



GESCHÄFTSBERICHT  
2019

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2019	2018	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.678	14.634	+0,3
Ergebnis nach Steuern	6.531	6.015	+8,6
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	5.931	5.415	+9,5
Bilanzsumme	157.238	159.964	-1,7
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	31,9	31,4	+0,5 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 § 289a HGB	23

## JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019	26
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019	29
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019	30
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019	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,

die BBI Immobilien AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück und hat alle Anfang des Jahres abgegebenen Prognosen erfüllt. Während bei den Umsatzerlösen eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr erreicht wurde, konnte beim Ergebnis nach Steuern ohne die Berücksichtigung von Sonderflüssen eine überproportionale Steigerung um 9,5 % auf 5.931 TEUR erzielt werden.

Der Schwerpunkt der 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 waren auch in der Lage schnell auf die Anforderungen und Bedürfnisse unserer Mieter zu reagieren.

In diesem Zusammenhang sind wir besonders stolz darauf, dass auch zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres alle unsere Immobilien vollständig vermietet waren, so dass die Leerstandsquote erneut bei 0,0 % lag. Darüber hinaus freuen wir uns, dass die BBI Anfang 2019 einen weiteren Dehner-Gartenfachmarkt in Göppingen erwerben konnte. Das im Laufe des Jahres 2019 umfangreich sanierte Objekt umfasst eine vermietbare Fläche von 13.449 m<sup>2</sup> und wurde am 1. Januar 2020 an den Mieter übergeben.

Als börsennotiertes Unternehmen blicken wir natürlich auch auf die Entwicklungen im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Corona-Virus. Da wir die Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche und immobilienpezifische Situation in Deutschland derzeit nicht seriös abschätzen können, findet dieser Sachverhalt in unserer Jahresprognose keine Berücksichtigung. Wir rechnen für das laufende Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14,8 bis 15,8 Mio. EUR sowie mit einem um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnis nach Steuern von 6,5 bis 7,1 Mio. EUR.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die einen wichtigen Beitrag zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2019 geleistet haben.

Ingolstadt, im März 2020



Rainer Hettmer  
– Vorstand –



## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2019 konnten wir an die Erfolge der letzten Jahre anknüpfen und erneut ein erfolgreiches Jahr abschließen. Die effiziente Bewirtschaftung unserer Immobilien und unsere solide Finanzierungspolitik tragen entscheidend zu diesem Erfolg bei. Unser Immobilienportfolio war im gesamten Berichtsjahr komplett vermietet. Die Umsatzerlöse sowie das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis nach Steuern konnten erneut gesteigert werden. Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2019 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 2019 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 2019 nicht gebildet.

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen mit den wesentlichen Themen:

In der Sitzung am 25. März 2019 erfolgte die Feststellung des Jahresberichts. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich mit dem Risikobericht zum 31.12.2018. Des Weiteren legte der Vorstand die Ergebnisplanung für das Jahr 2019 vor. Vorstand und Aufsichtsrat besprachen in dieser Sitzung auch die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 3. Juli 2019.

In der Sitzung am 3. Juli 2019 gab der Vorstand einen Überblick über die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft im ersten halben Jahr auf Basis vorläufiger Zahlen.

Die Tagesordnungspunkte der Sitzung am 5. August 2019 waren insbesondere der Halbjahres- und der Risikobericht zum 30.06.2019.

In der Sitzung am 18. Dezember 2019 berichtete der Vorstand über die geschäftliche Entwicklung im Jahr 2019. Ebenfalls auf der Tagesordnung standen die Entsprechenserklärung für den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2020. Des Weiteren wurden die Nicht-Prüfungsleistungen beim aktuellen Wirtschaftsprüfer, ein Update der Lebensläufe des Managements sowie das Ergebnis der Prüfung der Deutschen Prüfstelle für Rechnungslegung erläutert.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 23. März 2020 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2020

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 31.12.2019 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 welchen größtenteils Mietvertragslaufzeiten von mehr als fünf Jahren vereinbart sind. Dadurch generiert die Gesellschaft langfristig planbare Erträge und sichert ausreichende Liquidität für operative und strategische Maßnahmen.

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

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

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

Die Umsatzerlöse sind Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den



Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten 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 nach den Abschreibungen die zweitgrößte Aufwandsposition in der Gewinn- und Verlustrechnung der BBI darstellt.

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	14.678 TEUR	14.634 TEUR
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis nach Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	5.931 TEUR	5.415 TEUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	0,0 %	0,0 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	2,6 %	2,9 %

#### 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

Die Entwicklung der Weltwirtschaft war 2019 v.a. geprägt von einer globalen Konjunkturschwäche, dem Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie den Risiken eines ungeregelten Brexit. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) blieb das weltweite Wirtschaftswachstum deutlich hinter dem Vorjahr zurück.

Diesem Trend konnte sich auch die Eurozone nicht entziehen, so dass sich auch hier die wirtschaftliche Entwicklung spürbar abgeschwächt hat. Während sich die Binnennachfrage sowie der Arbeitsmarkt nach wie vor robust zeigten, waren vor allem die exportorientierten Länder von der Abwärtsbewegung betroffen.

Die deutsche Wirtschaft ist zwar auch im vergangenen Jahr wieder gewachsen, allerdings fiel das Wachstum mit 0,6 % deutlich geringer aus als im Vorjahr, wo noch ein Plus von 1,5 Prozent erreicht wurde. Ausschlaggebend für das geringe Wachstum waren rückläufige Exporte aufgrund der Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China sowie der allgemein schwächeren Weltkonjunktur. Als Stütze der deutschen Wirtschaft erwies sich hingegen weiter die Binnenwirtschaft, da, angesichts von Rekordbeschäftigung und steigender Kaufkraft, die Konsumausgaben der Verbraucher auf hohem Niveau blieben. Wie schon in den Vorjahren trug auch der anhaltende Bauboom, gestützt von den weiterhin niedrigen Zinsen, positiv zum moderaten Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres bei.

Das Börsenjahr 2019 verlief trotz der wirtschaftlichen Abkühlung äußerst positiv. Der DAX erreichte im vergangenen Jahr ein Plus von mehr als 25 Prozent, was dem größten Jahresgewinn seit 2013 entsprach. Die Märkte profitierten neben den niedrigen Zinsen auch davon, dass die Notenbanken angesichts der schwächeren Konjunktur ihrer Strategie einer expansiven Geldpolitik weiter treu blieben.

Als gewerblicher Immobilienbestandhalter ist die BBI hauptsächlich auf den Einzelhandel spezialisiert, der als zweitwichtigster Wirtschaftszweig hinter der Automobilindustrie in Deutschland eine wichtige Rolle spielt. Im vergangenen Jahr erwirtschaftete der Einzelhandel ein Umsatzvolumen von 544 Mrd. Euro, was einem Plus von 3,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Was den deutschen Immobilienmarkt angeht, so war die Nachfrage nach dieser Asset-Klasse trotz des nur moderaten Wirtschaftswachstums ungebrochen hoch. Der Grund für den anhaltenden Immobilienboom in Deutschland ist neben den stabilen politischen und wirtschaftlichen Strukturen auch das weiter anhaltende Niedrigzinsniveau. Das Transaktionsvolumen des deutschen Immobilienmarktes, also der Kauf bzw. Verkauf von Immobilien im Bereich Wohnen und Gewerbe, erreichte in 2019 mit 91,3 Mrd. Euro ein neues Allzeithoch. Im Vorjahr lag das Volumen bei 79,0 Mrd. Euro.

Im Bereich Einzelhandelsimmobilien ist das Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr auf 11,0 Mrd. EUR gestiegen, nach 10,3 Mrd. Euro im Vorjahr. Während sich der Markt für großflächige Shopping-Center und High-Street-Immobilien zunehmend angespannt zeigt, sehen Immobilieninvestoren Wachstumspotential v.a. im Bereich der Fachmarktzentren. Dies liegt einerseits an dem vergleichsweise günstigen Miet- und Nebenkostenniveau dieser Immobilienklasse. Andererseits sind im Umfeld von Fachmarktzentren oft auch eine Reihe nahversorgungsorientierter Mieter wie z. B.

Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte angesiedelt, was in der Regel dann mit einer hohen Besucherfrequenz in diesem Bereich verbunden ist.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die BBI hat im Berichtsjahr 2019 alle selbstgesteckten finanziellen und nichtfinanziellen Ziele erreicht bzw. übertroffen:

- Die **Umsatzerlöse** lagen bei 14.678 TEUR (2018: 14.634 TEUR). Damit lag die BBI geringfügig unter dem unteren Rand der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14.700 bis 15.000 TEUR.
- Das **Ergebnis nach Steuern** ohne Sondereinflüsse betrug 5.931 TEUR (2018: 5.415 TEUR) und lag damit leicht über dem unteren Rand des Prognosekorridors von 5.900 bis 6.100 TEUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2019 lag bei 0,0 % (31.12.2018: 0,0 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2019 bei 2,6 % (31.12.2018: 2,9 %) und damit am unteren Rand des prognostizierten Zielkorridors von 2,6 – 2,8 %.

Als langfristiger Immobilienbestandshalter stand auch in 2019 wieder das aktive Asset Management sowie die Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Zentrum der Geschäftstätigkeit. Darüber hinaus hat die Gesellschaft im Jahr 2019 auf Grundlage eines bereits im Jahr 2018 geschlossenen Kaufvertrags einen weiteren Dehner-Gartenfachmarkt in Göppingen erworben. Die Zahlung des Kaufpreises von 7,6 Mio. EUR erfolgte im Frühjahr 2019. Das Objekt wurde im Laufe des Jahres umfangreich saniert und am 1. Januar 2020 an den Mieter übergeben. Die vermietbare Fläche beträgt 13.449 m<sup>2</sup>. Das Gesamtinvestitionsvolumen inkl. erfolgter Umbau- und Erwerbsnebenkosten beläuft sich auf 14,4 Mio. EUR.

Das im Jahr 2017 durch einen Brand zerstörte Einzelhandelsobjekt in Goch wurde fristgerecht wieder aufgebaut und im Juni 2019 an den bisherigen Mieter übergeben.

Zum 31. Dezember 2019 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 36 Objekten (31.12.2018: 36 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 158.275 m<sup>2</sup> (31.12.2018: 158.121 m<sup>2</sup>). Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 134.185 m<sup>2</sup>. 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 Leerstandsquote des Immobilienportfolios lag zum 31. Dezember 2019 bei 0,0 % lag (31.12.2018: 0,0 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind langfristig vermietet: 50,3 % (31.12.2018: 50,7 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 15,1 % (31.12.2018: 12,3 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 30,3 % (31.12.2018: 34,4 %) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 4,3 % (31.12.2018: 2,6 %) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2019 bei 8 Jahren und 4 Monaten (31.12.2018: 8 Jahre und 9 Monate).

Die Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur der BBI wider: Als bedeutendster Teil des Immobilienportfolios umfassen die Einzelhandelsimmobilien 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 Unternehmen wie z.B. Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko oder Deichmann.

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

#### **3.1 Ertragslage**

Die Umsatzerlöse sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und lagen bei 14.678 TEUR (Vorjahr: 14.634 TEUR). In den Umsatzerlösen ebenfalls enthalten sind Mietausgleichszahlungen der Versicherung für den Gebäudebrandschaden des Objekts in Goch.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 638 TEUR leicht unter dem Vorjahr (Vorjahr: 665 TEUR). Im Wesentlichen handelt es sich um einen weiteren, im Zusammenhang mit dem Brandfall Goch ausweisenden Buchgewinn in Höhe von 600 TEUR (Vorjahr: 600 TEUR).

Der Materialaufwand lag mit 1.918 TEUR über dem Vorjahreswert von 1.696 TEUR was hauptsächlich auf höhere laufende Betriebskosten sowie höhere Instandhaltungsaufwendungen für die Objekte zurückzuführen ist. Der Personalaufwand umfasst im Wesentlichen Pensionszahlungen und ist aufgrund höherer Rückstellungen auf 52 TEUR gestiegen (Vorjahr: 29 TEUR).

Die Abschreibungen haben sich aufgrund auslaufender Abschreibungen auf 3.856 TEUR verringert (Vorjahr: 4.445 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen vor allem die Kosten der Hauptversammlung, Abschluss- und Beratungskosten, Aufsichtsratsvergütungen sowie die Aufwendungen für Investor Relations und haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht auf 116 TEUR reduziert (Vorjahr: 127 TEUR). Aufgrund der laufenden Tilgungen der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie einigen Zinsneuevereinbarungen zu deutlich niedrigeren Zinssätzen sind die Zinsaufwendungen um 145 TEUR auf 2.875 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 3.020 TEUR).

Da zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI AG ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, 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 6.531 TEUR (Vorjahr: 6.015 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern konnte gegenüber dem Vorjahr um 516 TEUR bzw. 9,5 % auf 5.931 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 5.415 TEUR). Die Sondereinflüsse belaufen sich auf 600 TEUR (Vorjahr: 600 TEUR) und sind wie im Vorjahr auf einen ausweisenden Buchgewinn im Zusammenhang mit dem Brandfall in Goch zurückzuführen.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI AG das Periodenergebnis von 6.531 TEUR in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab.

### 3.2 Vermögenslage

Zum 31.12.2019 hat sich die Bilanzsumme um 2.727 TEUR auf 157.238 TEUR verringert (31.12.2018: 159.964 TEUR). Bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote damit leicht auf 31,9 % gestiegen (31.12.2018: 31,4 %).

Das Sachanlagevermögen hat sich um 10.949 TEUR auf 151.822 TEUR erhöht (31.12.2018: 140.873 TEUR), wobei im Wesentlichen zwei gegenläufige Effekte auftraten. Einerseits kam es zu einer Minderung dieser Bilanzposition durch planmäßige Abschreibungen, andererseits zu einer Erhöhung durch die Investitionen in den neuen Dehner-Gartenfachmarkt in Göppingen und den Wiederaufbau des durch Brand zerstörten Fachmarkts in Goch. Unter den Finanzanlagen wird der Beteiligungswert 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 769 TEUR (31.12.2018: 2.761 TEUR). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich dabei gegenüber dem Vorjahr leicht auf 104 TEUR verringert (31.12.2018: 116 TEUR). Die sonstigen Vermögensgegenstände sind deutlich auf 666 TEUR zurückgegangen (31.12.2018: 2.645 TEUR). Dies liegt vor allem an gegenüber dem Vorjahr niedrigeren noch ausstehenden Versicherungserstattungen für den Brandfall in Goch, da ein Großteil der Zahlungen durch die Versicherung bereits geleistet wurde. Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 2.291 TEUR (31.12.2018: 13.996 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz zeigten sich die Rückstellungen mit 839 TEUR gegenüber Vorjahr kaum verändert (31.12.2018: 826 TEUR). Während sich die Pensionsrückstellungen um 27 TEUR auf 747 TEUR erhöhten (31.12.2018: 720 TEUR), verringerten sich die sonstigen Rückstellungen, welche vor allem Rückstellungen für ausstehende Reparatur- und Instandhaltungsrechnungen umfassen, geringfügig auf 92 TEUR (31.12.2018: 106 TEUR).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich um 2.727 TEUR auf 106.155 TEUR (31.12.2018: 108.882 TEUR). Dabei reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten durch die laufenden Tilgungen um 4.087 TEUR auf 98.499 TEUR (31.12.2018: 102.585 TEUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu keinen neuen Darlehensaufnahmen. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen hauptsächlich noch nicht bezahlte Rechnungen aus laufenden Bauvorhaben und sind von 241 TEUR auf 136 TEUR zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind von 5.998 TEUR auf 7.515 TEUR gestiegen. In dieser Position ist der von der BBI an die Muttergesellschaft abzuführende Gewinn aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 in Höhe von 6.531 TEUR sowie ein von der VIB Vermögen AG ausgereichtes Darlehen in Höhe von 1.000 TEUR enthalten. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich v. a. aufgrund der Abnahme von Umsatzsteuerverbindlichkeiten von 57 TEUR auf 5 TEUR reduziert.

### 3.3 Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat um 2.436 TEUR auf 15.012 TEUR zugenommen (Vorjahr: 12.576 TEUR). Der Cash-Flow aus Investitionstätigkeit lag bei -14.740 TEUR (Vorjahr: -2.129 TEUR), was vor allem auf die Auszahlungen im Rahmen des Kaufs und der Sanierung des Dehner-Gartenfachmarktes in Göppingen zurückzuführen ist.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -11.977 TEUR (Vorjahr: -2.670 TEUR). Hierin enthalten sind Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von 6.015 TEUR (Vorjahr: 5.843 TEUR). Darüber hinaus kam es zu Einzahlungen im Rahmen einer Darlehensgewährung durch die VIB in Höhe von 1.000 TEUR, während in dieser Position im Vorjahr

eine Auszahlung in Höhe von 3.100 TEUR im Rahmen einer Darlehensrückzahlung gegenüber der VIB zu Buche stand. Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu keiner Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten (Vorjahr: 13.000 TEUR). Für die Tilgung von Krediten wurden Auszahlungen von 4.087 TEUR getätigt, gegenüber 3.707 TEUR im Vorjahr. Die Zinszahlungen für Darlehensverbindlichkeiten lagen im vergangenen Jahr bei 2.875 TEUR (Vorjahr: 3.020 TEUR).

Insgesamt ergab sich für das Geschäftsjahr 2019 ein negativer Cash Flow von -11.705 TEUR (Vorjahr: positiver Cash Flow von 7.777 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 2.291 TEUR verringerte (31.12.2018: 13.996 TEUR).

### Struktur der Darlehensverbindlichkeiten

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2019	4.290	94.209
in 1-12 Monaten fällig	140	3.899
in 12-60 Monaten fällig	1.203	15.949
in > 60 Monaten fällig	2.947	74.361

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2019 bei 2,6 % (31.12.2018: 2,9 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2019 über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (Vorjahr: 1.950 TEUR).

## 4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Aus Sicht des Vorstands der BBI kann das Geschäftsjahr 2019 als erfolgreich angesehen werden. Die in der Vorjahresprognose selbstgesteckten Ziele konnten erfüllt bzw. übererfüllt werden.

Als Unternehmen sieht sich die BBI einigen Risiken ausgesetzt, wie z.B. einem ungeordneten Brexit, der neuerlichen Eskalation internationaler Handelskonflikte oder im Besonderen auch einer Verschärfung der wirtschaftlichen Lage durch die Ausbreitung des Corona-Virus. Trotz der aktuellen Risikolage ist die BBI aus Sicht des Vorstands auch im laufenden Geschäftsjahr 2020 gut aufgestellt, um sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis weiter zu wachsen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich eine Verschärfung der genannten Risiken negativ auf die Ertragslage des Unternehmens auswirken könnte.

## III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risiken und Chancen sind Bestandteile unserer wirtschaftlichen Aktivitäten, ohne die 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 Plausibilitätsprüfungen 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:**

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Im Falle einer konjunkturellen Eintrübung besteht die Gefahr, dass sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen verringert. Dies könnte in der Folge zu einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen sowie einem sinkenden Mietniveau führen.

Aufgrund internationaler Handelskonflikte, der Abkühlung der Weltwirtschaft sowie den Folgen des Brexit hat sich der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland in 2019 weiter abgeschwächt. Während vor allem die Binnennachfrage nach wie vor eine Stütze der deutschen Wirtschaft war, sind die Exporte deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben.

Aufgrund dieser Risiken sowie insbesondere den derzeit nicht absehbaren Auswirkungen durch die Ausbreitung des Corona-Virus sind die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Folgen für Deutschland aus unserer Sicht derzeit nicht verlässlich prognostizierbar.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken, setzt die BBI seit jeher auf ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Um darüber hinaus das Risiko langfristiger Leerstände möglichst gering zu halten, vereinbaren wir mit unseren Mietern grundsätzlich lange Mietvertragslaufzeiten und verfügen unsere Immobilien über eine gute Drittverwendungsmöglichkeit.



Aufgrund der aktuell nicht abschätzbaren Folgen durch die Ausbreitung des Corona-Virus haben wir die Einschätzung eines gesamtwirtschaftlichen Risikos für die BBI von der Kategorie gering auf mittel angehoben (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 Mierrisiko, 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.

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.

Trotz der konjunkturellen Abkühlung sehen wir derzeit kein signifikant größeres Risiko für erhöhte Leerstände und Mietausfälle. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen 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:**

Die langfristigen Folgen internationaler Handelsstreitigkeiten, des Brexit sowie der der Ausbreitung des Corona-Virus sind gegenwärtig nicht prognostizierbar. Eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage könnte sich aus Sicht des Vorstands negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellt. Für die BBI könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung von Immobilienprojekten diese nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegt die Gesellschaft auch einem Liquiditätsrisiko. Das Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition der Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügt die BBI zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.

Aufgrund der Eigenkapitalausstattung und Finanzierungsstruktur der BBI, stufen wir ein Finanzierungsrisiko trotz der konjunkturellen Abschwächung 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.

Innerhalb der nächsten 12 Monate rechnen wir nicht mit einem stärkeren Anstieg des Kapitalmarktzinses. Wir schätzen daher mögliche Auswirkungen eines Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage der BBI analog zum Vorjahr als gering ein.

#### **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 eingebunden. 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 gewährleistet wird.

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

### **Regulatorisches Risiko:**

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt die BBI Immobilien AG 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-Marktmisbrauchsverordnung „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.

Die BBI unterliegt in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld auch einem Steuerrisiko aufgrund sich ändernder Steuergesetze und Steuerrechtsprechung. Dies trifft bei der BBI insbesondere auf den Bereich der Ertrags- und Umsatzsteuergesetze zu. Bei einer fehlerhaften Darstellung von Steuer-sachverhalten gegenüber den Finanzbehörden könnte die Steuerbelastung und somit die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft beeinträchtigt werden. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind durch die Finanzbehörden keine Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die BBI geführt haben.

Darüber hinaus befasst sich die BBI mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z.B. dem am 14.11.2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärs-rechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) oder der seit Januar 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financials Instruments Directives). Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand der BBI regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig 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.

Mit Änderungen im regulatorischen Umfeld könnten für die BBI Risiken verbunden sein, die sich negativ auf die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens auswirken. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft zusätzliche Kosten für externe Beratung oder Schulungsmaßnahmen entstehen.

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

### **Schadenrisiko:**

Die Beschädigung oder gar komplette Zerstörung von Immobilien stellt 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 alle erkennbaren Risiken abdeckenden Versicherungsschutz. Für einen Großteil der BBI-Immobilien 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.

Durch die regelmäßige Überprüfung der Versicherungssummen, 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 der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die BBI ihre IT-Systeme laufend weiter und nutzt dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten zeitnah wieder herzustellen.

Durch die am 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat sich das allgemeine Datenschutzrisiko gemäß der in der Verordnung festgelegten Geldbußen bei Verstößen erhöht. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wird bei der BBI größter Wert auf die Vertraulichkeit von Daten gelegt.

In einer zunehmend vernetzten und globalisierten Welt nimmt auch das Risiko digitaler Angriffe auf die IT-Landschaft eines Unternehmens immer weiter zu. So könnte ein Cyber-Zwischenfall zu einem längeren Ausfall der Systeme, dem Verlust von Daten oder auch geistigem Eigentum kommen. Dies könnte mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für die BBI verbunden sein.

Allumfassenden Schutz vor IT-Risiken kann es für ein Unternehmen nicht geben. Trotzdem hat die BBI Maßnahmen etabliert, die einen Schutz der verarbeiteten Daten sowie der eingesetzten IT-Systeme gewährleisten sollen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die IT-Risiken nicht wesentlich verändert. Die BBI stuft dieses Risiko unverändert 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. Nach unserer Einschätzung hat sich die aktuelle Risikolage aufgrund der Corona-Krise nahezu in allen Risikobereichen der BBI erhöht. Trotzdem sind aus Sicht des Vorstands aktuell keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

## **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 trotz der aktuell verschärften Risikolage durch die Ausbreitung des Corona-Virus weiterhin sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2020 weiter fortsetzen kann.

#### **Chancen zur Akquisition und Entwicklung neuer Immobilien:**

Die BBI verfügt über ein 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, im Speziellen der Bereich der Fachmarktzentren. Ihr 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 zu

marktgerechten 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 2,6 % gesunken. Aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus rechnet die Gesellschaft in einem 12-monatigen Betrachtungszeitraum nicht mit einem gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus, so dass ggf. weitere Einsparungen im Bereich der Zinsaufwendungen realisiert werden könnten.

**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. Im Rahmen der Unternehmensstrategie wird die Gesellschaft auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen um durch gezielte Akquisitionen zu wachsen.

## IV. PROGNOSEBERICHT

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 in Göppingen erworben werden, dessen Umbau im vierten Quartal 2019 abgeschlossen wurde. Seit 1.1.2020 trägt dieses Objekt zu den laufenden Mieterlösen der Gesellschaft bei.

Die Umsatzplanung der BBI für 2020 erfolgte auf Basis der Bestandsobjekte zum 31.12.2019 sowie des neuen Gartenfachmarkts in Göppingen. Darüber hinaus umfasst die Umsatzplanung keine weiteren Immobilienkäufe bzw. -verkäufe.

Für das Jahr 2020 rechnet der Vorstand der BBI unter den oben getroffenen Annahmen

- mit Umsatzerlösen in der Bandbreite von 14.800 bis 15.800 TEUR (Ist-Wert 2019: 14.678 TEUR).
- mit einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 6.500 bis 7.100 TEUR (Ist-Wert 2019: 5.931 TEUR).

Auf Basis der oben getroffenen Annahmen rechnen wir für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2019: 0,0 %). Aufgrund von in 2020 auslaufenden Zinsbindungen und der dadurch anstehenden Zinsneuevereinbarungen gehen wir davon aus, dass sich der Durchschnittszinssatz für die Darlehensverbindlichkeiten bis zum 31.12.2020 auf 1,9 – 2,1 % reduzieren wird (31.12.2019: 2,6 %).

Unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung der Gesellschaft darstellen. Mögliche negative Folgen durch die Ausbreitung des Corona-Virus sind nach Auffassung des Vorstands derzeit nicht prognostizierbar und deswegen nicht Bestandteil dieser Prognose.

# 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 2019 geleistete Vergütung des Aufsichtsrats ergibt sich wie folgt:

	Gesamtvergütung 2019	Gesamtvergütung 2018
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 2019 wurden keine Transaktionen gemeldet.

## VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289a HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2019 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, 18. März 2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hettmer', with a large, sweeping flourish above the first part of the name.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31. Dezember 2019

### AKTIVA

EUR	31.12.2019	31.12.2018
<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	147.870.281,29	139.377.679,39
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	310,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.951.677,00	1.495.306,26
	<b>151.821.958,29</b>	<b>140.873.295,65</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	103.836,66	116.251,51
2. sonstige Vermögensgegenstände	665.599,42	2.645.077,17
	<b>769.436,08</b>	<b>2.761.328,68</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>2.290.685,96</b>	<b>13.995.797,05</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>98.133,00</b>	<b>76.383,00</b>
	<b>157.237.739,78</b>	<b>159.964.330,83</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2019	31.12.2018
<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	746.916,00	720.317,00
2. Steuerrückstellungen	6,36	3,18
3. sonstige Rückstellungen	92.450,00	106.102,00
	<b>839.372,36</b>	<b>826.422,18</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.498.799,99	102.585.458,46
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136.202,57	241.158,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.514.708,43	5.998.167,34
4. sonstige Verbindlichkeiten	5.193,89	56.915,29
	<b>106.154.904,88</b>	<b>108.881.699,64</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	10.015,63	22.762,10
	<b>157.237.739,78</b>	<b>159.964.330,83</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2019 bis 31.12.2019

EUR	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>14.677.782,83</b>	<b>14.633.583,63</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	637.907,14	665.200,10
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.917.748,50	-1.695.601,03
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-51.946,95	-28.614,13
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.855.647,11	-4.445.401,60
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-116.417,70	-127.040,07
7. Erträge aus Beteiligungen	63.573,72	63.573,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,22	14,73
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.875.071,90	-3.019.814,09
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-30.965,30
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.531.478,45</b>	<b>6.014.935,96</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-6.531.478,45	-6.014.935,96
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2019

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2018</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>
Jahresüberschuss 2019	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2019</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	<b>0,00</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	<b>0,00</b>
<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 2019

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	6.532	6.015
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.856	4.446
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	13	-105
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	1.970	-821
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-170	85
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	2.875	3.020
- 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>15.012</b>	<b>12.576</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-14.804	-2.193
+ Erhaltene Zinsen	0	0
+ Erhaltene Dividenden	64	64
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-14.740</b>	<b>-2.129</b>

TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-6.015	-5.843
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten von verbundenen Unternehmen	1.000	-3.100
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	13.000
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.087	-3.707
- Gezahlte Zinsen	-2.875	-3.020
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.977</b>	<b>-2.670</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	13.996	6.219
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
	13.996	6.219
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	15.012	12.576
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-14.740	-2.129
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.977	-2.670
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>-11.705</b>	<b>7.777</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.291</b>	<b>13.996</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	2.291	13.996
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	2.291	13.996

# 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 2,71 % (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15

Jahren) sowie einem Rententrend von 3,20 %. 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 31.12.2019
	Vortrag zum 1.1.2019	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	197.904.105,30	155.000,36	12.192.940,65	0,00	210.252.046,31
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	17.819,85	19.184,62
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.495.306,26	14.649.311,39	-12.192.940,65	0,00	3.951.677,00
	<b>199.436.416,03</b>	<b>14.804.311,75</b>	<b>0,00</b>	<b>17.819,85</b>	<b>214.222.907,93</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>201.701.755,48</b>	<b>14.804.311,75</b>	<b>0,00</b>	<b>17.819,85</b>	<b>216.488.247,38</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

Vortrag zum 1.1.2019	Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2019	Vorjahr 31.12.2018
<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>
58.526.425,91	3.855.339,11	0,00	0,00	62.381.765,02	147.870.281,29	139.377.679,39
36.694,47	308,00	-17.817,85	0,00	19.184,62	0,00	310,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.951.677,00	1.495.306,26
<b>58.563.120,38</b>	<b>3.855.647,11</b>	<b>-17.817,85</b>	<b>0,00</b>	<b>62.400.949,64</b>	<b>151.821.958,29</b>	<b>140.873.295,65</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>58.570.933,38</b>	<b>3.855.647,11</b>	<b>-17.817,85</b>	<b>0,00</b>	<b>62.408.762,64</b>	<b>154.079.484,74</b>	<b>143.130.822,10</b>

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2019	Ergebnis Geschäftsjahr 2019
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.909	254

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 6.531) 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 747 (Vorjahr: 720).

Aufgrund der handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein zehnjähriger Durchschnittzinssatz 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 (1,97 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (2,71 %) 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 1,97 %): EUR 784.898

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 2,71 %): EUR 746.916

Unterschiedsbetrag: EUR 37.982

### 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	4.040	17.151	77.308	98.499	98.499	siehe unten
(Vorjahr)	(4.114)	(16.115)	(82.357)	(102.586)	(102.586)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	136	0	0	136	0	-
(Vorjahr)	(241)	(0)	(0)	(241)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7.515	0	0	7.515	0	-
(Vorjahr)	(5.998)	(3.100)	(0)	(5.998)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	5	0	0	5	0	-
(Vorjahr)	(57)	(0)	(0)	(57)		
<b>Summe</b>	<b>11.696</b>	<b>17.151</b>	<b>77.308</b>	<b>106.155</b>	<b>98.499</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(10.410)</b>	<b>(16.115)</b>	<b>(82.357)</b>	<b>(108.882)</b>	<b>(102.586)</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 15,00 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 31. Dezember 2019 einen Marktwert von TEUR -580 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 2019 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 Jahr 2017 stattgefundenen Gebäudebrandschadens enthalten. Das niedergebrannte Gebäude ist zum Neuwert versichert. Der Wiederaufbau eines neuen baugleichen Gebäudes wurde im laufenden Geschäftsjahr abgeschlossen und das Gebäude wurde an den früheren Mieter zur Weiternutzung übergeben. Im Vorjahr waren hier ebenfalls Erträge aus Versicherungserstattungen für den Wiederaufbau in Höhe von TEUR 600 enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 585 und umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 368 für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung TEUR 21, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten TEUR 29, 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 0.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft nur noch mit den an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 31 TEUR (Vorjahr: TEUR 31). Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich dieser Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis des Geschäftsjahres begünstigt.

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 26). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 12).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2019 und für das Geschäftsjahr 2018 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 2019 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 2019:

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

---

**Vertreter der Aktionäre**

**Ludwig Schlosser,**

(Vorsitzender)

Dipl.-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH

**VIB Vermögen AG**

(Vorsitzender; ab 22.10.2019)

**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,**

(stv. Vorsitzender)

Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH, Ingolstadt

**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG**

(stv. Vorsitzender)

**VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau**

(Vorsitzender; bis 22.10.2019)

**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 2019 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 71. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 747 (Vorjahr: TEUR 720).

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 2019 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen TEUR 29, Steuerberatungsleistungen TEUR 1 sowie sonstige Leistungen TEUR 0.

### **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 Organ-gesellschaft 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 Ergebnis-abführungsvertrag 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**

Die Ausbreitung des Corona-Virus in Deutschland seit dem ersten Quartal 2020 kann Auswirkungen auf die zukünftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind die Auswirkungen nicht abschätzbar.

### **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, 18. März 2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a smaller signature and a period.

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, 18. März 2020

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 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung, dem Eigenkapitalspiegel und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 2019 bis zum 31. Dezember 2019 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 Immobilienbestands

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 2019 innerhalb des Sachanlagevermögens Immobilien mit einem Buchwert von TEUR 151.822 (96,6 % 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 2019 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 2019 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. Für den Bericht des Aufsichtsrats ist der Aufsichtsrat verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die übrigen Teile des Geschäftsberichts der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, für das zum 31. Dezember 2019 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 inkl. der Erklärung zur Unternehmensführung 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 mit 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 3. Juli 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 6. November 2019 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 Joachim Mairock und Herr Oliver Kanus.

Augsburg, den 18. März 2020

S & P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Mairock  
Wirtschaftsprüfer



Kanus  
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.