



HALBJAHRES- FINANZBERICHT 2019

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Wesentliche Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung
Umsatzerlöse	7.362	7.297	+0,9 %
Ergebnis nach Steuern	3.032	2.693	+12,6 %
Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse	3.032	2.693	+12,6 %

in TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	157.259	159.964	-1,7 %
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0 %
Eigenkapitalquote (in %)	31,9 %	31,4 %	+0,5 PP
Leerstandsquote (in %)	0,3 %	0,0 %	+ 0,3 PP

Inhalt

An die Aktionäre

- | | |
|---------------------------|---|
| I. Immobilienportfolio | 4 |
| II. Hauptversammlung 2019 | 4 |

Zwischenlagebericht

- | | |
|--------------------------------|---|
| I. Grundlagen des Unternehmens | 5 |
| II. Wirtschaftsbericht | 6 |
| III. Risiken und Chancen | 7 |
| IV. Prognosebericht | 8 |

Zwischenabschluss

- | | |
|---|----|
| I. Bilanz zum 30. Juni 2019 | 9 |
| II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2019 | 11 |
| III. Anhang | 12 |

Versicherung des gesetzlichen Vertreters 20

Impressum 21

An die Aktionäre

I. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG umfasste zum 30.06.2019 unverändert 36 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 158.173 m². Der Anfang des Jahres erworbene Dehner-Gartenfachmarkt in Göppingen wird derzeit modernisiert und bis zur voraussichtlichen Fertigstellung im I. Quartal 2020 nicht als Bestandsobjekt erfasst. Die Jahresnettomiete des gesamten BBI-Immobilienportfolios lag zum Stichtag bei 13.713 TEUR (30.06.2018: 13.711 TEUR).

Am 15. Mai 2017 wurde das Einzelhandels-Objekt der BBI in Goch bei einem Brand zerstört. Für dieses Objekt besteht umfassender Versicherungsschutz mit ausreichend hohen Deckungssummen. In Abstimmung mit dem Mieter erfolgte der Wiederaufbau der Immobilie. Im Zuge dessen wurde auch ein neuer Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren vereinbart. Der Neubau wurde im Juli 2019 fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Bis zum Beginn der Mietzahlungen erhält die BBI Mietausgleichszahlungen von der Versicherung, so dass sich bisher keine Ertragsausfälle für die Gesellschaft ergaben.

Zum 30. Juni 2019 waren nahezu alle Immobilien der BBI voll vermietet, die Leerstandsquote lag bei 0,3 % (30.06.2018: 0,0 %). Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag bei 8 Jahren und 7 Monaten (30.06.2018: 6 Jahre und 5 Monate) und gewährleistet somit eine hohe Planbarkeit der Mieterlöse. Dabei hatten zum Stichtag 33,3 % der Mietverträge eine Restlaufzeit von bis zu 5 Jahren (30.6.2018: 35,1 %). 13,4 % der Mietverträge hatten eine Restlaufzeit von 5 bis 10 Jahren (30.06.2018: 64,9 %) und 53,3 % haben eine Laufzeit von größer als 10 Jahren (30.06.2018: 0 %). Die positive Veränderung bei der gesamten, durchschnittlichen Restlaufzeit resultiert im Wesentlichen aus der im letzten Jahr vereinbarten, vorzeitigen Mietvertragsverlängerung der 15 Dehner-Gartenfachmärkte bis zum Jahr 2032.

Die Fokussierung der BBI auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Struktur der Mietflächen und der Mieterlöse wider: Die Einzelhandelsimmobilien umfassen zum Stichtag 85 % (30.06.2018: 85 %) der Gesamtmietfläche des Portfolios und erwirtschaften 93 % (30.06.2018: 93 %) der Mieterlöse. In diesen Zahlen ist das Objekt in Goch noch mit den bisherigen Flächen und Mieterlösen enthalten, das die Fertigstellung des Neuen Objekts und die Übergabe an den Mieter erst im Juli 2019 erfolgte. Bei den Mietern der 26 Fachmarktzentren und SB-Märkte handelt es sich um etablierte Unternehmen mit guter Bonität wie Aldi, dm drogerie, Edeka, Dehner, REWE, Takko oder Deichmann.

II. Hauptversammlung 2019

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2018 am 3. Juli 2019 in Ingolstadt gab die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Anwesend waren 96,72 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Wie in der Vergangenheit war die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung hoch. Die Hauptversammlung stimmte der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Vorschlag des Aufsichtsrats für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2019 mit jeweils 100,00 % zu.

Zwischenlagebericht

I. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG oder BBI) ist ein Bestandhalter 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 existieren ein Bestand an Gastronomieobjekten mit Büro- und Wohneinheiten sowie ein Brauereigelände. Das Brauereigelände ist langfristig an die Herrnbräu GmbH verpachtet.

Unternehmensziele und -strategie

Die BBI verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert durch eine optimale Bewirtschaftung des Immobilienportfolios, eine nachhaltige Finanzierungspolitik sowie die fortlaufende Verbesserung der Kostenstruktur dauerhaft 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 überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum und starker 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 Maßnahmen und strategische Entscheidungen.

Steuerungssystem

Der Vorstand der BBI steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller und nichtfinanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert beeinflussen. Diese werden laufend beobachtet und sind Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Die finanziellen und nicht finanziellen Kennzahlen sind im Geschäftsbericht 2018 detailliert dargestellt.

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

Mitarbeiter

Neben dem Alleinvorstand Rainer Hettmer sind derzeit keine weiteren Mitarbeiter bei der BBI Immobilien AG angestellt, da das Immobilienportfolio der Gesellschaft seit 2011 durch die Mitarbeiter des VIB-Konzerns verwaltet wird. Ebenso werden die Bereiche Finanzbuchhaltung und Investor Relations durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns abgedeckt.

II. Wirtschaftsbericht

Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung der BBI im ersten Halbjahr 2019 verlief im Rahmen der Erwartungen der Geschäftsleitung. Anfang des Jahres hat die Gesellschaft einen weiteren Dehner-Gartenfachmarkt in Göppingen in Baden-Württemberg erworben. Die Immobilie wird derzeit modernisiert und voraussichtlich ab dem 1. Quartal 2020 zu den Umsatzerlösen der Gesellschaft beitragen.

Erläuterung der Ertrags-, Vermögens und Finanzlage nach HGB

Ertragslage

Aufgrund von Mietindexierungen und höheren Nebenkostenvorauszahlungen sind die Umsatzerlöse um 0,9 % auf 7.362 TEUR gestiegen (01-06/2018: 7.297 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 8 TEUR (01-06/2018: 12 TEUR). Die Objektaufwendungen, die in der Gewinn- und Verlustrechnung als Materialaufwand ausgewiesen werden, sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8 TEUR auf 823 TEUR zurückgegangen (01-06/2018: 831 TEUR). Der Personalaufwand lag bei 10 TEUR (01-06/2018: 10 TEUR). Da zum Ende des Jahres 2018 einige Wirtschaftsgüter vollständig abgeschrieben waren, reduzierten sich die Abschreibungen im Berichtszeitraum um 308 TEUR auf 1.920 TEUR (01-06/2018: 2.228 TEUR).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8 TEUR auf 66 TEUR zugenommen (01-06/2018: 58 TEUR). Die Zinsaufwendungen zeigen sich kaum verändert und lagen im Berichtszeitraum bei 1.504 TEUR (01-06/2018: 1.473 TEUR).

Das Ergebnis nach Steuern lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 3.032 TEUR (01-06/2018: 2.693 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis nach Steuern betrug 3.032 TEUR und lag damit 339 TEUR über dem Vergleichswert des Vorjahres von 2.693 TEUR. Sowohl im aktuellen Berichtszeitraum als auch im Berichtszeitraum des Vorjahres sind keine Sondereinflüsse aufgetreten.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist das Periodenergebnis vollständig an die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG abzuführen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der BBI lag zum Stichtag 30. Juni bei 157.259 TEUR (31.12.2018: 159.964 TEUR). Auf der Aktivseite stieg die Position Sachanlagen, im Wesentlichen bedingt durch eine Erhöhung der Position Anlagen im Bau (Kauf des Objekts in Göppingen sowie Wiederaufbau des Objekts in Goch), um 8.135 TEUR auf 149.008 TEUR (31.12.2018: 140.873 TEUR).

Die Finanzanlagen lagen gegenüber dem 31.12.2018 unverändert bei 2.258 TEUR. In dieser Position wird der Beteiligungswert an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ausgewiesen.

Die Position sonstige Vermögensgegenstände ist um 1.912 TEUR auf 733 TEUR zurückgegangen (31.12.2018: 2.645 TEUR). Ursache hierfür ist ein im Zeitablauf gesunkener Erstattungsanspruch gegenüber der Gebäudeversicherung des bei einem Brandschaden zerstörten Objekts in Goch, da der Wiederaufbau des Fachmarkts inzwischen abgeschlossen ist und die Versicherung erhebliche Teile der Erstattungsansprüche bereits ausbezahlt hat.

Die Guthaben bei Kreditinstituten reduzierten sich vor allem aufgrund der Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung 2018 sowie der Objektakquisition in Göppingen auf 5.074 TEUR (31.12.2018: 13.996 TEUR).

Durch die niedrigere Bilanzsumme bei unverändertem Eigenkapital ist die Eigenkapitalquote leicht auf 31,9 % gestiegen (31.12.2018: 31,4 %). Bei den Rückstellungen kam es zu einer Abnahme um 84 TEUR auf 742 TEUR (31.12.2018: 826 TEUR). Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen reduzierten sich geringfügig auf 708 TEUR (31.12.2018: 720 TEUR). Die sonstigen Rückstellungen gingen im Wesentlichen aufgrund des Verbrauchs der zum Jahresende 2018 für Instandhaltungsaufwendungen gebildeten Rückstellungsbeiträge um 73 TEUR auf 33 TEUR zurück (31.12.2018: 106 TEUR).

Die Verbindlichkeiten verringerten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2018 um 2.605 TEUR auf 106.277 TEUR (31.12.2018: 108.882 TEUR). Die planmäßigen Tilgungen der Bankdarlehen führten zu einem Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 2.011 TEUR auf 100.574 TEUR (31.12.2018: 102.585 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betragen 5.532 TEUR (31.12.2018: 5.998 TEUR) und beinhalten das an die Muttergesellschaft abzuführende Halbjahresergebnis sowie ein im ersten Halbjahr 2019 neu ausgereichtes Darlehen der VIB Vermögen AG in Höhe von 2.500 TEUR.

Im Berichtszeitraum steht insgesamt ein negativer Cash Flow von -8.922 TEUR zu buche. Einem positiven Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit von 8.146 TEUR steht dabei ein negativer Cash Flow aus Investitionstätigkeit von -10.055 TEUR sowie ein negativer Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von -7.013 TEUR (inkl. der Ergebnisabführung für 2018 an die VIB Vermögen AG) gegenüber.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der BBI Immobilien AG ist mit der Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im ersten Halbjahr 2019 sehr zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des Ergebnisses nach Steuern verlief planmäßig. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel und ist solide mit Eigenkapital ausgestattet. Die BBI ist zuversichtlich, dass auch der Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2019 im Rahmen der Erwartungen verlaufen wird.

III. Risiken und Chancen

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2018 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken, welche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der BBI Immobilien AG haben könnten, detailliert dargestellt.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden darüber hinaus keine weiteren bedeutenden Risiken und Chancen identifiziert, die über die im Geschäftsbericht 2018 beschriebenen Chancen und Risiken, hinausgehen. Gegenwärtig bestehen aus Sicht der Unternehmensleitung keine Risiken, die für den Fortbestand des Unternehmens eine Gefahr darstellen könnten.

IV. Prognosebericht

Wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der BBI bleibt auch künftig der enge Kontakt zu den Mietern, die Verwaltung der im Bestand gehaltenen Immobilien durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns, sowie ein effizientes Kostenmanagement über alle Aufwandspositionen hinweg. Die Gesellschaft wird auch zukünftig Möglichkeiten prüfen, ihr Immobilienportfolio durch gezielte Objektakquisitionen oder –verkäufe zu optimieren.

Für das Gesamtjahr 2019 rechnet der Vorstand der BBI Immobilien AG weiterhin mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich, mit Umsatzerlösen in der Bandbreite zwischen 14.700 und 15.000 TEUR (2018: 14.634 TEUR) sowie einem Ergebnis nach Steuern ohne Sondereinflüsse zwischen 5.900 und 6.100 TEUR (2018: 5.415 TEUR). Bei der Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten rechnet die Gesellschaft zum 31.12.2019 mit einem Durchschnittszinssatz in der Bandbreite von 2,6 bis 2,8 % (31.12.2018: 2,9 %).

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

Ingolstadt, 6. August 2019



Rainer Hettmer

– Vorstand –

Zwischenabschluss nach HGB

I. Bilanz zum 30. Juni 2019

AKTIVA

EUR	30.06.2019	31.12.2018
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	145.525.202,60	139.377.679,39
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	104,68	310,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.483.103,08	1.495.306,26
	149.008.410,36	140.873.295,65
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.257.525,45	2.257.525,45
	2.257.525,45	2.257.525,45
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85.700,04	116.251,51
2. Sonstige Vermögensgegenstände	733.050,07	2.645.077,17
	818.750,11	2.761.328,68
II. Guthaben bei Kreditinstituten	5.074.232,66	13.995.797,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten	100.326,00	76.383,00
	157.259.245,58	159.964.330,83

PASSIVA

EUR	30.06.2019	31.12.2018
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	2.263.446,91	2.263.446,91
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	708.317,00	720.317,00
2. Steuerrückstellungen	3,18	3,18
3. Sonstige Rückstellungen	33.299,00	106.102,00
	741.619,18	826.422,18
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	100.574.248,58	102.585.458,46
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.407,21	241.158,55
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.531.538,53	5.998.167,34
4. Sonstige Verbindlichkeiten	107.769,54	56.915,29
	106.276.963,86	108.881.699,64
D. Rechnungsabgrenzungsposten	7.215,63	22.762,10
	157.259.245,58	159.964.330,83

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 30.06.2019

EUR	01.01. – 30.06.2019	01.01. – 30.06.2018
1. Umsatzerlöse	7.361.571,90	7.297.356,95
2. Sonstige betriebliche Erträge	8.280,09	11.652,54
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-823.320,68	-831.358,11
4. Personalaufwand a) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-10.455,78	-10.455,78
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.919.572,37	-2.228.333,48
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-65.867,33	-57.968,31
7. Erträge aus Beteiligungen	0	0
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9,35	5,17
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.503.623,14	-1.472.534,36
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-15.483,51	-15.482,12
11. Ergebnis nach Steuern	3.031.538,53	2.692.882,50
12. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-3.031.538,53	-2.692.882,50
13. Jahresüberschuss	0,00	0,00

III. 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.

1. Allgemeines

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

Die BBI AG ist entsprechend § 264 d HGB aufgrund der Börsennotierung eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Dieser Halbjahresfinanzbericht wurde gemäß den Vorgaben des § 37w WpHG erstellt, jedoch nicht gemäß § 317 HGB geprüft. Ferner ist keine prüferische Durchsicht durch den Abschlussprüfer erfolgt.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgte nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB. Bei der Aufstellung des Halbjahresabschlusses und der Ermittlung der Vergleichszahlen für das Vorjahr wurden grundsätzlich dieselben Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wie im Jahresabschluss 2018 angewandt. Eine detaillierte Beschreibung dieser Methoden ist im Anhang des Jahresabschlusses des Geschäftsberichts 2018 veröffentlicht.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Bewertung und Abzinsung von Pensionsrückstellungen erfolgt unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen Rechnungszinses der vergangenen 10 Jahre (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB-E).

3. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2019 (01.01. - 30.06.)

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Vortrag zum 01.01.2019	Zugänge *	Umbuchungen	Abgänge	Stand am 30.06.2019	Vortrag zum 01.01.2019	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 30.06.2019	Vortrag 31.12.2018
A. ANLAGEVERMÖGEN											
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
1. Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00	7.813,00	0,00	0,00	0,00	1,00	1,00
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	197.904.105,30	11.430,76	8.055.459,50	0,00	205.970.995,56	58.526.425,91	1.919.367,05	0,00	0,00	60.445.792,86	139.377.679,39
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47	36.694,47	205,32	0,00	0,00	36.899,79	310,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.495.306,26	10.043.256,32	-8.055.459,50	0,00	3.483.103,08	0,00	0,00	0,00	0,00	3.483.103,08	1.495.306,26
	199.436.416,03	10.054.687,08	0,00	0,00	209.491.103,11	58.563.120,38	1.919.572,37	0,00	0,00	60.482.692,75	140.873.295,65
III. FINANZANLAGEN											
1. Beteiligungen	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2.257.525,45	2.257.525,45
Summe Anlagevermögen	201.701.755,48	10.054.687,08	0,00	0,00	211.756.442,56	58.570.933,38	1.919.572,37	0,00	0,00	60.490.505,75	143.130.822,10

* davon aktivierte Fremdkapitalkosten	EUR
II. SACHANLAGEN	
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	0,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00

Die Erläuterungen zur Bilanz beziehen sich auf Veränderungen zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018.

Finanzanlagen

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital 30.06.2019	Ergebnis Geschäftsjahr 01-06/2019
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	11.013	172

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen innerhalb eines Jahres fällig. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen ist ein Versicherungserstattungsanspruch aufgrund eines Gebäudebrandschadens in Höhe von TEUR 708 ausgewiesen.

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 AG haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008. Die BBI AG 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 AG entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet, jeden (ohne Berücksichtigung der Verlustübernahme) entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI AG 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 AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung“), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Sie beträgt 0,74 EUR 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).

Der Überschuss (TEUR 3.032) für die Berichtsperiode wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt und unter den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesen.

Pensionsrückstellungen

Der Wert der Pensionsrückstellungen entspricht im Wesentlichen dem versicherungsmathematischen Gutachten zum Bilanzstichtag des Vorjahres (TEUR 720) und wurde unterjährig, unter Zugrundelegung betrieblicher Erfahrungswerte, auf den zu erwartenden niedrigeren Wert i.H.v. TEUR 708 angepasst.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen von Grundstücksinstandhaltungsmaßnahmen.

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	4.043 (4.114)	17.232 (16.115)	79.299 (82.357)	100.574 (102.586)	100.574 (102.586)	siehe unten
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	63 (241)	0 (0)	0 (0)	63 (241)	0	-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	5.532 (5.998)	0 (0)	0 (0)	5.532 (5.998)	0	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	108 (57)	0 (0)	0 (0)	108 (57)	0	-
Summe (Summe Vorjahr)	9.746 (10.410)	17.232 (16.115)	79.299 (82.357)	106.277 (108.882)	100.574 (102.586)	

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

Das Zinsrisiko aus variabel verzinsten Bankdarlehen wird teilweise durch mit externen Vertragspartnern abgeschlossene Zinsswaps langfristig abgesichert. Bei den Zinsswaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung

der bewertenden Kontrahenten Banken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 15,00 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 30. Juni 2019 einen Marktwert von TEUR -991 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.

4. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Vermietung und Verpachtung des eigenen Grundbesitzes. Die in der Berichtsperiode 2019 ausgewiesenen Umsatzerlöse sind uneingeschränkt mit denen des Vorjahreszeitraums vergleichbar.

Unter den **sonstigen betrieblichen Erträgen** sind überwiegend Versicherungsentschädigungen ausgewiesen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 181 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, für Rechtsberatungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten, sowie für Aufsichtsratsvergütungen ausgewiesen.

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

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI AG nur noch mit den an die außenstehenden Aktionäre zu leistenden Ausgleichszahlungen ertragsteuerpflichtig. Der hieraus resultierende **Steueraufwand** lag im Berichtszeitraum bei 15 TEUR (Vorjahr: TEUR 15). 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 der Berichtsperiode begünstigt.

5. Sonstige Pflichtangaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 30. Juni 2019 entsprechen den Marktwerten zum Stichtag. Wir verweisen diesbezüglich auf 3. 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.

Außerbilanzielle Geschäfte

Über die bestehenden – unter 3. 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 AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten. 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

In der Berichtsperiode gehörten dem **Aufsichtsrats** folgende Mitglieder an:

Ludwig Schlosser,
Dipl.-Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH, Neuburg/Donau (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer,
Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH, Ingolstadt (stv. Vorsitzender)

Rupert Hackl,
Geschäftsführer der Rupert Hackl Immoconsult GmbH, Aystetten

Hinsichtlich sonstiger Mandate des Aufsichtsrates verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2018.

Dem **Vorstand** gehörte in der Berichtsperiode 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 anteiligen Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 17 und die der Hinterbliebenen früherer Vorstandsmitglieder auf TEUR 34. Die für die Hinterbliebenen früherer Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 708 (Vorjahr: TEUR 720).

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

Arbeitnehmer

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

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang des Geschäftsberichtes 2018 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, Tilly-Park 1, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI AG 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 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 AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI AG als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008. Die BBI AG hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI AG zu übernehmen. Die VIB Vermögen AG gewährt den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Ausgleichzahlung. Diese beträgt 0,74 EUR je Stückaktie an der BBI AG für jedes volle Geschäftsjahr der BBI AG (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den Körperschaftsteuer-

pflichtigen 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 Stichtages der Zwischenberichterstattung 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) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 6. August 2019

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

Rainer Hettmer

– Vorstand –

Versicherung des gesetzlichen Vertreters

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage 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, 6. August 2019

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

Rainer Hettmer

– Vorstand –

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

Internet: <http://www.bbi-immobilien-ag.de>

Vertretungsberechtigter Vorstand

Rainer Hettmer

Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (Stellvertretender Vorsitzender)

Rupert Hackl

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB-Nr. 44