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko oder Deichmann.

### **3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB**

#### **3.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse sind hauptsächlich aufgrund planmäßiger Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen leicht auf 14.439 TEUR gestiegen (Vorjahr: 14.355 TEUR). In den Umsatzerlösen ebenfalls enthalten sind Mietausgleichszahlungen der Versicherung für den Gebäudebrandschaden des Objekts in Goch.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 1.103 TEUR deutlich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 1.807 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr umfasst diese Position zum einen den sich aus dem Anlagenabgang des durch den Brand zerstörten Gebäudes in Goch in Verbindung mit der entsprechenden Versicherungsentschädigung ergebenden und auszuweisenden Buchgewinns (792 TEUR). Zum anderen ist hier die Versicherungserstattung für die Abbruchkosten des Objekts in Goch (305 TEUR) enthalten. Im Vorjahr war in dieser Position ein Buchgewinn aus dem Verkauf eines kleineren Bestandsobjekts enthalten.

Der Materialaufwand betrug 1.958 TEUR und lag damit deutlich über dem Niveau des Vorjahres von 1.492 TEUR. Ursache für den Anstieg waren die in dieser GuV-Position ausgewiesenen Abbruchkosten für das Objekt in Goch in Höhe von 305 TEUR sowie insgesamt um 79 TEUR höhere Instandhaltungsaufwendungen für die restlichen Bestandsobjekte der BBI.

Aufgrund gestiegener Pensionszahlungen und erforderlicher Zuführungen zu Pensionsrückstellungen ist der Personalaufwand im Berichtszeitraum auf 29 TEUR gestiegen (Vorjahr: 15 TEUR).

Die Abschreibungen haben sich mit 4.521 TEUR gegenüber dem Vorjahr leicht verringert (Vorjahr: 4.580 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind hauptsächlich aufgrund niedrigerer Rechts- und Beratungskosten sowie geringerer Aufwendungen für Investor Relations gegenüber dem Vorjahr um 38 TEUR auf 113 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 151 TEUR).

Die Zinsaufwendungen haben sich deutlich um 1.249 TEUR auf 3.113 TEUR verringert (Vorjahr: 4.361 TEUR). Dies beruht überwiegend auf einer ab Anfang 2017 wirksamen Zinsneueinbarung für einen erheblichen Teil des Darlehensportfolios sowie auf den laufenden Tilgungen.

Aufgrund des mit der VIB Vermögen AG bestehenden Ergebnisabführungsvertrags erfolgt die Versteuerung des Jahresergebnisses bei der VIB Vermögen AG. Die BBI AG ist lediglich noch mit der von der VIB Vermögen AG an die ausstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlung ertragsteuerpflichtig. Der sich hieraus ergebende Steueraufwand betrug, unverändert zum Vorjahr, 31 TEUR und ist in der Position „Steuern von Einkommen und Ertrag“ ausgewiesen.

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 5.843 TEUR (Vorjahr: 5.597 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr deutlich um 1.254 TEUR oder 33% auf 5.051 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 3.797 TEUR). Die Sondereinflüsse in Höhe von 792 TEUR in 2017 beruhen auf einem Buchgewinn aus dem Anlagenabgang des durch einen Brand zerstörten Objekts in Goch. Im Vorjahr betragen die Sondereinflüsse 1.800 TEUR und waren auf einen Buchgewinn aus dem Verkauf eines kleineren Bestandsobjekts zurückzuführen.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 5.843 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

### **3.2 Vermögenslage**

Zum 31.12.2017 hat sich die Bilanzsumme um 3.041 TEUR auf 153.619 TEUR verringert (31.12.2016: 156.660 TEUR). Bei unverändertem Eigenkapital hat sich die Eigenkapitalquote damit leicht auf 32,7% erhöht (31.12.2016: 32,1%).

Durch planmäßige Abschreibungen der im Bestand gehaltenen Immobilien sowie durch den Abgang des Restbuchwerts des durch Brand zerstörten Gebäudes in Goch hat sich das Sachanlagevermögen von 149.434 TEUR auf 143.126 TEUR verringert. Unter den Finanzanlagen wird der Beteiligungswert der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG ausgewiesen, der sich unverändert zum Vorjahr auf 2.258 TEUR beläuft. Der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen lag zum Ende des Jahres bei 1.918 TEUR (31.12.2016: 132 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenständen in Höhe von 1.812 TEUR (31.12.2016: 22 TEUR) umfassen im Wesentlichen die zu erwartenden Versicherungserstattungen für den Brandschaden des Objekts in Goch. Die Guthaben bei Kreditinstituten haben sich zum Bilanzstichtag auf 6.219 TEUR erhöht (31.12.2016: 4.707 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich im Vorjahresvergleich die Rückstellungen um 118 TEUR auf insgesamt 932 TEUR erhöht. Die Pensionsrückstellungen stiegen geringfügig um 4 TEUR auf 714 TEUR. Die sonstigen Rückstellungen erhöhten sich um 114 TEUR auf 218 TEUR und umfassen hauptsächlich Rückstellungen für erwartete Rechnungen für geleistete Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten.

Im Vergleich zum Vorjahresstichtag reduzierten sich die gesamten Verbindlichkeiten um 3.175 TEUR auf 102.428 TEUR (31.12.2016: 105.603 TEUR). Dabei gingen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aufgrund der laufenden Darlehenstilgungen um 3.395 TEUR auf 93.293 TEUR zurück

(31.12.2016: 96.687 TEUR), während die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um 246 TEUR zugenommen haben und sich auf 8.926 TEUR (31.12.2016: 8.680 TEUR) beliefen. Hierin sind der an die Muttergesellschaft abzuführende Gewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2017 sowie ein von der VIB Vermögen AG an die BBI AG gewährtes Darlehen enthalten.

### 3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 12.573 TEUR in etwa auf Vorjahrsniveau (Vorjahr: 12.593 TEUR). Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit lag bei 1.044 TEUR (Vorjahr: 1.868 TEUR). Hierin ist eine von der Versicherung auf die zu erwartende Gesamtschädigung für das durch Brand zerstörte Objekt in Goch geleistete Zahlung in Höhe von 1.000 TEUR enthalten. Im Vorjahr umfasste diese Position im Wesentlichen einen positiven Cash Flow aus der Veräußerung eines kleineren Bestandsobjekts.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -12.105 TEUR (Vorjahr: -11.924 TEUR). Dabei erhöhten sich die Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von im Vorjahr 3.681 TEUR auf 5.597 TEUR. Der Netto-Mittelabfluss aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten betrug 3.395 TEUR nach 3.882 TEUR im Vorjahr. Aufgrund niedrigerer Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie des niedrigeren Durchschnittszinssatzes lagen die Zinszahlungen mit 3.113 TEUR insgesamt 1.248 TEUR deutlich unter dem Vorjahreswert von 4.361 TEUR.

Insgesamt wurde in 2017 ein positiver Cash Flow von 1.512 TEUR erwirtschaftet (Vorjahr: 2.537 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 6.219 TEUR erhöhte (31.12.2016: 4.707 TEUR). Die Gesellschaft verfügte zu jeder Zeit über ausreichend liquide Mittel um ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

#### Struktur der Darlehensverbindlichkeiten

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
<b>Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2017</b>	<b>4.678</b>	<b>88.615</b>
in 1-12 Monaten fällig	178	3.317
in 12-60 Monaten fällig	481	13.533
in > 60 Monaten fällig	4.019	71.765

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2017 bei 3,1% (31.12.2016: 3,3%). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2017 über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (Vorjahr: 1.950 TEUR).

## 4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Die BBI Immobilien AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück und konnte alle selbstgesteckten Ziele erreichen bzw. leicht übertreffen. Aufgrund der hohen Kosteneffizienz, der Inhouse-Verwaltung der Immobilien durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns sowie der deutlich

gesunkenen Zinsaufwendungen konnte das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern erneut gesteigert werden.

Die Eigenkapitalquote hat sich weiter leicht verbessert, auch die Liquiditätssituation der Gesellschaft stellt sich weiterhin als gut dar. Aufgrund des nach wie vor guten Marktumfelds für Gewerbeimmobilien, im speziellen der hohen Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien, blickt die Gesellschaft zuversichtlich auf das laufende Geschäftsjahr 2018.



## III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 1. RISIKOBERICHT

#### 1.1 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- 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 des VIB-Konzerns 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 des Konzerns unter Verantwortung des Vorstands der BBI. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

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

Das bestehende System wird laufend 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. Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt.

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 der BBI ist auch in das Risikokontrollsystem des VIB-Konzerns 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 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 Gefahren. 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-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätschecks etabliert das RMS eine verlässliche Kontrollstruktur für den Rechnungslegungsprozess und gewährleistet zu jedem Zeitpunkt größtmögliche 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 der BBI 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 in Deutschland stehen in engem Zusammenhang mit der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht eine mögliche konjunkturelle Abschwächung mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, die letztendlich zu einem erhöhten Risiko für Leerstände und einem sinkenden Mietniveau führen könnten.

Durch die überwiegend langfristig ausgerichteten Mietverträge bei der BBI betrifft dieses Risiko jedoch nur einen geringen Anteil der Mieterlöse. Um dieses Risiko weiter zu minimieren, setzt die BBI auf eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, besteht zudem die Gefahr einer negativen Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Durch die starke regionale Ausrichtung der BBI auf Investitionen in den vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt wird dieses Risiko abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio der BBI hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen limitierten Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft haben können.

Für das Jahr 2018 erwartet die BBI mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland keine wesentlichen Änderungen. Gesamtwirtschaftliche Risiken werden daher aus Sicht der BBI wie im Vorjahr als gering eingestuft.

**Standortrisiko:**

Die Qualität der Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z.B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft, oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotential bestimmt, auf die die BBI keinen Einfluss hat. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die BBI beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen.

Das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität wird wie im Vorjahr als gering eingeschätzt.

**Leerstands- und Mietausfallrisiko:**

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die BBI einem gewissen Mieterrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Insbesondere bei einer Abkühlung der Wirtschaft verbunden mit einer Verschlechterung der Perspektiven des Gewerbeimmobilienmarktes können Mietausfälle grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. aufgrund von Insolvenz) eine kurzfristige Anschlussvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für die BBI kann dies mit temporären Leerständen und Mietausfällen einhergehen.

Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gesellschaft dieses Risiko. Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung die zeitnahe Folgevermietung des Objekts.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Gegenmaßnahmen stuft die BBI das Leerstands- und Mietausfallrisiko, analog zum Vorjahr, 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 zum Zeitpunkt des Kaufs bereits bestanden haben. Die BBI begegnet diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld einer Transaktion und greift dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

Mögliche negative Folgen aus einem Akquisitionsrisiko werden analog zum Vorjahr als gering eingeschätzt.

**Konzentrationsrisiko:**

Das Immobilienportfolio der BBI weist einzelne Mieter auf, an die mehrere Objekte vermietet sind. Aus diesem Umstand erwächst für die BBI ein gewisses Konzentrationsrisiko. Um das Risiko eines Leerstands bzw. Mietausfalls in größerem Umfang zu minimieren, fokussiert sich die Gesellschaft auf bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverhältnisse.

Aktuell werden die Folgen eines möglichen Konzentrationsrisikos analog zum Vorjahr als gering eingeschätzt.

#### **Finanzierungsrisiko:**

In Zeiten eines wirtschaftlichen Abschwungs besteht grundsätzlich das Risiko, dass sich die für die Immobilienfinanzierung notwendige Beschaffung von Fremdkapital über Banken erschweren könnte. Im Extremfall könnte dies dazu führen, dass die notwendige Liquidität von Banken nicht oder in nur unzureichender Höhe bereitgestellt wird. Für die BBI könnte das bedeuten, dass Immobilienprojekte nicht umgesetzt werden und entsprechend negative Effekte bei Umsatz und Ergebnis die Folge wären. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 / 2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken geführt hat.

Durch den seit vielen Jahren sehr engen Kontakt und die gute Zusammenarbeit mit den finanzierenden Banken sowie der Einbindung der Gesellschaft in den VIB-Konzern, stuft die BBI ein solches Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führt zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Finanzierungskonditionen für Bankdarlehen. Dies kann einerseits den Abschluss von neuen Darlehensverträgen für die Finanzierung neuer Objekte, aber andererseits auch die Neuvereinbarung von Konditionen aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen betreffen.

Um sich möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinsschwankungen abzusichern, schließt die BBI zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend 10 Jahren ab. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus werden zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Die Gesellschaft erwartet für das Jahr 2018 keinen wesentlichen Anstieg der Zinsen in Deutschland. Ein Zinsänderungsrisiko wird analog zum Vorjahr als gering eingestuft.

#### **Risiken bei Finanzinstrumenten:**

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die BBI für einige Darlehen mit variabler Verzinsung Zinsswaps abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften (Bankdarlehen) eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite). Mögliche Zinsänderungen und damit verbundene Wertänderungen der Swaps haben keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft.

Mögliche Risiken aus Finanzinstrumenten stuft die BBI wie im Vorjahr als gering ein.

#### **Rechts- und Vertragsrisiken:**

Die BBI ist allgemeinen Rechtsrisiken ausgesetzt, die sich aus neuer Gesetzgebung und geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben können. Darüber hinaus können der Gesellschaft in Bezug auf das Immobiliengeschäft Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartnern betreffen (z.B. Miet- und Kaufverträge, Dienstleistungs- und Berater-

verträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge und rechtlich relevanten Themen intern und bei Bedarf auch extern unter juristischen Gesichtspunkten geprüft.

Die BBI stuft Rechts- und Vertragsrisiken, analog zum Vorjahr, als gering ein.

### **Regulatorisches Risiko:**

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt die BBI Immobilien AG in Deutschland einer Reihe von Gesetzen und Vorschriften wie dem Aktiengesetz (AktG), dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) oder dem Handelsgesetzbuch (HGB). Darüber hinaus werden seit Jahren auch auf der Ebene der Europäischen Union verstärkt Maßnahmen ergriffen, die eine Verbesserung des Anlegerschutzes und die Regulierung und bessere Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben - auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008.

Am 3. Juli 2016 ist die EU-Markmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Aktiengesellschaften, die im regulierten Markt notiert sind, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien. Durch die langjährige Erfahrung im regulierten Markt der Börse München verfügt die BBI bereits über ein ausgeprägtes Kapitalmarkt-Know-how, speziell im Hinblick auf die umfangreichen Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z.B. der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) oder der seit 3. Januar 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financials Instruments Directives). Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig werden entsprechende Maßnahmen zur Abwehr und Reduzierung möglicher Risiken eingeleitet. Im Bedarfsfall greifen wir auch auf externe Spezialisten zurück, die uns in allen relevanten rechtlichen und regulatorischen Fragen beratend zur Seite stehen.

Wir schätzen aktuell ein regulatorisches Risiko, analog zum Vorjahr, als gering ein.

### **Schadenrisiko:**

Potentielle Beschädigungen oder Zerstörungen an unseren Immobilien stellen ein weiteres Risiko für die Gesellschaft dar. Dies könnte unter Umständen negative Auswirkungen auf unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben.

Diesen Risiken begegnet die BBI durch einen umfangreichen Versicherungsschutz. Für alle Immobilien der BBI sind Allgefahren-Versicherungen (All-Risk-Policen) abgeschlossen, die neben den klassischen Elementen wie z.B. Schutz vor Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden auch Elementarschäden wie Hochwasser, Erdbeben, etc. abdecken. Bestandteil einer solchen Versicherung ist i.d.R. auch immer eine Mietausfallversicherung für den Fall, dass eine Immobilie temporär nicht vermietet werden kann und der BBI dadurch Mieteinnahmen verloren gehen könnten.

Am 15. Mai 2017 kam es beim Einzelhandels-Objekt der BBI in Goch zu einem Brand, bei dem das Gebäude vollständig zerstört wurde. Für dieses Objekt besteht umfassender Versicherungsschutz mit einer ausreichend hohen Deckungssumme. Bis zum vollständigen Wiederaufbau der Immobilie erhält die BBI Mietausgleichszahlungen von der Versicherung (maximal für 36 Monate), so dass Ertragsausfälle für die Gesellschaft nicht zu erwarten sind. In Zusammenarbeit mit dem Mieter ist ein zügiger Wiederaufbau der Immobilie geplant.

Durch die regelmäßige Überprüfung der Versicherungssummen des gesamten Immobilienportfolios, auch mit Hilfe externer Versicherungsgutachter, wird ein mögliches Unterversicherungsrisiko auf ein Minimum reduziert.

Die Gesellschaft schätzt die negativen Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen wie im Vorjahr als gering ein.

#### **IT-Risiko:**

Alle wichtigen Geschäftsabläufe der BBI stützen sich auf IT-Systeme, wobei alle Systeme der BBI in die Systemlandschaft des VIB-Konzerns eingebunden sind. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall dieser IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die BBI 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.

Die BBI stuft ein mögliches IT-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 die Gesellschaft 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 alle Stakeholder nachhaltig zu steigern.

Die Steuerungsinstrumente der BBI stellen sicher, dass die Chancen auf Basis ihres Potenzials, der benötigten Investitionen 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:**

Wie im nachfolgenden Prognosebericht detailliert dargestellt, sind aus Sicht der Gesellschaft sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2018 weiter fortsetzen kann.

**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 zum Kauf stehenden Immobilien und Grundstücken zu erfahren. 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. Damit setzt die Gesellschaft auf eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands, die sich darüber hinaus durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnet. 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:**

Der seit Jahren sehr enge und vertrauensvolle Kontakt zu den finanzierenden Banken sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau bieten der BBI die Chance, Neu- und Anschlussfinanzierungen aktuell zu sehr attraktiven Konditionen durchzuführen und damit auch weiterhin den durchschnittlichen Zinssatz für Kredite zu senken. Wie das abgelaufene Geschäftsjahr gezeigt hat, ist der durchschnittliche Darlehenszins der BBI aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus in Deutschland zum Jahresende auf 3,1% gesunken. Aus Sicht der Gesellschaft ist kurz- und mittelfristig nicht mit einem gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland zu rechnen. Da bei den Darlehensverbindlichkeiten der BBI in 2018 keine Zinsneueinbarungen anstehen, gehen wir davon aus, dass sich die Durchschnittsverzinsung des Darlehensportfolios bis zum Jahresende 2018 kaum verändern wird.

**Chancen stabiler Mietrenditen:**

Die BBI vereinbart häufig indexierte Mietverträge, in deren Rahmen sich die Miethöhe einem Lebenshaltungskostenindex anpasst. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse größtenteils 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 hauptsächlich in weiter sinkenden Finanzierungskosten sowie stabilen Umsatzerlösen aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien.

## IV. PROGNOSEBERICHT

Nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft ihren moderaten Wachstumskurs weiter fortsetzen. Die weltweite Wirtschaftsleistung soll in 2018 um 3,7% zunehmen, was in etwa der Steigerung des abgelaufenen Jahres entspricht. Auch für die Eurozone ist der Ausblick optimistisch. Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen erwartet die EU-Kommission im kommenden Jahr ein solides Wirtschaftswachstum von 2,1%.

Auch in Deutschland soll sich nach Aussage führender Wirtschaftsforschungsinstitute die positive Entwicklung der Wirtschaft fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür werden die nach wie vor hohe Binnen- nachfrage, steigende Investitionen sowie die starke Auslandsnachfrage nach deutschen Produkten sein. Für das laufende Jahr wird mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,5% gerechnet. Für 2019 und 2020 gehen die Fachleute von einem geringeren Wachstum von 1,7% bzw. 1,5% aus. Limitierende Faktoren könnten dann zunehmend stark ausgelastete Produktionskapazitäten sowie das knappe Angebot an Arbeitsleistung sein.

Nach einem weiteren erfolgreichen Jahr an den Finanzmärkten mit zahlreichen Rekordständen an den Börsen, wird auch für die Entwicklung im kommenden Jahr die Politik der Notenbanken ein wichtiger Faktor sein. Denn der globale Börsenaufschwung der letzten Jahre war unter anderem getrieben und gestützt von der ultralockeren Geldpolitik der Zentralbanken. Mit den inzwischen zumindest leicht steigenden Zinsen in den USA sowie dem auslaufenden Programm der EZB zum Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen scheint die Zinswende nun eingeleitet zu sein. Doch bis es zu einer spürbaren Anhebung der Zinsen kommen wird, könnten noch Jahre vergehen. Deshalb gehen viele Finanzmarktexperten davon aus, dass der kurstreibende Effekt niedriger Zinsen an den Aktienmärkten noch einige Zeit lang anhalten dürfte. Demzufolge erwartet die Finanzbranche in 2018 zwar weiter steigende Aktienkurse, allerdings in einem weniger starken Ausmaß und mit einer höheren Volatilität als die Jahre zuvor.

Dank des starken wirtschaftlichen Umfelds und der niedrigen Zinsen sind die Rahmenbedingungen am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt seit Jahren durchweg positiv. Nach Ansicht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lassalle (JLL) ist diese hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch weiterhin vorhanden, nicht zuletzt durch den immer noch deutlichen Renditevorteil von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlagen wie Staatsanleihen. Dank der guten Rahmenbedingungen dürfte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in 2018 mit 55 – 60 Mrd. Euro ähnlich hoch ausfallen wie in 2017.

Wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der BBI bleibt auch weiterhin der enge Kontakt zu den Mietern, eine effiziente Kostenstruktur durch die Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien innerhalb des VIB-Konzerns sowie die Realisierung weiterer Einsparungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen. Nicht zuletzt durch die enge Zusammenarbeit im VIB-Konzern lassen sich im Bereich der Immobilienbewirtschaftung weitere Kostensynergien realisieren, die sich in einer weiteren Verbesserung der Ertragssituation der BBI niederschlagen könnten.



Für das Jahr 2018 rechnet der Vorstand der BBI unter den oben getroffenen Annahmen sowie eines weitgehend unveränderten Immobilienportfolios

- mit annähernd gleichbleibenden Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14.300 bis 14.600 TEUR (Ist-Wert 2017: 14.439 TEUR).
- einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 5.200 bis 5.400 TEUR (Ist-Wert 2017: 5.051 TEUR).

Auf Basis eines im Wesentlichen unveränderten Immobilienportfolios rechnen wir für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2017: 0,0%). Da bei den Darlehensverbindlichkeiten aktuell keine Zinsneuevereinbarungen anstehen, gehen wir für das Jahr 2018 von einem annähernd unverändertem Durchschnittszinssatz von rd. 3,1% aus.

Unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung der Gesellschaft darstellen. Alle über die Unternehmensplanung hinausgehende Chancen und Risiken werden im Chancen- und Risikobericht dieses Geschäftsberichts erläutert. Eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, des allgemeinen Zinsniveaus oder des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes könnte die Erreichung unserer Prognose beeinflussen.

## V. 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 alle 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 Aktionäre, Kunden und aller übrigen Stakeholder ausgerichtet.

Die Erklärung zur Unternehmensführung und weiterführende Informationen zum Thema Corporate Governance sind auf der Internetseite der BBI Immobilien AG unter [www.bbi-immobilien-ag.de](http://www.bbi-immobilien-ag.de) zu finden. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet auch die Erklärung nach § 161 AktG.

### 2. VERGÜTUNGSBERICHT

#### 2.1 Vergütung des Vorstands

Seit 1.10.2014 ist Herr Rainer Hettmer als Alleinvorstand der BBI Immobilien AG bestellt. Herr Hettmer wird in seiner Funktion als Prokurist der VIB Vermögen AG ausschließlich von der VIB Vermögen AG vergütet.

#### 2.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 10 der Satzung festgelegt und orientiert sich an der Größe des Unternehmens, den Aufgaben und der Verantwortung der Aufsichtsratsmitglieder.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten eine fixe, nach Ablauf des Geschäftsjahres zahlbare jährliche Vergütung von 6.000 EUR. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds.

Die für das Geschäftsjahr 2017 geleistete Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	Gesamtvergütung 2017	Gesamtvergütung 2016
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)	18.000 EUR	18.000 EUR
Franz-Xaver Schmidbauer (stellvertretender Vorsitzender)	9.000 EUR	9.000 EUR
Rupert Hackl	6.000 EUR	6.000 EUR

Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr von der Gesellschaft keine weiteren Vergütungen oder Auslagenerstattungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Die Mitglieder des Aufsichtsrats haben von der Gesellschaft keine Kredite oder Vorschüsse erhalten.

#### 2.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596 / 2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung)

gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der BBI Immobilien AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 € erreicht oder übersteigt. Die der BBI gemeldeten Eigengeschäfte werden ordnungsgemäß veröffentlicht und sind auf der Website des Unternehmens verfügbar. Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine Transaktionen gemeldet.

## VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2017 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 an der BBI Immobilien AG von 94,88%.

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. Beträgt das Grundkapital mehr als 3 Mio. EUR, so kann der Aufsichtsrat bestimmen, dass der Vorstand nur aus einer Person besteht. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.
2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

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

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

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

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

Ingolstadt, 05. März 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hettmer', followed by a period.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2017

### AKTIVA

EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	143.097.278,19	149.425.414,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	721,00	1.133,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	28.075,08	7.492,12
	<b>143.126.074,27</b>	<b>149.434.039,31</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	<b>2.257.525,45</b>	<b>2.257.525,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.311,82	109.987,69
2. sonstige Vermögensgegenstände	1.811.747,66	21.676,60
	<b>1.918.059,48</b>	<b>131.664,29</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>6.218.797,96</b>	<b>4.707.206,98</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>98.539,00</b>	<b>129.445,00</b>
	<b>153.618.997,16</b>	<b>156.659.882,03</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Eigenkapital</b>		
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
	<b>2.263.446,91</b>	<b>2.263.446,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	713.678,00	710.485,00
2. sonstige Rückstellungen	218.214,00	103.915,00
	<b>931.892,00</b>	<b>814.400,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	93.292.573,01	96.687.363,51
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.826,08	38.838,58
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.925.924,01	8.680.375,17
4. sonstige Verbindlichkeiten	162.323,02	196.012,23
	<b>102.427.646,12</b>	<b>105.602.589,49</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	26.012,13	9.445,63
	<b>153.618.997,16</b>	<b>156.659.882,03</b>





## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2017 bis 31.12.2017

EUR	01.01.2017 - 31.12.2017	01.01.2016 - 31.12.2016
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>14.438.904,04</b>	<b>14.355.341,80</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.103.410,76	1.806.537,86
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.957.746,89	-1.492.273,89
4. Personalaufwand soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-28.738,62	-14.684,30
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.520.546,40	-4.579.935,70
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-113.354,77	-150.975,29
7. Erträge aus Beteiligungen	63.573,72	63.573,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	783,80	1.877,22
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.112.626,40	-4.361.280,33
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.964,24	-30.965,30
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.842.695,00</b>	<b>5.597.215,79</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-5.842.695,00	-5.597.215,79
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2017

<b>EUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>
<b>Stand zum 01.01.2016</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2016	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2016</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2017	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>

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

## IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	5.843	5.597
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.521	4.580
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	117	-143
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-155	55
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-9	9
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-792	-1.800
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.112	4.359
- Sonstige Beteiligungserträge	-64	-64
+/- zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Art/Umfang	0	0
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	31	31
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-31	-31
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.573</b>	<b>12.593</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.000	1.810
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-21	-8
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	1	2
+ Erhaltene Dividenden	64	64
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.044</b>	<b>1.868</b>

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-5.597	-3.681
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	59.511
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-3.395	-63.393
- Gezahlte Zinsen	-3.113	-4.361
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-12.105</b>	<b>-11.924</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	4.707	2.170
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	4.707	2.170
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.573	12.593
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	1.044	1.868
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-12.105	-11.924
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>1.512</b>	<b>2.537</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>6.219</b>	<b>4.707</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	6.219	4.707
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	6.219	4.707

# ANHANG

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) hat ihren Sitz in Ingolstadt und wird beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nr. HRB 44 geführt.

## I. ALLGEMEINES

Die BBI AG erstellt den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) 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.

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

## II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

Die Bewertung erfolgt 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. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410,00 EUR werden 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** werden gemäß § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit - Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, einem Rechnungszinsfuß von 3,68% (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15 Jahren) sowie einem Rententrend von 1,5%. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

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.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde dabei das Realisationsprinzip (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB) und das Anschaffungskostenprinzip (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB) beachtet.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die "Einfrierungsmethode", bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die "Durchbuchungsmethode", wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Besteht kein oder ein nicht ausreichender Sicherungszusammenhang, wird für unrealisierte Verluste eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet.

Strukturierte Finanzinstrumente werden grundsätzlich als einheitlicher Vermögensgegenstand oder als einheitliche Verbindlichkeit bilanziert. Eine getrennte Bilanzierung erfolgt nur dann, wenn durch das eingebettete Derivat im Vergleich zum Basisinstrument wesentlich erhöhte oder zusätzliche andersartige Risiken und Chancen vorliegen.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2017
	Vortrag zum 1.1.2017	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	199.663.949,75	0,00	0,00	-2.485.236,25	197.178.713,50
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.492,12	20.582,96	0,00	0,00	28.075,08
	<b>199.708.446,34</b>	<b>20.582,96</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.485.236,25</b>	<b>197.243.793,05</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>201.973.785,79</b>	<b>20.582,96</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.485.236,25</b>	<b>199.509.132,50</b>
<b>* davon aktivierte Fremdkapitalkosten</b>	<b>EUR</b>				
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00				
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00				
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00				



Vortrag zum 1.1.2017	Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Vorjahr 31.12.2016
<b>7.813,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.813,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
50.238.535,56	4.520.134,40	0,00	-677.234,65	54.081.435,31	143.097.278,19	149.425.414,19
35.871,47	412,00	0,00	0,00	36.283,47	721,00	1.133,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.075,08	7.492,12
<b>50.274.407,03</b>	<b>4.520.546,40</b>	<b>0,00</b>	<b>-677.234,65</b>	<b>54.117.718,78</b>	<b>143.126.074,27</b>	<b>149.434.039,31</b>
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.257.525,45</b>	<b>2.257.525,45</b>
<b>50.282.220,03</b>	<b>4.520.546,40</b>	<b>0,00</b>	<b>-677.234,65</b>	<b>54.125.531,78</b>	<b>145.383.600,72</b>	<b>151.691.565,76</b>

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2017	Ergebnis Geschäftsjahr 2017
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.809	237

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind innerhalb eines Jahres fällig.

## Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 5.200.000,00 und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Alle Aktien werden im regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

## Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

## Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI 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 Ausgleichs-

zahlung 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 Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Jahresüberschuss (TEUR 5.843) für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

## Pensionsrückstellungen

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragen Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf TEUR 714 (Vorjahr: 710).

Aufgrund der geänderten handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein zehnjähriger Durchschnittszinssatz verwendet.

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (2,80%) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (3,68%) in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag ist in jedem Geschäftsjahr im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen:

Sollrückstellung mit Zinssatz:

Durchschnitt 7 Jahre (Zins 2,80%):	EUR 759.689
Durchschnitt 10 Jahre (Zins 3,68%):	<u>EUR 713.678</u>

Unterschiedsbetrag:	EUR 46.011
---------------------	------------

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.495	14.014	75.784	93.293	93.293	siehe unten
(Vorjahr)	(3.426)	(13.970)	(79.291)	(96.687)	(96.687)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	47	0	0	47	0	-
(Vorjahr)	(39)	(0)	(0)	(39)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.826	3.100	0	8.926	0	-
(Vorjahr)	(5.580)	(3.100)	(0)	(8.680)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	162	0	0	162	0	-
(Vorjahr)	(196)	(0)	(0)	(196)		
<b>Summe</b>	<b>9.530</b>	<b>17.114</b>	<b>75.784</b>	<b>102.428</b>	<b>93.293</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(9.241)</b>	<b>(17.070)</b>	<b>(79.291)</b>	<b>(105.602)</b>	<b>(96.687)</b>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen), einer selbstschuldnerischen Bürgschaft der Konzernmutter, VIB Vermögen AG, sowie der Abtretung von Zahlungen aus Zinsswaps gesichert.

## Derivate und Bewertungseinheiten

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 Kontrahenten Banken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 22,11 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 31. Dezember 2017 einen Marktwert von TEUR -2.540 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.

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist ein Buchgewinn aus einem Gebäudebrandschaden in Höhe von TEUR 792 enthalten. Die zu erwartenden Wiederaufbaukosten sind vollständig durch die Gebäudeversicherung gedeckt. Zudem sind Erträge aus Versicherungserstattungen betreffend die Abbruchkosten in Höhe von TEUR 305 enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 798 und betreffen vor allem den Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen, die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 368 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 TEUR 22, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 25, sowie für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 33 ausgewiesen.

Aufwendungen bzw. Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind über den oben dargestellten Buchgewinn aus Brandschaden hinaus in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf TEUR 1. 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 31 TEUR (Vorjahr: TEUR 31). 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 TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 28). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 29 (Vorjahr: TEUR 30).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2017 und für das Geschäftsjahr 2016 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 Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft abgeleitet. Die Struktur der Kapitalflussrechnung orientiert sich an DRS 21.

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

## VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2017 entsprechen den Marktwerten zum Bilanzstichtag. Wir verweisen diesbezüglich auf III. Erläuterungen zur Bilanz „Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB“.

Zum Bilanzstichtag bestanden keine weiteren finanziellen Verpflichtungen im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs aus Miet- u. Leasingverträgen (Vorjahr: TEUR 0).

### **Außerbilanzielle Geschäfte**

Über die bestehenden – unter III. Erläuterungen zur Bilanz „Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB“ gesondert dargestellten Bewertungseinheiten hinaus – existieren keine außerbilanziellen Geschäfte im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB.

### **Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB**

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

### **Haftungsverhältnisse**

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 19).

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

## Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2017:

### Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften

#### Vertreter der Aktionäre

##### Ludwig Schlosser,

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

##### BHB Brauholding Bayern-Mitte AG

(Vorsitzender)

##### VR Bank Neuburg-Rain 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

Geschäftsführer der  
Rupert Hackl Immoconsult GmbH

##### Rathgeber AG, München

(Vorsitzender)

##### Herzog von Arenberg'sche Vermögensverwaltung GmbH, Grasbrunn

(stv. Vorsitzender )

##### Baywobau Immobilien AG, München

(stv. Vorsitzender)

##### Hammer AG, München

(Aufsichtsrat)

##### Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG

München

(Mitglied des Stiftungsrats bis Ende Mai 2017)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2017 an:

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 33 und die der früheren Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebenen auf TEUR 67. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 714 (Vorjahr: TEUR 710).

Der Vorstand wird in seiner Funktion als Prokurist der VIB Vermögen AG ausschließlich von der VIB Vermögen AG vergütet.

### **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 für das Geschäftsjahr 2017 der VIB Vermögen AG. Die BBI AG ist in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

### **Beteiligungen an unserer Gesellschaft**

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland hat uns am 4. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 3. März 2008 die Schwelle von 75% der Stimmrechte überschritten hat. Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil unverändert 94,88% (das entspricht 4.933.877 Stimmrechten).

### **Mutterunternehmen**

Die VIB Vermögen AG, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI 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 Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.



Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft 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 Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG gewährt den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Ausgleichzahlung. Diese beträgt jährlich 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie an der BBI AG für jedes volle Geschäftsjahr der BBI AG (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

## Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2017 nicht eingetreten.

## Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Ingolstadt, 05. März 2018



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 2018

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

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 sowie den Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden "EU-APrVO") unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus

erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Besonders wichtige Prüfungssachverhalte bei der Prüfung des Jahresabschlusses**

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2017 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

- Bewertung des im Sachanlagevermögen gehaltenen Immobilienbestandes

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhaltes haben wir wie folgt strukturiert:

- 1) Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt
- 2) Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse
- 3) Verweis auf weitergehende Informationen

### **Bewertung des Immobilienbestands**

1) Im Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG werden zum 31. Dezember 2017 innerhalb des Sachanlagevermögens Immobilien in Höhe von TEUR 143.126 (93,2% der Bilanzsumme) ausgewiesen. Der Immobilienbestand wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, Gebäude vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Daneben werden im Falle von dauerhaften Wertminderungen außerplanmäßige Abschreibungen auf Grundstücke und Gebäude vorgenommen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat zum Abschlussstichtag die Bewertungsansätze der Immobilien auf dauerhafte außerplanmäßige Wertminderungen hin überprüft. Dabei wurden die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien mit deren Buchwerten zum 31. Dezember 2017 verglichen.

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurden durch einen externen Bewerter ermittelt. Auf Basis des vorliegenden Berichts über die Bewertung sowie weiterer Dokumentationen ergab sich für das Geschäftsjahr 2017 neben den planmäßigen Abschreibungen kein Abwertungsbedarf. Die beizulegenden Werte der Immobilien wurden jeweils als Barwerte der erwarteten künftigen Zahlungsströme mittels Discounted Cashflow-Modellen ("DCF")

ermittelt, wobei die von den gesetzlichen Vertretern erstellten Planungsrechnungen je Immobilien zugrunde gelegt wurden. Das Ergebnis dieser Bewertungen ist insbesondere von der Einschätzung der künftigen Zahlungsmittelzuflüsse durch die gesetzlichen Vertreter und von den jeweils verwendeten Diskontierungszinssätzen abhängig. Die Bewertungen sind daher mit Unsicherheiten behaftet. Vor diesem Hintergrund und angesichts der wesentlichen Bedeutung des Immobilienbestandes für die Vermögens- und Ertragslage der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

2) Wir haben uns davon überzeugt, dass die Arbeit des externen Bewerter den Zwecken der Abschlussprüfung genügt. Insbesondere haben wir uns ein Bild von der fachlichen Kompetenz und der beruflichen Qualifikation des Bewerter, von dessen Unparteilichkeit, Unbefangenheit und Eigenverantwortlichkeit sowie über Art und Umfang der Tätigkeit gemacht. Wir haben die Arbeit des Bewerter für geeignet befunden, sie im Rahmen unserer Prüfung zu verwerten. Bezogen auf die vom externen Bewerter durchgeführten Immobilienbewertungen haben wir uns davon überzeugt, dass die beizulegenden Werte sachgerecht mittels DCF-Verfahren unter Beachtung des relevanten Bewertungsstandards ermittelt wurden. Hierzu haben wir überprüft, ob die zugrundeliegenden künftigen Zahlungsmittelzuflüsse und der angewandte Diskontierungszinssatz insgesamt eine sachgerechte Grundlage darstellen. Bei unserer Einschätzung haben wir uns unter anderem auf einen Abgleich mit allgemeinen und branchenspezifischen Markterwartungen sowie umfangreiche Erläuterungen des gesetzlichen Vertreters zu den wesentlichen Annahmen der Planung gestützt. Mit der Kenntnis, dass bereits relativ kleine Veränderungen des verwendeten Diskontierungszinssatzes teilweise wesentliche Wertauswirkungen haben können, haben wir auch die bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungszinssatzes herangezogenen Parameter geprüft und das Ermittlungsschema nachvollzogen. Die im Gutachten angewandten Bewertungsparameter und -annahmen sind aus unserer Sicht sachgerecht abgeleitet worden.

3) Die Angaben der Gesellschaft zur Bewertung des Immobilienvermögens sind im Anhang im Abschnitt "Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze" enthalten. Weiterhin enthält der Abschnitt „Erläuterungen zur Bilanz“ die Entwicklung des Immobilienbestands.

## **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, für das zum 31. Dezember 2017 endende Geschäftsjahr mit Ausnahme des geprüften Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks,
- den Corporate Governance-Bericht nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex und
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zum Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsorgans für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht die Gesellschaft zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- Identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- Beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- Ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und

im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- Beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- Beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- Führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Juni 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. November 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2010 als Abschlussprüfer der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG tätig.



Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### **Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer**

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Oliver Kanus.

Augsburg, den 05. März 2018

S & P GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kanus  
Wirtschaftsprüfer



Stauber  
Wirtschaftsprüfer

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Wiedergabe des Jahresabschlusses und/oder Lageberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

# IMPRESSUM

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

Petra Riechert  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg / Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 9077 952

Fax: +49 (0)8431 9077 1952

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

Internet: <http://www.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

# 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.