



GESCHÄFTSBERICHT  
2016

**BBI**  
BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

# KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2016	2015	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.355	14.441	-0,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.628	3.712	+51,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	3.828	3.373	+13,5
Ergebnis vor Gewinnabführung	5.597	3.681	+52,1
Bilanzsumme	156.660	158.760	-1,3
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	32,1	31,6	+0,5 PP

# INHALT

## **AN DIE AKTIONÄRE**

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

## **LAGEBERICHT**

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS	7
II. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT	14
IV. PROGNOSEBERICHT	21
V. CORPORATE GOVERNANCE	23
VI. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB	24

## **JAHRESABSCHLUSS**

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016	26
II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2016 BIS 31.12.2016	29
III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2016	30
IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016	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	43
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER	47
BESTÄTIGUNGSVERMERK	48
IMPRESSUM	49



# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Immobilien AG hat alle ihre selbstgesteckten Ziele erreicht und das Geschäftsjahr 2016 erfolgreich abgeschlossen. Die Schwerpunkte lagen, wie auch in den vergangenen Jahren, in der Optimierung des Immobilienportfolios sowie der weiteren Verbesserung der Kostenstruktur der Gesellschaft. Durch den Verkauf eines kleineren Gastronomieobjekts in Donauwörth hat sich die Gesamtzahl der Immobilien um eine verringert. Aufgrund planmäßiger Mieterhöhung aus indexierten Mietverträgen konnten jedoch die Umsatzerlöse in etwa auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Das nachhaltige und effiziente Kostenmanagement der Gesellschaft hat sich auch wieder im Ergebnis niedergeschlagen. Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte spürbar um 13,5% auf 3,8 Mio. EUR gesteigert werden.

Ein Beleg für das erfolgreiche Bestandmanagement ist die seit Jahren sehr niedrige Leerstandsquote. Zum 31. Dezember 2016 war das gesamte Portfolio der BBI Immobilien AG vollständig vermietet, so dass der Vermietungsstand bei 100% lag. Neben dem sehr engen und vertrauensvollen Kontakt zu unseren Mietern ist dies auch auf die lange durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge zurückzuführen, die zum Jahresende bei 7 Jahren und 8 Monaten lag.

Das weiterhin niedrige Zinsniveau in Deutschland macht sich zunehmend auch in den Finanzierungskosten der Gesellschaft bemerkbar. Die durchschnittliche Verzinsung der gesamten Darlehensverbindlichkeiten reduzierte sich zum 31. Dezember 2016 deutlich auf 3,3% (31.12.2015: 4,3%). Aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen gingen zudem die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4,4 Mio. EUR auf 96,7 Mio. EUR zurück.

Wir wollen unseren erfolgreichen Weg auch im kommenden Jahr weiter fortsetzen. Unter der Annahme eines weitgehend unveränderten Immobilienportfolios rechnen wir für das Geschäftsjahr 2017 mit gleichbleibenden Umsatzerlösen in der Größenordnung von 14,2 bis 14,4 Mio. EUR sowie einer Steigerung des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf 4,7 bis 4,9 Mio. EUR.

Ausdrücklich bedanken möchte ich mich bei den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die entscheidend zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2016 beigetragen haben.

Ingolstadt, im April 2017

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

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurück: Wie im Vorjahr konzentrierten wir uns im Wesentlichen auf eine effektive Bewirtschaftung unserer Immobilien, eine nachhaltige Finanzierungspolitik und eine weitere Verbesserung der Erlös- und Kostenstruktur. Das Immobilienportfolio der BBI verzeichnete zum 31. Dezember 2016 keinen Leerstand. Der erwirtschaftete Umsatz lag auf Vorjahresniveau und das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnte erneut gesteigert werden. Somit haben wir unser seit Jahren erfolgreiches Geschäftsmodell auch in 2016 weiter fortgeführt.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2016 intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst. Er hat die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben jederzeit wahrgenommen. Der Aufsichtsrat wurde umfassend und vollständig vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Der Informations- und Gedankenaustausch zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand darüber hinaus auch regelmäßig außerhalb der Sitzungen statt. Dadurch war der Aufsichtsrat zu jedem Zeitpunkt über die aktuelle Geschäftslage und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Insgesamt gab es im Geschäftsjahr 2016 fünf Aufsichtsratssitzungen. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2016 nicht gebildet.

Nachfolgend die Termine der Aufsichtsratssitzungen mit den wesentlichen Themen:

11. März 2016: Feststellung des Jahresabschlusses 2015, Risikobericht zum 31.12.2015, Ergebnisplanung für das Jahr 2016, Tagesordnung der Hauptversammlung am 29. Juni 2016.

29. Juni 2016: In der Sitzung vor der Hauptversammlung wurden die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung sowie die Änderung des Umfangs einer erteilten Prokura besprochen. Nach der Hauptversammlung fand die konstituierende Sitzung mit der Wahl des Aufsichtsratsvorsitzenden sowie dessen Stellvertreter statt.

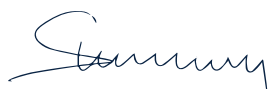
8. August 2016: Halbjahresbericht zum 30.06.2016, Risikobericht zum 30.06.2016, Bericht über die Marktmissbrauchsverordnung.

12. Dezember 2016: Geschäftliche Entwicklung 2016, Ausblick auf das Geschäftsjahr 2017, Corporate Governance Kodex, Festlegung und Billigung von Nicht-Prüfungsleistungen bei der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und der Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft bzw. Partnerschaftsgesellschaft mbB, Termine 2017.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch Wirtschaftsprüfer Oliver Kanus, in der Aufsichtsratssitzung vom 20. März 2017 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 hat zu keiner Änderung geführt, so dass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

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

Neuburg/Donau, im April 2017



Ludwig Schlosser  
– Aufsichtsratsvorsitzender –



# LAGEBERICHT

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

### 1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

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

Der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG hat sich im Berichtsjahr nicht verändert und liegt zum Stichtag 31.12.2016 bei 34,2 %. Diese Beteiligung wird im Jahresabschluss unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen) ausgewiesen.

### 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

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

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

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

Der Vorstand der BBI steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller und nichtfinanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert maßgeblich beeinflusst. Sie werden laufend beobachtet und sind Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können.

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

<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	<b>14,4 Mio. EUR</b>	<b>14,4 Mio. EUR</b>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	Ergebnis vor Steuern lt. GuV abzgl. / zzgl. Sondereinflüsse	<b>3,8 Mio. EUR</b>	<b>3,4 Mio. EUR</b>
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	<b>0,0 %</b>	<b>0,1 %</b>
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinsten Darlehen	<b>3,3 %</b>	<b>4,3 %</b>

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

#### **4. MITARBEITER**

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

## II. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Die Entwicklung der Weltwirtschaft ist auch 2016 hinter den Erwartungen zurückgeblieben und liegt mit einem Wachstum von 3,1 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Auch beim weltweiten Handel hielt die andauernde Schwächephase weiter an. Ging die Welthandelsorganisation WTO beim Wachstum des Handelsvolumens im April 2016 noch von einem Plus von 2,8 % aus, so stand am Jahresende gerade mal noch ein Zuwachs von 1,7 % zu buche. Als Hauptursache werden eine schwächere Konjunktur in den Schwellenländern wie in China und Brasilien aber auch ein im Vergleich zu den Vorjahren geringeres Wirtschaftswachstum in den USA genannt.

In einem schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld zeigte sich die deutsche Wirtschaft im vergangenen Jahr weiterhin robust. Die derzeit hohen Unsicherheiten, etwa über die künftige Ausrichtung der US-amerikanischen Politik, die Folgen des Brexit-Votums und die Auswirkungen des Verfassungsreferendums in Italien, hatten bislang keine nennenswerten Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft. Zum relativ kräftigen Wirtschaftswachstum trugen ein niedriger Ölpreis, niedrige Zinsen, eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und nicht zuletzt die zunehmenden Investitionen im öffentlichen Sektor bei. Insgesamt konnte beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) eine Steigerung von 1,9 % erreicht werden was somit leicht über dem Niveau des Vorjahres lag (Vorjahr: 1,7 %).

Die Teuerungsrate lag 2016 mit 0,5 % wie auch schon im Vorjahr auf einem sehr niedrigen Niveau (Vorjahr: 0,3 %). Ausschlaggebend hierfür waren hauptsächlich ein im Jahresdurchschnitt nach wie vor niedriger Ölpreis sowie niedrige Energie- und Strompreise. Demgegenüber hat sich die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland weiter verbessert, wenn auch mit einem Plus von 1,9 % die Steigerung geringer ausfiel also noch ein Jahr zuvor (Vorjahr: 2,7 %). Die Zunahme der Kaufkraft stützte auch die privaten Konsumausgaben in Deutschland, die nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2016 um 2,0 % zunahm (Vorjahr: 1,8 %). Die BBI ist ein langfristiger Immobilienbestandshalter und hauptsächlich auf den Wirtschaftsbereich Einzelhandel fokussiert. In 2016 hat sich dieses Segment erneut positiv entwickelt und ist im Jahresvergleich um 2,5 % gewachsen.

Das Interesse an Immobilien als Anlageform, im Speziellen Gewerbeimmobilien, ist nach wie vor ungebrochen. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung, der niedrigen Zinsen sowie der stabilen regulatorischen Rahmenbedingungen bleibt Deutschland auch weiterhin ein attraktiver Markt für institutionelle Investoren.

Die positive Stimmung am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat sich auch wieder im getätigten Transaktionsvolumen niedergeschlagen, auch wenn der Spitzenwert aus dem Vorjahr nicht ganz erreicht wurde. Mit Investitionen von insgesamt 52,9 Mrd. Euro konnte nach 2007 und 2015 trotzdem der drittbeste Jahreswert in der Langzeitstatistik erzielt werden. Wie auch schon im Vorjahr war dies einem starken Jahresschlussputz mit einigen großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen zu verdanken. Auch bei ausländischen Anlegern ist die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien nach wie vor hoch: mit Investitionen von rund 24 Mrd. Euro machte deren Anteil am gesamten Transaktionsvolumen im vergangenen Jahr rund 45 % aus.

Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland entwickelte sich auch in 2016 erfreulich, konnte aber nicht an den historischen Spitzenwert des Vorjahres anknüpfen. Dennoch

zeigt sich die Branche zufrieden, denn mit einem Volumen von 12,0 Mrd. Euro lag man trotzdem über dem langjährigen Durchschnitt.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Berichtsjahr 2016 konnte die BBI alle selbstgesteckten finanziellen und nichtfinanziellen Ziele erreichen oder übertreffen:

- Die **Umsatzerlöse** lagen bei 14,4 Mio. EUR (Vorjahr: 14,4 Mio. EUR). Damit lag die BBI innerhalb des Korridors der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 14,2 bis 14,5 Mio. EUR.
- Das **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** ohne Sondereinflüsse betrug 3,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR) und lag damit leicht über dem Prognoseintervall von 3,4 bis 3,7 Mio. EUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2016 lag bei 0,0 % (31.12.2015: 0,1 %). Prognostiziert wurde ein Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2016 mit 3,3 % (31.12.2015: 4,3 %) innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 3,3 – 3,4 %.

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit des Jahres 2016 stand das aktive Asset Management inklusive der Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Im Rahmen der Portfoliooptimierung trennte sich die BBI in der zweiten Jahreshälfte von einem kleineren Bestandsobjekt aus dem Gastronomiebereich. Zum 31. Dezember 2016 bestand das Immobilienportfolio der BBI aus 36 Objekten (31.12.2015: 37 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 157.538 m<sup>2</sup> (31.12.2015: 159.236 m<sup>2</sup>). Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 133.448 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus umfasst das Portfolio 10 Gastronomieobjekte mit Büro- und Wohneinheiten sowie einem Brauereigelände mit einer vermietbaren Gesamtfläche von insgesamt 24.090 m<sup>2</sup>.

Im Berichtsjahr hat die BBI keine Neuinvestitionen getätigt. Ausdruck der erfolgreichen Unternehmensentwicklung und Zeichen für die Qualität des Immobilienportfolios ist auch eine seit Jahren sehr niedrige Leerstandsquote, die zum 31. Dezember 2016 erstmal bei 0,0 % lag (31.12.2015: 0,1 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind langfristig vermietet: 26 % (31.12.2015: 56 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 53 % (31.12.2015: 19 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 18 % (31.12.2015: 21 %) aus während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 3 % (31.12.2015: 4 %) der Mietverträge zuzurechnen sind. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge über das Gesamtportfolio lag zum 31. Dezember 2016 bei 7 Jahren und 8 Monaten (31.12.2015: 8 Jahre und 3 Monate).

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

etablierte Unternehmen mit erstklassiger Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, Takko oder Deichmann.

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

#### 3.1 Ertragslage

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Objekt aus dem Gastronomiebereich verkauft, so dass sich auch angesichts planmäßiger Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen die Umsatzerlöse leicht auf 14.355 TEUR verringert haben (Vorjahr: 14.441 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 1.807 TEUR deutlich über dem Vorjahr (Vorjahr: 755 TEUR). Während im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Buchgewinn aus dem Verkauf des Gastronomieobjekts in Höhe von 1.800 TEUR enthalten war, so umfasste diese GuV-Position im Vorjahr einen Sondereffekt aus einer Zuschreibung auf einzelne Objekte des Immobilienportfolios in Höhe von 711 TEUR.

Der Materialaufwand betrug 1.492 TEUR und lag hauptsächlich aufgrund niedrigerer Instandhaltungsaufwendungen 102 TEUR unter dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 1.594 TEUR). Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 15 TEUR (Vorjahr: 301 TEUR), wobei der hohe Vorjahreswert vor allem auf eine notwendige Anpassung einer bereits bestehenden Pensionsrückstellung zurückzuführen war.

Die Abschreibungen haben sich mit 4.580 TEUR gegenüber Vorjahr leicht verringert (Vorjahr: 4.625 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind gegenüber Vorjahr deutlich um 305 TEUR auf 151 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 456 TEUR). Ursache hierfür sind vor allem im Berichtsjahr niedrigere Rechts- und Beratungskosten sowie im Vorjahr noch angefallene Aufwendungen für einen zum Jahresende 2015 ausgelaufenen Währungsswap. Letztere wurden in Vorjahresabschluss als außerordentliche Aufwendungen ausgewiesen und im Rahmen der erstmaligen Anwendung des BilRUG in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umgegliedert. Aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen reduzierten sich die Zinsaufwendungen um 214 TEUR auf 4.361 TEUR (Vorjahr: 4.575 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 5.628 TEUR (Vorjahr: 3.712 TEUR). Der Vorjahreswert hat sich aufgrund der erstmaligen Umsetzung der BilRUG-Bestimmungen zur Umgliederung von außerordentlichen Aufwendungen in die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 176 TEUR verringert. Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich um 455 TEUR oder 13,5% auf 3.828 TEUR zu (Vorjahr: 3.373 TEUR). Die Sondereinflüsse von 1.800 TEUR in 2016 sind auf den Buchgewinn aus dem Verkauf eines Gastronomieobjekts zurückzuführen. Im Vorjahr betrugen die Sondereinflüsse im Saldo TEUR 515 und setzten sich aus einem positiven Effekt von 711 TEUR aus einer Zuschreibung im Anlagevermögen und einem negativen Effekt aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen in Höhe von TEUR 196 zusammen. Zudem wurden im Vorjahr außerordentliche Aufwendungen von 176 TEUR herausgerechnet.

Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr: 31 TEUR) resultierte ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 5.597 TEUR (Vorjahr: 3.681 TEUR). Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG führt die BBI das Periodenergebnis in voller Höhe an die Muttergesellschaft ab. Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Ergebnisabführung belief sich auf 3.797 TEUR (Vorjahr: 3.343 TEUR) und konnte somit um 13,6 % gesteigert werden.

### 3.2 Vermögenlage

Die Bilanzsumme ging zum 31. Dezember 2016 um 2.100 TEUR auf 156.660 TEUR zurück (31.12.2015: 158.760 TEUR). Bei gleichbleibendem Eigenkapital hat sich die Eigenkapitalquote damit leicht auf 32,1 % erhöht (31.12.2015: 31,6 %).

Infolge planmäßiger Abschreibungen der im Bestand gehaltenen Immobilien kam es auf der Aktivseite zu einem Rückgang des Sachanlagevermögens von 154.017 TEUR auf 149.434 TEUR. Unter den Finanzanlagen wird der Beteiligungswert der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG ausgewiesen, der unverändert zum Vorjahr mit 2.258 TEUR ausgewiesen wird. Der Bestand an Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen lag zum Ende des Jahres bei 132 TEUR (31.12.2015: 155 TEUR). Die Guthaben bei Kreditinstituten haben zum Bilanzstichtag auf 4.707 TEUR zugenommen (31.12.2015: 2.170 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz haben sich im Vorjahresvergleich die Rückstellungen um 143 TEUR verringert. Einerseits kam es zu einer Abnahme der Rückstellungen für Pensionen auf 710 TEUR (31.12.2015: 738 TEUR), andererseits reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen um 115 TEUR auf 104 TEUR (31.12.2015: 219 TEUR).

Im Vergleich zum Vorjahresstichtag reduzierten sich die gesamten Verbindlichkeiten um 1.918 TEUR auf 105.603 TEUR (31.12.2015: 107.521 TEUR). Aufgrund von Darlehenstilgungen gingen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 4.382 TEUR auf 96.687 TEUR zurück (31.12.2015: 101.069 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben um 2.416 TEUR zugenommen und beliefen sich auf 8.680 TEUR (31.12.2015: 6.264 TEUR). Hierin sind der an die Muttergesellschaft abzuführende Gewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2016 sowie ein von der VIB Vermögen AG an die BBI AG gewährtes Darlehen enthalten.

### 3.3 Finanzlage

Aufgrund des höheren operativen Jahresergebnisses lag auch der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit mit 12.593 TEUR insgesamt 1.428 TEUR über dem Wert des Vorjahres (Vorjahr: 11.165 TEUR).

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit lag bei 1.868 TEUR (Vorjahr: 67 TEUR), was hauptsächlich auf den positiven Cash Flow aus der Veräußerung des Gastronomie-Objekts im abgelaufenen Geschäftsjahr zurückzuführen war.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -11.924 TEUR (Vorjahr: -9.394 TEUR). Dabei erhöhten sich die Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von im Vorjahr 3.269 TEUR auf 3.681 TEUR. Der Netto-Mittelabfluss aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten betrug 3.882 TEUR nach 1.550 TEUR im Vorjahr. Aufgrund niedrigerer Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie des niedrigeren Durchschnittszinssatzes lagen die Zinszahlungen mit 4.361 TEUR insgesamt 214 TEUR unter dem Vorjahreswert von 4.575 TEUR.

Insgesamt wurde in 2016 ein positiver Cash Flow von 2.537 TEUR erwirtschaftet (Vorjahr: 1.838 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 4.707 TEUR erhöhte (31.12.2015: 2.170 TEUR). Die Gesellschaft verfügte zu jeder Zeit über ausreichend liquide Mittel um ihren finanziellen Verpflichtungen fristgerecht nachkommen zu können.

**Struktur der Darlehensverbindlichkeiten**

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
<b>Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2016</b>	<b>5.325</b>	<b>91.362</b>
in 1-12 Monaten fällig	191	3.235
in 12-60 Monaten fällig	766	13.204
in > 60 Monaten fällig	4.368	74.923

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag zum 31.12.2016 bei 3,3 % (31.12.2015: 4,3 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2016 über nicht beanspruchte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 1.950 TEUR (Vorjahr: 1.950 TEUR).

**4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS**

Die BBI Immobilien AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016 zurück und konnte alle selbstgesteckten Ziele erreichen. Aufgrund der hohen Kosteneffizienz, der Inhouse-Verwaltung der Immobilien durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns sowie der niedrigeren Zinsaufwendungen konnte das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit erneut gesteigert werden.

Die Eigenkapitalquote hat sich weiter leicht verbessert, auch die Liquiditätssituation der Gesellschaft stellt sich weiterhin als gut dar. Aufgrund des nach wie vor guten Marktumfelds für Gewerbeimmobilien, im speziellen der hohen Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien, blickt die Gesellschaft zuversichtlich auf das laufende Geschäftsjahr 2017.

## III. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### 1. RISIKOBERICHT

#### 1.1 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

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

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

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

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

Die in den Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet. Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt.

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

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

##### 1.1.1 Internes Kontrollsystem (IKS)

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

Das IKS der BBI ist auch in das Risikokontrollsystem des VIB-Konzerns eingebunden. Das interne Kontrollsystem umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Die Kontrollmechanismen des IKS gewährleisten die Erstellung eines regelkonformen Abschlusses unter Berücksichtigung aller identifizierten Risiken



sowie die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens. Wesentliche Ziele mit Blick auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Beurteilung von Risiken, die die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit bestehenden Regeln gefährden könnten.

### *1.1.2 Risikomanagementsystem (RMS)*

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

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

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

## **1.2 Risiken des Unternehmens**

### **Gesamtwirtschaftliche Risiken:**

Die Immobilienmärkte in Deutschland stehen in engem Zusammenhang mit der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht eine mögliche konjunkturelle Abschwächung mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, die letztendlich zu einem erhöhten Risiko für Leerstände und einem sinkenden Mietniveau führen könnten.

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

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

Für das Jahr 2017 erwartet die BBI mit Blick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland keine wesentlichen Änderungen. Gesamtwirtschaftliche Risiken werden daher aus Sicht der BBI wie im Vorjahr als gering eingestuft.

**Standortrisiko:**

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

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

**Leerstands- und Mietausfallrisiko:**

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

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

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Gegenmaßnahmen stuft die BBI das Leerstands- und Mietausfallrisiko, analog zum Vorjahr, als gering ein.

**Akquisitionsrisiko:**

Die BBI ist grundsätzlich einem Risiko in Bezug auf den Erwerb von Immobilien bzw. Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche zum Zeitpunkt des Kaufs bereits bestanden haben. Die BBI begegnet diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld einer Transaktion und greift dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

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

**Konzentrationsrisiko:**

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

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

#### **Finanzierungsrisiko:**

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

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

#### **Zinsänderungsrisiko:**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führt zwangsläufig zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen 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 Laufzeit von überwiegend 10 Jahren ab. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus werden zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Die Gesellschaft erwartet für das Jahr 2017 keine gravierende Änderung des Zinsniveaus in Deutschland. Ein Zinsänderungsrisiko wird analog zum Vorjahr als gering eingestuft.

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

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

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

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

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

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

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

### **Regulatorisches Risiko:**

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

Am 3. Juli 2016 ist die neue EU-Marktmissbrauchsverordnung „MMVO“ (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 umfangreichere Regulierung des Wertpapierhandelsgesetzes. Darüber hinaus greift die Gesellschaft auch auf die Hilfe externer Kapitalmarktspezialisten zurück, die sich intensiv mit diesem Thema auseinandersetzen und uns beratend zur Seite stehen.

Die BBI schätzt das Risiko negativer Folgen aus der Umsetzung der AIFM-Regelung sowie der EU-Marktmissbrauchsverordnung in Form zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwands wie im Vorjahr als gering ein.

### **Schadenrisiko:**

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

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

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

**IT-Risiko:**

Alle wichtigen Geschäftsabläufe der BBI stützen sich auf IT-Systeme, wobei alle Systeme der BBI in die Systemlandschaft des VIB-Konzerns eingebunden sind. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall dieser IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die BBI ihre IT-Systeme in Verbindung mit einem externen Dienstleister laufend weiter. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software sind alle Daten in relativ kurzer Zeit wieder reproduzierbar.

Die BBI stuft ein mögliches IT-Risiko wie im Vorjahr als gering ein.

**1.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

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

**2. CHANCENBERICHT****2.1 Chancen des Unternehmens**

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

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

**Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen:**

Wie im Prognosebericht detailliert dargestellt, sind aus Sicht der Gesellschaft sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die BBI ihre positive Geschäftsentwicklung auch in 2017 weiter fortsetzen kann.

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

Die BBI verfügt über ein sehr enges Netzwerk im süddeutschen Raum. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von zum Kauf stehenden Immobilien und Grundstücken zu erfahren. Dadurch eröffnen sich Chancen, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren weiter zu steigern. Zudem legt die Gesellschaft ihren Investitionsfokus bewusst auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum. Damit setzt die Gesellschaft auf eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands, die sich darüber hinaus durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnet. Zudem liegt der Investitionsfokus der BBI auf der Wachstumsbranche

Einzelhandel. Ihr ausgeprägtes Know-how im Hinblick auf diese Branche will die BBI auch in Zukunft nutzen.

**Chancen aus der Finanzierung:**

Der seit Jahren sehr enge und vertrauensvolle Kontakt zu den finanzierenden Banken sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau bieten der BBI die Chance, Neu- und Anschlussfinanzierungen aktuell zu sehr attraktiven Konditionen durchzuführen und damit auch weiterhin den durchschnittlichen Zinssatz für Kredite zu senken. Wie das abgelaufene Geschäftsjahr gezeigt hat, ist der durchschnittliche Darlehenszins der BBI aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus in Deutschland zum Jahresende spürbar auf 3,3 % gesunken. Aus Sicht der Gesellschaft ist kurz- bis mittelfristig nicht mit einem gravierenden Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus zu rechnen, so dass davon auszugehen ist, dass die Durchschnittsverzinsung des Darlehensportfolios der BBI weiter reduziert werden kann.

**Chancen stabiler Mietrenditen:**

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

**2.2 Zusammenfassende Darstellung der Chancen**

Die Chancen der BBI haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Potenzial sieht die Gesellschaft hauptsächlich in weiter sinkenden Finanzierungskosten sowie stabilen Umsatzerlösen aufgrund der hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien.

## IV. PROGNOSEBERICHT

Die Weltwirtschaft wird nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds in 2017 um 3,4 % wachsen, was einer Zunahme im Vergleich zum Vorjahr von 0,3 Prozentpunkten entspricht. Die deutsche Wirtschaft wird sich in 2017 voraussichtlich ähnlich robust zeigen wie in 2016. Das prognostizierte Wachstum soll zwar mit 1,4 % etwas niedriger ausfallen als in 2016, was aber in erster Linie auf die niedrigere Anzahl an Arbeitstagen im kommenden Jahr zurückzuführen sein wird. Wie auch schon in 2016 wird die deutsche Wirtschaft weiterhin von einer stabilen Binnennachfrage, insbesondere von einem kräftigen Wachstum des privaten Konsums profitieren. Die positive Entwicklung des privaten Konsums ist der vor allem der weiteren Zunahme bei Beschäftigung und den Löhnen geschuldet.

Trotz des soliden wirtschaftlichen Ausblicks für das kommende Jahr wird die Entwicklung der Finanzmärkte aufgrund der vielen anstehenden politischen und geldpolitischen Entscheidungen mit einigen Unsicherheiten behaftet sein. Nach dem Schlussspurt an den Aktienmärkten in den letzten Wochen 2016 könnte es in 2017 vor allem wegen der anstehenden Wahlen in Europa, den Unwägbarkeiten der neuen amerikanischen Regierung sowie dem Beginn der Brexit-Verhandlungen wieder zu Kursschwankungen kommen. Zu dieser Unsicherheit könnte nicht zuletzt auch die zunehmende Divergenz bei der Geldpolitik zwischen der amerikanischen und europäischen Zentralbank führen.

Der Ausblick auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland bleibt weiterhin positiv. Nach Ansicht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lassalle (JLL) wird Deutschland seinen Status als beliebtes Anlageland aufgrund der niedrigen Zinsen und der relativ starken ökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Fundamentaldaten auch im kommenden Jahr behalten. Beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien rechnet JLL in 2017 zwar mit keinem neuen Rekord, dennoch geht der Immobilienspezialist von einem Jahrestransaktionsvolumen in der Größenordnung von 45 bis 50 Mrd. Euro aus. Dies läge dann nur geringfügig unter dem hohen Niveau des vergangenen Jahres von 52,9 Mrd. Euro. Wie auch schon die letzten Jahre gezeigt haben, wird es allerdings zunehmend schwieriger werden, adäquate Immobilien für den nach wie vor hohen Anlagebedarf der Investoren zu finden.

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

Für das Jahr 2017 rechnet der Vorstand der BBI Immobilien AG unter den oben getroffenen Annahmen sowie eines weitgehend unveränderten Immobilienportfolios

- mit annähernd gleichbleibenden **Umsatzerlösen** zwischen 14,2 und 14,4 Mio. EUR (Ist-Wert 2016: 14,4 Mio. EUR),
- einem **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** ohne Sondereinflüsse zwischen 4,7 und 4,9 Mio. EUR (Ist-Wert 2016: 3,8 Mio. EUR),
- mit einer **Leerstandsquote** zum 31.12.2017 im niedrigen einstelligen Prozentbereich (Ist-Wert 31.12.2016: 0,0 %),
- mit einem **Durchschnittszinssatz bei den Darlehensverbindlichkeiten** zum 31.12.2017 zwischen 3,0 bis 3,2 % (31.12.2016: 3,3 %).

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



## V. CORPORATE GOVERNANCE

### 1. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT INKL. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

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

### 2. VERGÜTUNGSBERICHT

#### 2.1 Vergütung des Vorstands

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

#### 2.2 Vergütung des Aufsichtsrats

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

#### 2.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sind nach Artikel 19 Verordnung (EU) Nr. 596 / 2014 des Europäischen Parlaments und des Rates über Marktmissbrauch (Marktmissbrauchsverordnung) gesetzlich verpflichtet, Eigengeschäfte mit Anteilen oder Schuldtiteln der BBI Immobilien AG oder damit verbundenen Derivaten oder anderen damit verbundenen Finanzinstrumenten offenzulegen, soweit der Gesamtbetrag der von dem Mitglied und ihm nahestehenden Personen innerhalb eines Kalenderjahrs getätigten Geschäfte die Summe von 5.000 € erreicht oder übersteigt. Die der BBI gemeldeten Eigengeschäfte werden ordnungsgemäß veröffentlicht und sind auf der Website des Unternehmens verfügbar. Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine Transaktionen gemeldet.

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

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31.12.2016 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. 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:

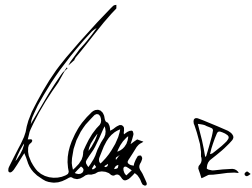
1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zu 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, 23.02.2017

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

Rainer Hettmer

– Vorstand –

# JAHRESABSCHLUSS

## I. BILANZ ZUM 31.12.2016

### AKTIVA

EUR	31.12.2016	31.12.2015
<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	149.425.414,19	154.015.234,19
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.133,00	1.711,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	7.492,12	0,00
	<b>149.434.039,31</b>	<b>154.016.945,19</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Beteiligungen	<b>2.257.525,45</b>	<b>2.257.525,45</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	109.987,69	105.022,18
2. sonstige Vermögensgegenstände	21.676,60	49.778,98
	<b>131.664,29</b>	<b>154.801,16</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>4.707.206,98</b>	<b>2.169.734,24</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>129.445,00</b>	<b>160.551,00</b>
	<b>156.659.882,03</b>	<b>158.759.558,04</b>

**PASSIVA**

EUR	31.12.2016	31.12.2015
<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	710.485,00	738.408,00
2. sonstige Rückstellungen	103.915,00	218.777,00
	<b>814.400,00</b>	<b>957.185,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.687.363,51	101.068.964,22
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.838,58	21.935,45
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.680.375,17	6.264.068,53
4. sonstige Verbindlichkeiten	196.012,23	166.470,94
	<b>105.602.589,49</b>	<b>107.521.439,14</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	9.445,63	47.486,99
	<b>156.659.882,03</b>	<b>158.759.558,04</b>



## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2016 – 31.12.2016

EUR	01.01.2016 - 31.12.2016	01.01.2015 - 31.12.2015
<b>1. Umsatzerlöse</b>	<b>14.355.341,80</b>	<b>14.441.342,78</b>
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.806.537,86	755.456,89
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.492.273,89	-1.594.488,70
4. Personalaufwand soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-14.684,30	-301.039,09
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.579.935,70	-4.624.709,10
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-150.975,29	-456.299,55
7. Erträge aus Beteiligungen	63.573,72	63.573,72
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.877,22	3.391,30
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.361.280,33	-4.575.073,02
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-30.965,30	-31.070,35
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.597.215,79</b>	<b>3.681.084,88</b>
12. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-5.597.215,79	-3.681.084,88
<b>13. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2016

<b>EUR</b>	<b>Gezeichnetes Kapital</b>	<b>Kapitalrücklage</b>
<b>Stand zum 01.01.2015</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2015	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2015</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2016	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2016</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>



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

## IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

TEUR	31.12.2016	31.12.2015
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	5.597	3.681
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.580	3.914
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-143	-971
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	55	-45
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	9	-60
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.800	0
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	4.359	4.572
- Sonstige Beteiligungserträge	-64	-64
+/- zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge von außergewöhnlicher Art/Umfang	0	176
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	31	31
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-31	-69
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>12.593</b>	<b>11.165</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.810	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
+ Erhaltene Zinsen	2	3
+ Erhaltene Dividenden	64	64
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>1.868</b>	<b>67</b>

<b>TEUR</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-3.681	-3.269
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	59.511	2.600
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-63.393	-4.150
- Gezahlte Zinsen	-4.361	-4.575
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-11.924</b>	<b>-9.394</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	2.170	3.091
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	-2.759
	2.170	332
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	12.593	11.165
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	1.868	67
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.924	-9.394
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>2.537</b>	<b>1.838</b>
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>4.707</b>	<b>2.170</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	4.707	2.170
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	0
	4.707	2.170

# 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. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG für das Geschäftsjahr 2016 wurde die Gliederung der GuV entsprechend angepasst bzw. ergänzt. Die Vorjahresangaben wurden an das neue Gliederungsschema angepasst. Die Vorjahresbeträge der Umsatzerlöse sind trotz der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG mit den Beträgen des Berichtsjahres vergleichbar.

## II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

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

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstands verwendet wird, werden angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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

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

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

**Guthaben bei Kreditinstituten** werden mit ihren Nominalbeträgen angesetzt.

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

Die **Pensionsrückstellungen** werden gemäß § 253 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Die Bewertung erfolgt nach der Projected Unit Credit - Methode unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, einem Rechnungszinsfuß von 4,01% (zehnjähriger Durchschnitt bei einer Duration von 15 Jahren) sowie einem Rententrend von 1,5 %. Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung der individuellen Restlaufzeit mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahren abgezinst.

**Verbindlichkeiten** sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

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

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

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

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt das nachfolgende Anlagengitter. Aufgrund einer Ausweisänderung zwischen den historischen Anschaffungskosten und den Abschreibungen haben sich deren Vortragswerte geändert. Die Vorjahres-Buchwerte bleiben jedoch unverändert.

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 31.12.2016
	Vortrag zum 1.1.2016	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	201.486.376,20	0,00	0,00	-1.822.426,45	199.663.949,75
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	7.492,12	0,00	0,00	7.492,12
	<b>201.523.380,67</b>	<b>7.492,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.822.426,45</b>	<b>199.708.446,34</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>203.788.720,12</b>	<b>7.492,12</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.822.426,45</b>	<b>201.973.785,79</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 1.1.2016	Abschreibungen			Buchwerte		
	Zugänge	Zuschrei- bungen	Abgänge	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Vorjahr 31.12.2015
<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>
47.471.142,01	4.579.357,70	0,00	-1.811.964,15	50.238.535,56	149.425.414,19	154.015.234,19
35.293,47	578,00	0,00	0,00	35.871,47	1.133,00	1.711,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.492,12	0,00
<b>47.506.435,48</b>	<b>4.579.935,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.811.964,15</b>	<b>50.274.407,03</b>	<b>149.434.039,31</b>	<b>154.016.945,19</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>47.514.248,48</b>	<b>4.579.935,70</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.811.964,15</b>	<b>50.282.220,03</b>	<b>151.691.565,76</b>	<b>156.274.471,64</b>

## Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital 31.12.2016	Ergebnis Geschäftsjahr 2016
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.758	207

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

## Pensionsrückstellungen

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragen Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf TEUR 710 (Vorjahr: 738).

Aufgrund der geänderten handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ab dem laufenden Geschäftsjahr erstmals 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 (3.24 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (4.01 %) 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 3.24 %): EUR 751.347

Durchschnitt 10 Jahre (Zins 4.01 %): EUR 710.485

Unterschiedsbetrag: EUR 40.862

**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	3.426	13.970	79.291	96.687	96.687	siehe unten
(Vorjahr)	(4.382)	(13.991)	(82.696)	(101.069)	(101.069)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	39	0	0	39	0	-
(Vorjahr)	(22)	(0)	(0)	(22)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.580	3.100	0	8.680	0	-
(Vorjahr)	(3.664)	(2.600)	(0)	(6.264)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	196	0	0	196	0	-
(Vorjahr)	(166)	(0)	(0)	(166)		
<b>Summe</b>	<b>9.241</b>	<b>17.070</b>	<b>79.291</b>	<b>105.602</b>	<b>96.687</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(8.234)</b>	<b>(16.591)</b>	<b>(82.696)</b>	<b>(107.521)</b>	<b>(101.069)</b>	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen) 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 Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 22,36 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 31. Dezember 2016 einen Marktwert von TEUR -3.711 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. Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG für das Geschäftsjahr 2016 ergeben sich bislang keine Änderungen bei der Definition der Umsatzerlöse. Die in 2016 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind uneingeschränkt mit denen des Jahres 2015 vergleichbar.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist ein Buchgewinn in Höhe von TEUR 1.800 aus dem Verkauf eines Gebäudes (Sachanlagen) enthalten.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 1.783 und betreffen vor allem den Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen, die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Erträge aus bereits abgeschriebenen Forderungen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 366 für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung in Höhe von TEUR 25, für Rechtsberatungskosten in Höhe von TEUR 19, für externe Immobilienverwaltung in Höhe von TEUR 6, Aufwendungen für Investor Relations in Höhe von TEUR 14, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 26, sowie für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 33 enthalten. Der Vorjahresbetrag ist aufgrund der erstmaligen Anwendung des BilRUG um einen Betrag von TEUR 176 erhöht. Im Vorjahr wurde dieser Betrag noch unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen.

Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung sind in der Berichtsperiode nicht angefallen.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf TEUR 5. Im Wesentlichen sind hierunter periodenfremde Aufwendungen aus Einstellungen in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste enthalten.

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

Die Position **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** enthält Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 32). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 25).

## V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2016 und für das Geschäftsjahr 2015 die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und abflüssen aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus. Die Kapitalflussrechnung ist nach der indirekten Methode aus dem Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft abgeleitet. Die Struktur der Kapitalflussrechnung orientiert sich an DRS 21.

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

## VI. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

### **Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2016 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 19 (Vorjahr: TEUR 19).

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

## Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Bei der am 29.06.2016 stattgefundenen ordentlichen Hauptversammlung wurden die bisherigen Aufsichtsratsmitglieder im Amt bestätigt und wiedergewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2016:

<b>Vertreter der Aktionäre</b>	<b>Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften</b>
<b>Ludwig Schlosser,</b> Dipl.-Mathematiker, bis 31.12.2016 Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, ab 1.1.2017 Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH (Vorsitzender)	<b>BHB Brauholding Bayern-Mitte AG</b> (Vorsitzender) <b>VR Bank Neuburg-Rain eG</b> (Vorsitzender)
<b>Franz-Xaver Schmidbauer,</b> Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH, Ingolstadt (stv. Vorsitzender)	<b>BHB Brauholding Bayern-Mitte AG</b> (stv. Vorsitzender) <b>VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau</b> (Vorsitzender)
<b>Rupert Hackl,</b> Aystetten Geschäftsführer der Rupert Hackl Immoconsult GmbH	<b>Rathgeber AG, München</b> (Vorsitzender) <b>Herzog von Arenberg'sche Vermögens-</b> <b>verwaltung GmbH, Grasbrunn</b> (stv. Vorsitzender ) <b>Baywobau Immobilien AG, München</b> (stv. Vorsitzender) <b>Hammer AG, München</b> (Aufsichtsrat) <b>Schörghuber Stiftung &amp; Co. Holding KG</b> München (Mitglied des Stiftungsrats)

Dem Vorstand gehörte im Geschäftsjahr 2016 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 66. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 710 (Vorjahr: TEUR 738).

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

## **Arbeitnehmer**

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

## **Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB**

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016 der VIB Vermögen AG. Die BBI AG ist in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

## **Beteiligungen an unserer Gesellschaft**

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

## **Mutterunternehmen**

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach dem Abschmelzen der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG kein Mutterunternehmen im Sinne der §§ 290 ff. HGB mehr ist.

## **Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG**

Mit Datum vom 6. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft zu übernehmen.

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

### **Nachtragsbericht**

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2016 nicht eingetreten.

### **Deutscher Corporate Governance Kodex**

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

Ingolstadt, 23. Februar 2017



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, 23. Februar 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Hettmer', with a large, sweeping stroke at the beginning.

Rainer Hettmer  
– Vorstand –

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Augsburg, den 23. Februar 2017

S & P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



ppa. Dr. Burkhardt-Böck  
Wirtschaftsprüferin



Kanus  
Wirtschaftsprüfer

# 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)

## **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.