



**GESCHÄFTSBERICHT**  
**2018**

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2018	2017	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.634	14.439	+1,3
Ergebnis nach Steuern	6.015	5.843	+2,9
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	5.415	5.051	+7,2
Bilanzsumme	159.964	153.619	+4,1
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	31,4	32,7	-1,3 PP

# INHALT

## AN DIE AKTIONÄRE

I. BRIEF DES VORSTANDS	2
II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS	4

## LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	6
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	8
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	13
IV. PROGNOSEBERICHT	20
V. CORPORATE GOVERNANCE	21
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB	23

## JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2018	26
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018	29
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2018	30
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018	32

## ANHANG

I. ALLGEMEINES	34
II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE	34
III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ	36
IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG	41
V. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG	42
VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN	42
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	46
BESTÄTIGUNGSVERMERK	47
IMPRESSUM	54

# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr 2018 hat die BBI Immobilien AG erfolgreich abgeschlossen und konnte alle Anfang des Jahres abgegebenen Prognosen erfüllen. Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit lag wie in den Vorjahren in der effizienten Bewirtschaftung unseres insgesamt 36 Objekte umfassenden Immobilienportfolios. Neben der Durchführung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen standen dabei auch immer die enge Zusammenarbeit und der laufende Informationsaustausch mit unseren Mietern im Vordergrund. Somit kennen wir nicht nur den Zustand unserer Immobilien sehr genau, sondern können auch schnell auf die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Mieter reagieren.

In diesem Zusammenhang sind wir besonders stolz darauf, dass auch zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres alle unsere Immobilien vollständig vermietet waren; die Leerstandsquote lag bei 0,0 %. Darüber hinaus konnten wir auch bei einer anderen wichtigen Kenngröße der Immobilienverwaltung, der Restlaufzeit der Mietverträge, eine Verbesserung erreichen. Durch die vorzeitige Mietvertragsverlängerung mit unserem größten Mieter, der Firma Dehner, konnte die durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge des BBI-Portfolios von im letzten Jahr 6 Jahren und 9 Monaten auf nunmehr 8 Jahre und 9 Monate verlängert werden.

Neben der erfolgreichen Mietvertragsverlängerung freut es uns ganz besonders, dass wir in enger Kooperation mit der Firma Dehner einen weiteren Gartenfachmarkt in Göppingen in unser Portfolio aufnehmen konnten. Das nach dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 erworbene Objekt ist eine sehr gute Ergänzung unseres Immobilienbestands und wird nach erfolgtem Umbau ab Ende 2019 zu den Umsatzerlösen der BBI beitragen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten aufgrund von Mietindexierungen die Umsatzerlöse leicht gesteigert werden. Erfreulich war auch die Entwicklung des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisses nach Steuern. Hier konnte gegenüber dem Vorjahr eine überproportionale Steigerung um 7,2 % auf 5,4 Mio. EUR erwirtschaftet werden.

Diesen erfolgreichen Weg wollen wir auch im laufenden Jahr weiter fortsetzen. So rechnen wir für 2019 mit leicht steigenden Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14,7 bis 15,0 Mio. EUR sowie einer moderaten Steigerung des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisses nach Steuern auf 5,9 bis 6,1 Mio. EUR.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2018 geleistet haben.

Ingolstadt, im April 2019

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

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2018 war ein erfolgreiches Jahr für unsere Gesellschaft. Unsere effektive Immobilienbewirtschaftung, die solide Finanzierungspolitik und unser Bestreben, auf die Kosten zu achten, haben zu diesem Erfolg beigetragen. Unser Immobilienportfolio war im gesamten Berichtsjahr komplett vermietet. Die Umsatzerlöse sowie das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern konnten erneut leicht gesteigert werden. Wir haben somit unser seit Jahren erfolgreiches Geschäftsmodell auch in 2018 erfolgreich fortgeführt.

Während des gesamten Geschäftsjahres 2018 hat sich der Aufsichtsrat 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.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2018 nicht gebildet.

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen mit den wesentlichen Themen:

19. März 2018: Feststellung des Jahresabschlusses 2017, Risikobericht zum 31.12.2017, Ergebnisplanung für das Jahr 2018, Tagesordnung der Hauptversammlung am 27. Juni 2018

27. Juni 2018: Bericht über die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung

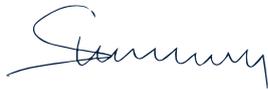
6. August 2018: Halbjahresbericht zum 30.06.2018, Risikobericht zum 30.06.2018

17. Dezember 2018: Geschäftliche Entwicklung 2018, vorläufige Planung für das Geschäftsjahr 2019, Corporate Governance Kodex, Termine/Finanzkalender 2019

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch Wirtschaftsprüfer Herrn Oliver Kanus, in der Aufsichtsratssitzung vom 25. März 2019 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 März 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ludwig 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.

Die BBI Immobilien AG ist an der BHB Brauholding AG beteiligt. Der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert und liegt zum Stichtag 31.12.2018 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 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 bereinigtes 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 Ergebnis 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 der Summe der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des gesamten Zinsaufwands, der gleichzeitig auch die größte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung der BBI darstellt.

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	14.634 TEUR	14.439 TEUR
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	5.415 TEUR	5.051 TEUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	0,0 % *	0,0 % *
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	2,9 %	3,1 %

\* 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 kaufmännische und andere Verwaltungsaufgaben wie z. B. das Rechnungswesen, Finanzierung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Das globale Wachstum der Weltwirtschaft liegt nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) in 2018 bei 3,7% und ist damit knapp hinter dem Vorjahreswert zurückgeblieben. Allerdings zeigen sich zunehmende Risiken für eine Eintrübung der konjunkturellen Entwicklung. Neben globalen Handelskonflikten, insbesondere zwischen den beiden größten Volkswirtschaften USA und China, kommen dazu auch noch weitere Unsicherheiten wie z.B. die derzeit schwer abschätzbaren Folgen des Brexit. Schwellen- und Entwicklungsländer sehen sich darüber hinaus zunehmend mit verschärften Finanzierungsmöglichkeiten durch teurer werdende Kredite und der Erwartung steigender Ölpreise konfrontiert.

Trotz vieler Unsicherheiten konnte der Euroraum in 2018 wieder ein solides Wirtschaftswachstum verzeichnen und ist laut derzeitiger Prognose mit 2,1 % nur geringfügig hinter dem Spitzenwert aus dem Vorjahr zurückgeblieben. Damit profitieren die EU-Volkswirtschaften weiterhin von einer starken Binnennachfrage sowie einer hohen Investitionstätigkeit, die nicht zuletzt zu einem Zuwachs an neuen Arbeitsplätzen geführt hat. Auch das Zinsumfeld ist nach wie vor günstig. Dank weiterhin niedriger Zinsausgaben werden sich auch das gesamtstaatliche Defizit und die allgemeine Schuldenquote im Euroraum weiter verringern.

Auch die deutsche Wirtschaft hat im vergangenen Jahr etwas an Schwung verloren. Nach einem Plus von 2,2 % in 2017 legte das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr nur noch um 1,5 % zu. Gestützt wurde auch hierzulande die Konjunktur vor allem noch von der ungebrochenen Kauflust der Verbraucher. Hinzu kamen gestiegene Investitionen der Unternehmen sowie der anhaltende Boom der Baubranche. Auch die hohen Konsumausgaben des Staates, zu denen unter anderem die Gehälter der Mitarbeiter und soziale Sachleistungen zählen, trugen zu diesem Wachstum bei.

Die deutschen Exporte stiegen im Jahresdurchschnitt 2018 weiter an, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Die preisbereinigten Ausfuhren von Waren und Dienstleistungen haben um 2,4 % zugenommen, die Importe stiegen im gleichen Zeitraum um 3,4 %. Die deutsche Exportstärke hat damit auch in 2018 wieder zum weltweit größten Leistungsbilanzüberschuss geführt.

Auch im abgelaufenen Jahr konnte der deutsche Staat wieder einen Haushaltsüberschuss erzielen. Nach einem Plus von 1,0 % des BIP im Vorjahr lag der in 2018 erwirtschaftete Überschuss von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialkassen bei 1,7 % des BIP bzw. 59 Mrd. Euro. Der Fiskus profitiert dabei weiterhin von der seit Jahren positiven konjunkturellen Entwicklung und den anhaltend niedrigen Zinsen.

Die BBI ist als langfristiger Immobilienbestandhalter hauptsächlich auf den Einzelhandel spezialisiert, der als zweitwichtigster Wirtschaftszweig hinter der Automobilindustrie in Deutschland eine sehr wichtige Rolle spielt. Aufgrund der weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen, der guten Kauflaune der Verbraucher sowie des weiter steigenden Lohnniveaus hat der Einzelhandelsumsatz im vergangenen Jahr um 2,3 % auf nunmehr 525 Mrd. Euro zugelegt.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich trotz spürbarer Abkühlung der Konjunktur, moderat steigender Zinsen sowie den Handelskonflikten und Brexit nach wie vor robust. Nach Aussage von Jones Lang Lasalle, einem der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland, ist die Asset-Klasse Immobilien auch weiterhin gefragt. Neben fehlenden Alternativen für Anleger ist ein weiterer Grund für

den andauernden Immobilien-Boom, dass viele Investoren ihre Immobilienanlagequoten weiter erhöhen wollen.

Beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien konnte in 2018 mit einem Volumen von 60 Mrd. Euro erneut ein Rekord verzeichnet werden. Damit hat sich das Volumen seit 2010 verdreifacht, gegenüber 2017 steht ein Zuwachs von 6 % bzw. 3,5 Mrd. Euro zu buche. Wie auch schon in den Vorjahren, spielen ausländische Investoren mit einem Anteil von 42 % am Gesamtvolumen eine große Rolle. Dabei stehen klassische Kapitalherkunftsländer wie die USA und Großbritannien zwar weiter an der Spitze, allerdings nicht mehr mit der Dominanz früherer Jahre. Dafür haben sowohl Investoren aus anderen europäischen Ländern sowie aus Asien ihre Aktivitäten im Vergleich zu den letzten Jahren deutlich ausgebaut.

Beliebteste Asset-Klasse im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt waren in 2018 weiterhin die Büroobjekte mit einem Umsatz von rund 29 Mrd. Euro. Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien ist um 9 % zurückgegangen und lag bei 10,5 Mrd. Euro. Während dabei Investoren im Segment Shopping-Center eher zögerlich agierten, haben sich gerade Fachmärkte und Fachmarktzentren im vergangenen Jahr als beliebteste Kategorie innerhalb der Asset-Klasse Einzelhandel etabliert.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BBI hat im Berichtsjahr 2018 alle selbstgesteckten finanziellen und nichtfinanziellen Ziele erreicht bzw. übertroffen:

- Die **Umsatzerlöse** lagen bei 14.634 TEUR (2017: 14.439 TEUR). Damit lag die BBI geringfügig über dem oberen Rand der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14.300 bis 14.600 TEUR.
- Das **Ergebnis nach Steuern** ohne Sondereinflüsse betrug 5.415 TEUR (Vorjahr: 5.051 TEUR) und lag damit leicht über dem oberen Rand des Prognosekorridors von 5.200 bis 5.400 TEUR.
- Die **Leerstandquote** zum 31.12.2018 lag bei 0,0 % (31.12.2017: 0,0 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2018 bei 2,9 % (31.12.2017: 3,1 %) und damit leicht besser als der prognostizierte Wert von 3,1 %.

Als langfristiger Immobilienbestandhalter stand auch in 2018 wieder das aktive Asset Management sowie die Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Zum 31. Dezember 2018 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 36 Objekten (31.12.2017: 36 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 158.121 m<sup>2</sup> (31.12.2017: 157.538 m<sup>2</sup>). Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 134.031 m<sup>2</sup>. In diesen Zahlen ist das durch einen Brand zerstörte 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 24.090 m<sup>2</sup>.

Die BBI hat im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Neuinvestitionen in zusätzliche Objekte mit Übergang Besitz, Nutzen und Lasten getätigt. Ausdruck der erfolgreichen Unternehmensentwicklung

und Zeichen für die Qualität des Immobilienportfolios ist auch eine seit Jahren sehr niedrige Leerstandsquote, die zum 31. Dezember 2018 bei 0,0 % lag (31.12.2017: 0,0 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind langfristig vermietet: 51 % (31.12.2017: 7 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 12 % (31.12.2017: 61 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 34 % (31.12.2017: 27 %) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 3 % (31.12.2017: 5 %) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2018 bei 8 Jahren und 9 Monaten (31.12.2017: 6 Jahre und 9 Monate). Die positive Veränderung der Restlaufzeit resultiert aus der vorzeitigen Verlängerung der Mietverträge von 15 Dehner-Gartenfachmärkten bis zum Jahr 2032.

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

Das im Mai 2017 bei einem Brand zerstörte Einzelhandelsobjekt in Goch befindet sich derzeit im Wiederaufbau. Bis zur Fertigstellung und Übergabe der Immobilie Mitte 2019 erhält die BBI von der Gebäudeversicherung weiterhin Mietausgleichszahlungen, so dass für die Gesellschaft keine Ertragsausfälle zu erwarten sind. Für das Objekt bestand umfassender Versicherungsschutz, so dass auch die Wiederaufbaukosten vollständig von der Gebäudeversicherung gedeckt werden.

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

#### **3.1 Ertragslage**

Aufgrund planmäßiger Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen sowie höheren Nebenkostenvorauszahlungen sind die Umsatzerlöse leicht auf 14.634 TEUR gestiegen (Vorjahr: 14.439 TEUR). In den Umsatzerlösen ebenfalls enthalten sind Mietausgleichszahlungen der Versicherung für den Gebäudebrandschaden des Objekts in Goch.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 665 TEUR deutlich unter dem Vorjahr (Vorjahr: 1.103 TEUR). Im Wesentlichen handelt es sich um einen weiteren im Zusammenhang mit dem Brandfall Goch ausweisenden Buchgewinn in Höhe von 600 TEUR (Vorjahr: 792 TEUR). Im Vorjahr wurde zudem eine Versicherungserstattung für die angefallenen Abbruchkosten in Höhe von 305 TEUR ausgewiesen. Ferner sind sonstige Versicherungserstattungen in Höhe von 65 TEUR enthalten.

Der Materialaufwand lag mit 1.696 TEUR deutlich unter dem Vorjahreswert von 1.958 TEUR. Im Vorjahr war ein noch Betrag von 305 TEUR für Abbruchkosten des Objekts in Goch enthalten. Die in dieser Position aufsummierten laufenden Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen für die Objekte blieben gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert. Der Personalaufwand umfasst im Wesentlichen Pensionszahlungen und lag mit 29 TEUR unverändert auf Vorjahresniveau (Vorjahr: 29 TEUR).

Die Abschreibungen haben sich mit 4.445 TEUR leicht verringert (Vorjahr: 4.521 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem die Kosten der Hauptversammlung,

Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten sowie die Aufsichtsratsvergütungen und die Aufwendungen für Investor Relations und haben sich mit 127 TEUR gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht (Vorjahr: 113 TEUR).

Da im Geschäftsjahr 2018 keine wesentlichen Zinsneuevereinbarungen anstanden, gingen die Zinsaufwendungen nur geringfügig um 93 TEUR auf 3.020 TEUR zurück (Vorjahr: 3.113 TEUR).

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 ertragssteuerpflichtig. 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 6.015 TEUR (Vorjahr: 5.843 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr um 364 TEUR bzw. 7,2 % auf 5.415 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 5.051 TEUR). Die Sondereinflüsse in Höhe von 600 TEUR in 2018 beruhen auf einem ausweisenden Buchgewinn im Zusammenhang mit dem Brandfall in Goch. Im Vorjahr beruhten die Sondereinflüsse ebenfalls auf einem Buchgewinn aus dem Anlagenabgang durch den in Goch entstandenen Gebäudebrandschaden.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 6.015 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

### 3.2 Vermögenslage

Zum 31.12.2018 hat sich die Bilanzsumme um 6.345 TEUR auf 159.964 TEUR erhöht (31.12.2017: 153.619 TEUR). Bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote damit leicht auf 31,4 % zurückgegangen (31.12.2017: 32,7 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich um 2.253 TEUR auf 140.874 TEUR verringert (31.12.2017: 143.126 TEUR), wobei im Wesentlichen zwei gegenläufige Effekte auftraten. Einerseits kam es zu einer Minderung dieser Bilanzposition durch planmäßige Abschreibungen, andererseits zu einer Erhöhung durch Zahlungen für Anlagen im Bau für das sich derzeit im Wiederaufbau befindliche Objekt in Goch. 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 insgesamt 2.761 TEUR (31.12.2017: 1.918 TEUR). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 116 TEUR erhöht (31.12.2017: 106 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von 2.645 TEUR (31.12.2017: 1.812 TEUR) umfassten im Wesentlichen zu erwartende Versicherungserstattungen für den Brandschaden des Objekts in Goch. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 13.996 TEUR (31.12.2017: 6.219 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich im Vorjahresvergleich die Rückstellungen um 105 TEUR auf insgesamt 826 TEUR verringert. Dabei stiegen die Pensionsrückstellungen geringfügig um 7 TEUR auf 720 TEUR, die sonstigen Rückstellungen verringerten sich vor allem aufgrund der Abnahme der Rückstellungen für ausstehende Rechnung für Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen auf 106 TEUR (31.12.2017: 218 TEUR).

Die Verbindlichkeiten erhöhten sich um 6.454 TEUR auf 108.882 TEUR (31.12.2017: 102.428 TEUR). Dabei stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 9.293 TEUR auf 102.585 TEUR

(31.12.2017: 93.293 TEUR). Den laufenden Tilgungen von 3.707 TEUR standen Darlehensneuaufnahmen von 13.000 TEUR gegenüber. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen hauptsächlich noch nicht bezahlte Rechnungen aus laufenden Bauvorhaben und sind von 47 TEUR auf 241 TEUR gestiegen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben von 8.926 TEUR auf 5.998 TEUR abgenommen. In dieser Position ist der von der BBI an die Muttergesellschaft abzuführende Gewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 enthalten. Ein in der Vergangenheit von der VIB an die BBI AG gewährtes Darlehen in Höhe von 3.100 TEUR wurde im Laufe des Geschäftsjahres 2018 vollständig zurückbezahlt.

### 3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit lag mit 12.576 TEUR in etwa auf Vorjahrsniveau (Vorjahr: 12.573 TEUR). Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit lag bei -2.129 TEUR (Vorjahr: 1.044 TEUR) und enthält im Wesentlichen Auszahlungen für Anlagen im Bau, für das durch einen Brand zerstörte Objekt in Goch.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -2.670 TEUR (Vorjahr: -12.105 TEUR). Hierin enthalten sind Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von 5.843 TEUR (Vorjahr: 5.597 TEUR) sowie Auszahlungen in Höhe von 3.100 TEUR im Rahmen der Rückzahlung eines Darlehens gegenüber der VIB Vermögen AG (Vorjahr: 0 TEUR). Darüber hinaus betrug der Netto-Mittelzufluss aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten 9.293 TEUR (Vorjahr: Mittelabfluss 3.395 TEUR). Die Zinszahlungen für Darlehensverbindlichkeiten lagen im vergangenen Jahr bei 3.020 TEUR (Vorjahr: 3.113 TEUR).

Insgesamt wurde in 2018 ein positiver Cash Flow von 7.777 TEUR erwirtschaftet (Vorjahr: 1.512 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 13.996 TEUR erhöhte (31.12.2017: 6.219 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
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2018	5.005	97.580
in 1-12 Monaten fällig	161	3.952
in 12-60 Monaten fällig	486	15.628
in > 60 Monaten fällig	4.358	78.000

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2018 bei 2,9 % (31.12.2017: 3,1 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2018 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 2018 zurück und konnte alle Prognosen erreichen bzw. leicht übertreffen. Dank der effizienten Kostenstruktur, der Inhouse-Verwaltung der Immobilien durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns sowie einem weiter gesunkenen Durchschnittszinssatz für die Darlehensverbindlichkeiten konnte das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern erneut gesteigert werden.

Die BBI ist weiterhin ausreichend mit Eigenkapital ausgestattet, 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 2019.

### III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risiken und Chancen sind Bestandteile unserer wirtschaftlichen Aktivitäten, ohne die ein unternehmerischer Erfolg nicht möglich ist. Im Rahmen unserer operativen Geschäftstätigkeit sowie der strategischen Steuerung wägen wir Chancen und Risiken gegeneinander ab und achten darauf, dass sie insgesamt in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Chancen und Risiken versuchen wir möglichst frühzeitig zu identifizieren und zu evaluieren.

#### 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 Buchungsstoffes 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 qualifizierte 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.

Nach zwei Boom-Jahren in Folge hat die deutsche Wirtschaft in 2018 etwas an Schwung verloren. Auch für das laufende Jahr erwarten führende Wirtschaftsforschungsinstitute, dass sich die Konjunktur etwas schwächer entwickeln wird, als die Jahre zuvor. Davon im Wesentlichen unbeeindruckt soll sich der Markt für Gewerbeimmobilien aller Voraussicht nach weiterhin positiv entwickeln.

Trotz einer möglichen konjunkturellen Eintrübung stufen wir die gesamtwirtschaftlichen Risiken für das Immobiliengeschäft der BBI weiterhin als gering ein (Vorjahr: gering).

#### **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 könnten 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 starken 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 Anschlussvermietung des Objekts.

Trotz der konjunkturellen Abkühlung sehen wir derzeit kein signifikant größeres Risiko für erhöhte Leerstände und Mietausfälle. 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 Zusammenarbeiten 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 steigenden Zinsen 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 nach wie vor niedrigen Zinsniveaus werden zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Im Verlauf des Jahres 2018 mehrten sich die Anzeichen, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihren geldpolitischen Kurs ändern wird. Ein erster Schritt war die Ankündigung der EZB, dass die Anleihekäufe zum Jahreswechsel 2018/2019 auslaufen werden. Darüber hinaus wurde als möglicher Zeitpunkt für eine erste Zinserhöhung der Sommer 2019 genannt.

Trotz der Ankündigung möglicher erster Zinserhöhungen, erwartet die BBI daraus keinen signifikanten Anstieg der Zinsaufwendungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019. Die Auswirkungen eines Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage der BBI werden deshalb 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 (z.B. der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO) 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, Verträge mit Generalunternehmen, Dienstleistungs- und Beraterverträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge und rechtlich relevanten Themen intern und bei Bedarf auch extern unter juristischen Gesichtspunkten geprüft.

Darüber hinaus ist die BBI in das Compliance Management System des VIB-Konzerns integriert. In diesem Zusammenhang gelten auch für alle für die BBI tätigen Mitarbeiter des VIB-Konzerns interne Richtlinien wie der konzernweite Verhaltenskodex oder die Antikorruptionsrichtlinie. Damit soll sichergestellt sein, dass ethisch einwandfreies und gesetzeskonformes Verhalten gegenüber Geschäftspartnern und anderen Dritten jederzeit eingehalten wird.

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 sowie eine verbesserte Regulierung und Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben - auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008.

Im Jahr 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:**

Die Beschädigung oder gar komplette Zerstörung unserer 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 nahezu 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.

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 und der planmäßigen Übergabe der Immobilie an den Mieter Mitte 2019 erhält die BBI Mietausgleichszahlungen von der Versicherung (maximal für 36 Monate), so dass Ertragsausfälle für die Gesellschaft weiterhin nicht zu erwarten sind.

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 die 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 frühzeitig 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 2019 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 nach wie vor 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 2,9 % gesunken. Auch wenn es zunehmend Anzeichen für eine Änderungen der Geldpolitik gibt, so ist aus Sicht der Gesellschaft in einem 12-monatigen Betrachtungszeitraum nicht mit einem gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland zu rechnen.

**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 einem weiter leicht sinkenden Durchschnittszinssatz für Immobiliendarlehen sowie stabilen Umsatzerlösen aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien.

## IV. PROGNOSEBERICHT

Das Wachstum der Weltwirtschaft wird im laufenden Jahr nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) weniger stark ausfallen, als bisher angenommen. Vor allem aufgrund der anhaltenden Handelskonflikte und geringerer Wachstumsraten in einer Reihe von Ländern soll das Wachstum in 2019 nur noch bei 3,5 % liegen.

In der Europäischen Union geht man trotz größer werdender Unsicherheiten ebenfalls davon aus, dass aufgrund des starken Binnenkonsums und der hohen Investitionstätigkeit, auch in 2019 alle EU-Volkswirtschaften weiter wachsen werden. Nach einem Plus von 2,1% in 2018 soll die Wirtschaftsleistung in diesem Jahr aber nur noch um 1,5% zunehmen.

Auch die deutsche Wirtschaft kann sich den globalen Unsicherheiten nicht entziehen. Neben führenden Wirtschaftsforschungsinstituten hat auch die Bundesregierung ihre Wachstumsprognosen nach unten korrigiert. Demnach soll die deutsche Wirtschaft in 2019 vor allem wegen den Folgen des Brexit und der Handelskonflikte nur noch in der Größenordnung zwischen 1,0% bis 1,2% wachsen. Während sich das Exportgeschäft eher schwächer entwickeln dürfte, wird insbesondere die Inlandsnachfrage, allen voran der private Konsum, Treiber des moderaten Wachstums sein.

Nach einem turbulenten und volatilen Jahr an den Finanz- und Aktienmärkten bleibt auch der Ausblick auf das laufende Jahr schwierig. Die Märkte werden von einem Mix aus restriktiverer Geldpolitik sowie einer schwächeren Weltkonjunktur belastet sein. Wichtig wird auch die Frage sein, wohin sich die Anlagezinsen entwickeln werden. Aufgrund der politischen Unsicherheiten sowie der angespannten konjunkturellen Lage sind derzeit keine Anzeichen erkennbar, dass die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen kurz- und mittelfristig deutlich erhöhen wird.

Trotz vieler Unsicherheiten bleibt der Ausblick auf die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes nach Einschätzung des Immobilienspezialisten Jones Lang Lasalle weiter optimistisch. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte auch in 2019 hoch bleiben, vor allem aufgrund fehlender Alternativen für die Anleger ihr Geld gewinnbringend zu investieren. Unter der Voraussetzung, dass sich die Konjunktur in Deutschland wie erwartet weiter moderat positiv entwickelt, dürfte das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in diesem Jahr mit 55 Mrd. Euro nur leicht unter dem Spitzenwert des vergangenen Jahres liegen.

Wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der BBI bleibt auch weiterhin der enge Kontakt zu den Mietern und eine effiziente Kostenstruktur durch die Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns. Nicht zuletzt durch die enge Zusammenarbeit im VIB-Konzern lassen sich im Bereich der Immobilienbewirtschaftung und der allgemeinen Verwaltung Kostensynergien realisieren, die sich in einer weiteren Verbesserung der Ertragssituation der BBI niederschlagen könnten. So konnte in 2019 durch den engen Kontakt mit dem Mieter „Dehner“ ein weiterer Gartenfachmarkt erworben werden, dessen Umbau voraussichtlich im IV. Quartal 2019 abgeschlossen sein wird und dann an den Mieter übergeben werden kann.

Die Umsatzplanung der BBI für 2019 erfolgte auf Basis der Bestandsobjekte zum 31.12.2018 sowie anteiliger Umsätze des im Herbst 2019 in das Portfolio der BBI übergehenden Dehner-Gartenfachmarktes. Darüber hinaus umfasst die Umsatzplanung keine weiteren Immobilienkäufe bzw. –verkäufe.

Für das Jahr 2019 rechnet der Vorstand der BBI unter den oben getroffenen Annahmen

- mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14.700 bis 15.000 TEUR (Ist-Wert 2018: 14.634 TEUR).
- mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 5.900 bis 6.100 TEUR (Ist-Wert 2018: 5.415 TEUR).

Auf Basis der oben getroffenen Annahmen rechnen wir für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2018: 0,0 %). Aufgrund der in 2019 anstehenden Zinsneuevereinbarungen gehen wir davon aus, dass sich der Durchschnittszinssatz für die Darlehensverbindlichkeiten bis zum 31.12.2019 auf 2,6 – 2,8 % reduzieren wird (31.12.2018: 2,9 %).

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 aller 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 2018 geleistete Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	Gesamtvergütung 2018	Gesamtvergütung 2017
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 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Transaktionen gemeldet.

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

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2018 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, 14. März 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'R' followed by a smaller, more legible signature.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –



# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2018

### AKTIVA

EUR	31.12.2018	31.12.2017
<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	139.377.679,39	143.097.278,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	310,00	721,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.495.306,26	28.075,08
	<b>140.873.295,65</b>	<b>143.126.074,27</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	<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	116.251,51	106.311,82
2. sonstige Vermögensgegenstände	2.645.077,17	1.811.747,66
	<b>2.761.328,68</b>	<b>1.918.059,48</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>13.995.797,05</b>	<b>6.218.797,96</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>76.383,00</b>	<b>98.539,00</b>
	<b>159.964.330,83</b>	<b>153.618.997,16</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2018	31.12.2017
<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	720.317,00	713.678,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	0,00
3. sonstige Rückstellungen	106.102,00	218.214,00
	<b>826.422,18</b>	<b>931.892,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	102.585.458,46	93.292.573,01
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241.158,55	46.826,08
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.998.167,34	8.925.924,01
4. sonstige Verbindlichkeiten	56.915,29	162.323,02
	<b>108.881.699,64</b>	<b>102.427.646,12</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	22.762,10	26.012,13
	<b>159.964.330,83</b>	<b>153.618.997,16</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2018 bis 31.12.2018

EUR	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>14.633.583,63</b>	<b>14.438.904,04</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	665.200,10	1.103.410,76
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.695.601,03	-1.957.746,89
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-28.614,13	-28.738,62
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.445.401,60	-4.520.546,40
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-127.040,07	-113.354,77
7. Erträge aus Beteiligungen	63.573,72	63.573,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14,73	783,80
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.019.814,09	-3.112.626,40
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-30.964,24
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.014.935,96</b>	<b>5.842.695,00</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-6.014.935,96	-5.842.695,00
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2018

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2017</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>
Jahresüberschuss 2018	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>

**Gewinnrücklagen**

<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 2018

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	6.015	5.843
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.446	4.521
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-105	117
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-821	-155
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	85	-9
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-792
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	3.020	3.112
- 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>12.576</b>	<b>12.573</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	1.000
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.193	-21
+ Erhaltene Zinsen	0	1
+ Erhaltene Dividenden	64	64
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.129</b>	<b>1.044</b>

TEUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-5.843	-5.597
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten von verbundenen Unternehmen	-3.100	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	13.000	0
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-3.707	-3.395
- Gezahlte Zinsen	-3.020	-3.113
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.670</b>	<b>-12.105</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	6.219	4.707
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	6.219	4.707
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.576	12.573
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-2.129	1.044
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.670	-12.105
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>7.777</b>	<b>1.512</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>13.996</b>	<b>6.219</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	13.996	6.219
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	13.996	6.219

# 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 800,00 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 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, einem Rechnungszinsfuß von 3,21 % (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15

Jahren) sowie einem Rententrend von 1,75 %. 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 31.12.2018
	Vortrag zum 1.1.2018	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	197.178.713,50	14.778,11	710.613,69	0,00	197.904.105,30
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	28.075,08	2.177.844,87	-710.613,69	0,00	1.495.306,26
	<b>197.243.793,05</b>	<b>2.192.622,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>199.436.416,03</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>199.509.132,50</b>	<b>2.192.622,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>201.701.755,48</b>

\* davon aktivierte Fremdkapitalkosten

EUR

<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

Abschreibungen				Buchwerte		
Vortrag zum 1.1.2018	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Vorjahr 31.12.2017
<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>
54.081.435,31	4.444.990,60	0,00	0,00	58.526.425,91	139.377.679,39	143.097.278,19
36.283,47	411,00	0,00	0,00	36.694,47	310,00	721,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.495.306,26	28.075,08
<b>54.117.718,78</b>	<b>4.445.401,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.563.120,38</b>	<b>140.873.295,65</b>	<b>143.126.074,27</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>54.125.531,78</b>	<b>4.445.401,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58.570.933,38</b>	<b>143.130.822,10</b>	<b>145.383.600,72</b>

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2018	Ergebnis Geschäftsjahr 2018
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.841	218

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 Ausgleichszahlung neu festgesetzt. Sie beträgt nun 0,74 EUR je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Jahresüberschuss (TEUR 6.015) 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 beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf TEUR 720 (Vorjahr: 714).

Aufgrund der 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 (2,32 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (3,21 %) 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 2,32 %): EUR 765.874

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 3,21 %): EUR 720.317

Unterschiedsbetrag: EUR 45.557

### Sonstige Rückstellungen

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen berücksichtigt.

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.114	16.115	82.357	102.586	102.586	siehe unten
(Vorjahr)	(3.495)	(14.014)	(75.784)	(93.293)	(93.293)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	241	0	0	241	0	-
(Vorjahr)	(47)	(0)	(0)	(47)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.998	0	0	5.998	0	-
(Vorjahr)	(5.826)	(3.100)	(0)	(8.926)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	57	0	0	57	0	-
(Vorjahr)	(162)	(0)	(0)	(162)		
<b>Summe</b>	<b>10.410</b>	<b>16.115</b>	<b>82.357</b>	<b>108.882</b>	<b>102.586</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(9.530)</b>	<b>(17.114)</b>	<b>(75.784)</b>	<b>(102.428)</b>	<b>(93.293)</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 21,85 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 31. Dezember 2018 einen Marktwert von TEUR -1.495 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 2018 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind uneingeschränkt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Erträge aus Versicherungserstattungen ausgewiesen. Hierunter ist ein Betrag in Höhe von TEUR 600 für eine weitere Versicherungserstattung des im Vorjahr stattgefundenen Gebäudebrandschadens enthalten. Das niedergebrannte Gebäude ist zum Neuwert versichert. Der Wiederaufbau eines neuen baugleichen Gebäudes ist mittlerweile im Gang und wird voraussichtlich im kommenden Wirtschaftsjahr abgeschlossen sein. Im Vorjahr war hier noch ein Buchgewinn aus diesem Gebäudebrandschaden in Höhe von TEUR 792 und Erträge aus Versicherungserstattungen betreffend die Abbruchkosten in Höhe von TEUR 305 enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 611 und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 361 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 20, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 25, sowie für Aufsichtsratsvergütungen TEUR 33 ausgewiesen.

Aufwendungen bzw. Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind über die oben erläuterte Versicherungserstattung aus Brandschaden hinaus in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf TEUR 3.

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 TEUR 31 (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 26 (Vorjahr: TEUR 28). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 12 (Vorjahr: TEUR 29).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2018 und für das Geschäftsjahr 2017 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 Finanzmittelbestand setzt sich aus Kassenbeständen und Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

## VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2018 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 14).

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 2018:

### 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

##### BHB Brauholding Bayern-Mitte AG

(Vorsitzender)

##### VR Bank Neuburg-Rain eG

(Vorsitzender)

##### Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen 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)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2018 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 69. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 720 (Vorjahr: TEUR 714).

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**

Der im Geschäftsjahr 2018 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen TEUR 25, Steuerberatungsleistungen TEUR 2 sowie sonstige Leistungen TEUR 1.

### **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**

Im Rahmen eines Verpflichtungsgeschäftes aus einem aufschiebend bedingten notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstückes mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2019, ergeben sich für die Gesellschaft finanzielle Kaufpreisverpflichtungen von bis zu 7,9 Mio. EUR sowie damit in Zusammenhang stehende Investitionskosten in Höhe von 5,3 Mio. EUR. Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2018 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, 14. März 2019

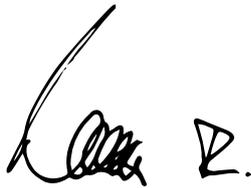


Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# 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, 14. März 2019

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

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 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 bis zum 31. Dezember 2018 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 2018 innerhalb des Sachanlagevermögens Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 140.873 (88,1 % 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 2018 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 2018 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 erstellte Planungsrechnung je Immobilie zugrunde gelegt wurde. 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 2018 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 27. Juni 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 15. November 2018 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**

Die für die Prüfung verantwortlichen Wirtschaftsprüfer sind Herr Oliver Kanus und Herr Joachim Mairock.

Augsburg, den 14. März 2019

S & P GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kanus  
Wirtschaftsprüfer

Mairock  
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.