GESCHÄFTSBERICHT 2015

BBI
Bürgerliches Brauhaus
Immobilien AG

KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2015	2014	Änderung in %
Umsatzerlöse	14.441	14.385	+0,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.888	3.790	+2,6
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	3.374	3.192	+5,7
Ergebnis vor Gewinnabführung	3.681	3.271	+12,5
Bilanzsumme	158.760	163.549	-2,9
Eigenkapital	50.233	50.233	+/-0
Eigenkapitalquote (in %)	31,6	30,70	–

INHALT

AN DIE AKTIONÄRE

I. BRIEF DES VORSTANDS 3

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS 4

LAGEBERICHT

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 6

II. WIRTSCHAFTSBERICHT 8

III. NACHTRAGSBERICHT 13

IV. RISIKO- UND CHANCENBERICHT 13

V. PROGNOSEBERICHT 21

VI. CORPORATE GOVERNANCE 22

VII. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB 24

JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015 26

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2015 BIS 31.12.2015 29

III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2015 30

IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015 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 blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015 zurück: Wie bereits im Vorjahr konzentrierten wir unsere Anstrengungen insbesondere auf eine effektive Bewirtschaftung unserer Immobilien, eine nachhaltige Finanzierungspolitik sowie eine weitere Verbesserung der Erlös- und Kostenstruktur. In Summe führte dies zu einer Steigerung des Unternehmenswerts und einer Erhöhung des Ergebnisses der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf 3,9 Mio. EUR nach 3,8 Mio. EUR im Vorjahr.

Unser Immobilienportfolio blieb im Geschäftsjahr 2015 unverändert. Die Leerstandsquote liegt mit 0,1 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Stand. Dies beruht insbesondere auf unseren langfristig ausgelegten Mietverträgen, von denen 56 % über eine Restlaufzeit von zehn Jahren oder mehr verfügen sowie an unserer Mieterauswahl, bei der wir auf etablierte Unternehmen mit erstklassiger Bonität achten.

Die Umsatzerlöse erhöhten sich aufgrund planmäßiger Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen sowie höheren Erlösen aus Nebenkostenvorauszahlungen geringfügig um 0,4 % auf 14,4 Mio. EUR.

Im Zuge unserer nachhaltigen Finanzierungspolitik reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 6,9 Mio. EUR auf 101,1 Mio. EUR. Die Zinsaufwendungen gingen auf 4,6 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 4,8 Mio. EUR). Die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios lag zum Jahresende 2015 bei 4,3 %.

Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit stieg um 0,2 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR und entspricht damit unserem Prognosewert für das Jahr 2015. Das Ergebnis vor Gewinnabführung erhöhte sich um 12,5 % auf 3,7 Mio. EUR und wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags an unsere Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG abgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr werden wir den erfolgreichen Weg der vergangenen Jahre weitergehen. Wir planen im Jahr 2016 unsere guten Ergebnisse aus dem Vorjahr zu halten und rechnen mit Umsatzerlösen zwischen 14,2 und 14,5 Mio. EUR sowie einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse zwischen 3,4 und 3,7 Mio. EUR.

Ausdrücklich bedanken möchte ich mich bei den Mitarbeitern des VIB-Konzerns, die entscheidend zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2015 beigetragen haben.

Ingolstadt, im April 2016

Rainer Hettmer
– Vorstand –

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2015 war erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Der Umsatz erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr, ebenso das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig gab es im Berichtsjahr praktisch keinen Leerstand im Immobilienportfolio der BBI. Der Schlüssel für die erfolgreiche Entwicklung im Jahr 2015 war die unveränderte Strategie der BBI Immobilien AG, in renditestarke Einzelhandelsimmobilien zu investieren, langfristige Mietverträge mit ausschließlich bonitätsstarken Mietern abzuschließen, das Immobilienportfolio effizient zu bewirtschaften sowie eine nachhaltige Finanzierungspolitik.

Der Aufsichtsrat hat sich während des gesamten Geschäftsjahres 2015 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 2015 vier Aufsichtsratssitzungen. Die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2015 nicht gebildet.

In der Aufsichtsratssitzung vom 16. März 2015 wurde der geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 gebilligt und somit festgestellt. Ferner wurden in dieser Sitzung der Risikobericht per 31. Dezember 2014 und die Ergebnisplanung für das Jahr 2015 behandelt. Als weiterer Punkt der Agenda wurde die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 30. Juni 2015 besprochen und verabschiedet.

Wesentliches Thema der Aufsichtsratssitzung vom 30. Juni 2015 war die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft.

Am 3. August 2015 wurden sowohl der Halbjahresbericht 2015 als auch der Risikobericht zum 30. Juni 2015 erörtert.

In der letzten Sitzung des Jahres am 14. Dezember 2015 behandelte der Aufsichtsrat die Themen Corporate Governance Kodex, Unternehmensstrategie und -planung für das Geschäftsjahr 2016 sowie den entsprechenden Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2016.

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S & P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, in der Aufsichtsratssitzung vom 11. März 2016 ausführlich behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 hat zu keiner Änderung geführt, sodass der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt wurde. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde ohne Einwendungen gebilligt und somit festgestellt.

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

Neuburg/Donau, im April 2016

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 31.12.2015 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 nicht finanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert beeinflusst. Sie werden laufend beobachtet und sind Teil der Berichterstattung an den Aufsichtsrat. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und entsprechende Gegenmaßnahmen ergriffen werden können.

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

Kennzahl	Beschreibung	Wert per 31.12.2015	Wert per 31.12.2014
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	**14,4 Mio. EUR**	**14,4 Mio. EUR**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ohne Sondereinflüsse	Ergebnis lt. GuV abzgl./zzgl. Sondereinflüsse	**3,4 Mio. EUR**	**3,2 Mio. EUR**
Nicht finanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	**0,1 %**	**0,1 %**
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fixe und variabel verzinste Darlehen	**4,3 %**	**4,3 %**

Über die Ergebnisse sämtlicher Analysen informiert sich der Vorstand regelmäßig, 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

Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) verlangsamte sich das Weltwirtschaftswachstum 2015 im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 3,1 % (Vorjahr: 3,4 %). Ein wesentlicher Grund hierfür waren die niedrigeren Wachstumsraten in vielen Schwellenländern. Gleichzeitig sank das Wachstum des Welthandelsvolumens im Berichtsjahr auf 2,6 % nach 3,4 % im Vorjahr. Demgegenüber legte laut den Angaben des Statistischen Bundesamtes die deutsche Wirtschaft 2015 leicht zu und erreichte ein Plus beim Bruttoinlandsprodukt von 1,7 % (Vorjahr: 1,6 %).

Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien ist darüber hinaus sowohl die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus als auch die der Kaufkraft von hoher Bedeutung. Nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate in Deutschland 2015 bei durchschnittlich 0,3 % (Vorjahr: 0,9 %). Noch niedriger fiel diese in der Eurozone aus, hier belief sich der Wert auf 0,2 % (Vorjahr: 0,4 %). Eine der wesentlichen Ursachen für den Rückgang im abgelaufenen Geschäftsjahr war der weiter gesunkene Ölpreis. Demgegenüber zeigte sich die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland weiter sehr stabil und erreichte nominal ein Wachstum von 2,74 % (Vorjahr: 2,85 %). Dies stützte die privaten Konsumausgaben, die nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2015 um 1,8 % zunahmen und damit fast doppelt so stark zulegen konnten wie im vergangenen Jahr.

Wie bereits im Vorjahr unterstrich die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse und wirkte sich somit positiv auf den Immobilienfinanzierungsmarkt aus. Deutschland blieb aufgrund seiner relativen Wirtschaftsstärke sowie den stabilen regulatorischen Rahmenbedingungen ein attraktives Anlageland, speziell für ausländische Investoren.

Aufgrund der anhaltend positiven Finanzierungssituation für Immobilienunternehmen stieg das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt 2015 bereits zum sechsten Mal in Folge. Berechnungen von Jones Lang LaSalle zufolge lag das Transaktionsvolumen 2015 bei rund 55 Mrd. EUR. Gegenüber 2014 entspricht dies einem Zuwachs von fast 40 %. Besonders stark fiel das vierte Quartal 2015 aus: Es trug mit knapp 17 Mrd. EUR mehr als 30 % zum Jahresergebnis bei und markierte gleichzeitig das transaktionsstärkste Quartal der letzten fünf Jahre.

Die Fokusbranche der BBI, der Einzelhandel, zählt weiterhin zu einem der Wachstumstreiber der deutschen Wirtschaft. Mit einem Plus von rund 3 % verzeichnete der Einzelhandel das kräftigste Umsatzplus seit mehr als zwei Jahrzehnten.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im Berichtsjahr 2015 konnte die BBI alle selbstgesteckten finanziellen und nicht finanziellen 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 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 3,1 Mio. EUR) und lag damit innerhalb des Prognoseintervalls von 3,2 bis 3,5 Mio. EUR.
- Die **Leerstandsquote** zum 31.12.2015 lag bei 0,1 % (31.12.2014: 0,1 %) und lag somit wie prognostiziert im niedrigen einstelligen Prozentbereich.
- Die **durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten** lag zum 31.12.2015 mit 4,3 % (31.12.2014: 4,3 %) innerhalb der prognostizierten Bandbreite von 4,1 – 4,3 %.

Im Zentrum der Geschäftstätigkeit des Jahres 2015 stand das aktive Asset Management inklusive der Durchführung geplanter Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Zum 31. Dezember 2015 bestand das Immobilienportfolio der BBI unverändert aus 37 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 159.236 m^2. Den Großteil des Immobilienportfolios bilden 26 Fach- und Einzelhandelsmärkte mit einer Gesamtfläche von 133.448 m^2. Darüber hinaus umfasst das Portfolio 11 Gastronomieobjekte mit Büro- und Wohneinheiten sowie einem Brauereigelände mit einer vermietbaren Gesamtfläche von insgesamt 25.788 m^2.

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 2015 bei nur 0,1 % lag (Vorjahr: 0,1 %).

Die Objekte im Immobilienportfolio der BBI sind langfristig vermietet: 56 % (Vorjahr: 56 %) der Mieterlöse stammen aus Mietverträgen mit einer Restlaufzeit von mehr als zehn Jahren, weitere 19 % (Vorjahr: 24 %) entfallen auf Mietverträge mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren. Mietverträge mit einer Restlaufzeit von 1 bis 5 Jahren machen 21 % (Vorjahr: 17 %) aus, während dem kurzfristigen Bereich (Restlaufzeit bis zu einem Jahr) nur 4 % (Vorjahr: 3 %) der Mietverträge zuzurechnen sind.

Die Fokussierung auf Einzelhandelsimmobilien spiegelt sich auch in der Mieterstruktur wider: Als bedeutendster Teil des Immobilienportfolios umfassen die Einzelhandelsimmobilien rund 84 % der Gesamtfläche des Portfolios und zeichnen für 92 % der Mieterträge verantwortlich. Eine untergeordnete Rolle spielt die Vermietung von Gastronomie-, Wohn- und Büroimmobilien sowie das langfristig verpachtete Brauereigelände, die insgesamt nur rund 8 % 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

Das Immobilienportfolio der BBI hat sich im Geschäftsjahr 2015 nicht verändert. Angesichts planmäßiger Mieterhöhungen aus indexbasierten Mietverträgen sowie geringfügig höheren Erlösen aus Nebenkosten-Vorauszahlungen lagen die Umsatzerlöse mit 14.441 TEUR leicht über Vorjahresniveau (Vorjahr: 14.385 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 755 TEUR (Vorjahr: 632 TEUR). Hierin hauptsächlich enthalten ist ein Sondereffekt aus einer Zuschreibung auf einzelne Objekte des Immobilienportfolios in Höhe von 711 TEUR. Der Vorjahreswert beinhaltete einen Buchgewinn von 598 TEUR aus dem Verkauf eines Gastronomieobjekts.

Angesichts leicht gestiegener Instandhaltungsaufwendungen lag der Materialaufwand mit 1.594 TEUR geringfügig über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: 1.523 TEUR). Der Personalaufwand erhöhte sich auf 301 TEUR (Vorjahr: 63 TEUR). Dieser Wert beinhaltet sowohl die laufenden Pensionszahlungen sowie eine notwendige Anpassung der gebildeten Rückstellung.

Die Abschreibungen blieben mit 4.625 TEUR nahezu konstant (Vorjahr: 4.677 TEUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben hauptsächlich wegen leicht gestiegener Rechts- und Beratungskosten auf 280 TEUR zugenommen (Vorjahr: 265 TEUR). Aufgrund planmäßiger Darlehenstilgungen reduzierten sich die Zinsaufwendungen um 200 TEUR auf 4.575 TEUR (Vorjahr: 4.775 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit lag im abgelaufenen Berichtszeitraum bei 3.888 TEUR (Vorjahr: 3.790 TEUR). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nahm gegenüber dem Vorjahr um 182 TEUR auf 3.374 TEUR zu (Vorjahr: 3.192 TEUR). Die Sondereinflüsse in 2015 betrugen im Saldo 515 TEUR und setzen sich aus einem positiven Effekt von 711 TEUR aus einer Zuschreibung im Anlagevermögen und einem negativen Effekt aus der Erhöhung der Pensionsrückstellungen von 196 TEUR zusammen. Im Vorjahr wurde unter den Sondereinflüssen ein Buchgewinn von 598 TEUR aus dem Verkauf eines Gastronomieobjektes ausgewiesen.

Unter den außerordentlichen Aufwendungen wurde die Anpassung der Drohverlustrückstellung in Höhe von 132 TEUR für den EUR/CHF-Swap erfasst (Vorjahr: 436 TEUR). Der CHF-Swap endete zum 31. Dezember 2015.

Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 31 TEUR (Vorjahr: 79 TEUR) resultierte ein Ergebnis vor Gewinnabführung von 3.681 TEUR (Vorjahr: 3.271 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 3.343 TEUR (Vorjahr: 3.114 TEUR) und konnte somit um 7,4 % gesteigert werden.

3.2 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ging zum 31. Dezember 2015 um 4.789 TEUR auf 158.760 TEUR zurück (31.12.2014: 163.549 TEUR). Bei gleichbleibendem Eigenkapital hat sich die Eigenkapitalquote damit leicht auf 31,6 % erhöht (31.12.2014: 30,7 %).

Infolge planmäßiger Abschreibungen der im Bestand gehaltenen Immobilien kam es auf der Aktivseite zu einem Rückgang des Sachanlagevermögens von 157.931 TEUR auf 154.017 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 zeigt sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und lag bei 155 TEUR (31.12.2014: 150 TEUR). Die Guthaben bei Kreditinstituten lagen zum Bilanzstichtag bei 2.170 TEUR (31.12.2014: 3.090 TEUR).

Auf der Passivseite der Bilanz haben im Vorjahresvergleich sowohl die Rückstellungen als auch die Verbindlichkeiten abgenommen. Dabei waren bei den Rückstellungen zwei gegenläufige Effekte zu beobachten. Einerseits kam es zu einer Erhöhung der Rückstellungen für Pensionen auf insgesamt 738 TEUR (31.12.2014: 413 TEUR). Andererseits reduzierten sich die sonstigen Rückstellungen um 1.120 TEUR auf 219 TEUR (31.12.2014: 1.339 TEUR). Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf den kompletten Verbrauch der Drohverlustrückstellung für den EUR/CHF-Swap zurückzuführen, der am 31. Dezember 2015 ausgelaufen ist.

Im Vergleich zum Vorjahresstichtag reduzierten sich die Verbindlichkeiten um 3.960 TEUR auf 107.521 TEUR (31.12.2014: 111.482 TEUR). Aufgrund von Darlehenstilgungen gingen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 6.909 TEUR auf 101.069 TEUR zurück (31.12.2014: 107.978 TEUR). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen haben um 3.013 TEUR zugenommen und beliefen sich auf 6.264 TEUR (31.12.2014: 3.252 TEUR). Hierin sind der an die Muttergesellschaft abzuführende Gewinn des abgelaufenen Geschäftsjahres 2015 sowie ein von der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr an die BBI AG gewährtes Darlehen enthalten.

3.3 Finanzlage

Trotz eines um 410 TEUR höheren Jahresergebnisses lag der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit mit 11.165 TEUR insgesamt 580 TEUR unter dem Wert des Vorjahres (Vorjahr: 11.745 TEUR). Der Grund hierfür liegt hauptsächlich im Vergleich zum Vorjahr höheren Zahlungen für den EUR/CHF-Swap.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit lag bei 67 TEUR (Vorjahr: 566 TEUR). Im Vorjahr war ein positiver Cash Flow in Höhe von 650 TEUR aus der Veräußerung einer Gastronomie-Immobilie erzielt worden.

Der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit belief sich auf -9.394 TEUR (Vorjahr: -13.728 TEUR). Dabei nahmen die Auszahlungen im Rahmen der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von im Vorjahr -3.480 TEUR auf -3.270 TEUR ab. Der Netto-Mittelabfluss aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten verringerte sich von -5.473 TEUR auf -1.550 TEUR. Aufgrund von Darlehenstilgungen lagen die Zinszahlungen mit -4.575 TEUR insgesamt 200 TEUR unter dem Vorjahreswert von -4.775 TEUR.

Insgesamt wurde in 2015 ein positiver Cash Flow von 1.838 TEUR erwirtschaftet (Vorjahr: Abfluss -1.417 TEUR), der den Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag auf 2.170 TEUR erhöhte (Vorjahr: 332 TEUR). Insgesamt verfügte die Gesellschaft zu jeder Zeit über ausreichend liquide Mittel, um ihre finanziellen Verpflichtungen fristgerecht begleichen zu können.

Struktur der Darlehensverbindlichkeiten

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2015	**5.947**	**95.122**
in 1-12 Monaten fällig	199	4.182
in 12-60 Monaten fällig	827	13.164
in > 60 Monaten fällig	4.921	77.776

Die durchschnittliche Verzinsung der Darlehensverbindlichkeiten lag im Berichtsjahr bei 4,3 % (Vorjahr: 4,3 %). Wie in den Vorjahren verfügte die BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 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 2015 zurück und konnte alle selbstgesteckten Ziele erreichen. Auch wenn im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Objektzukäufe getätigt wurden, so hat die Gesellschaft vor allem aufgrund der in zahlreichen Mietverträgen festgelegten Indexierungen leicht höhere Umsatzerlöse erwirtschaftet. Aufgrund der hohen Kosteneffizienz, der Verwaltung der Immobilien innerhalb des VIB-Konzerns sowie der laufenden Tilgung von Bankdarlehen 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 sehr gut dar. Aufgrund des nach wie vor guten Marktumfelds für Gewerbeimmobilien, im Speziellen der hohen Attraktivität von Einzelhandelsimmobilien, blickt die Gesellschaft zuversichtlich auf das kommende Geschäftsjahr 2016.

III. NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten. Der Geschäftsverlauf in den ersten Wochen des Jahres 2016 bestätigt die im Kapitel V. „Prognosebericht“ getroffenen Aussagen.

IV. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

1. RISIKOBERICHT

1.1 Rechnungslegungsbezogenes internes Kontroll- und Risikomanagementsystem

Die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts der BBI liegt 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 der Konzern-Muttergesellschaft VIB Vermögen AG 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 der Konzern-Muttergesellschaft unter Verantwortung des Vorstands der BBI. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt.

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

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

Die in den Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet. Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden kontinuierlich zwischen dem Leiter des Rechnungswesens der Konzern-Muttergesellschaft und dem Vorstand der BBI ausgetauscht.

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 ist auch in das Risikokontrollsystem der Konzernmutter VIB Vermögen AG 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 rückläufiger Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, die letztendlich zu einem erhöhten Risiko für Leerstände und einem sinkenden Mietniveau führen könnte.

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 2016 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 Standortqualität der Immobilien wird unter anderem von externen Faktoren (z.B. Verschlechterung der Infrastruktur, Änderungen der Sozialstrukturen, Baumaßnahmen usw.) bestimmt, auf die die BBI keinen Einfluss hat. Diese Faktoren könnten negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen haben. Zudem könnten Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen höher ausfallen als erwartet. Durch die sorgfältige Prüfung der Immobilien bei der Akquisition (u.a. durch eine umfassende technische Due Diligence), die laufende Betreuung der Bestandsobjekte sowie den stets engen Kontakt zu den Mietern kann diesem Risiko entgegengewirkt werden.

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 Mieterausfällen (z.B. aufgrund von Insolvenz) eine kurzfristige Anschlussvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für die BBI kann dies mit temporären Leerständen und Mietausfällen einhergehen.

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

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

Akquisitionsrisiko:

Die BBI ist grundsätzlich einem Risiko in Bezug auf den Erwerb von Immobilien bzw. Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche zum Zeitpunkt des Kaufs bereits bestanden haben. Die BBI begegnet diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld der 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:

Die BBI verfügt über ein Portfolio aus 26 Fach- und Einzelhandelsmärkten, von denen 15 durch einen einzelnen Mieter betrieben werden. Daraus ergibt sich ein gewisses Klumpenrisiko. Aufgrund der langfristigen Mietverträge sowie der guten Bonität der Mieter schätzt die BBI das Risiko, analog zum Vorjahr, als gering ein.

Finanzierungsrisiko:

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

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

Zinsänderungsrisiko:

Ein möglicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die BBI das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann einerseits den Abschluss neuer Darlehensverträge für die Finanzierung weiterer Objekte und andererseits die Neuvereinbarung von Konditionen nach dem Ablauf der Zinsbindung betreffen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert

die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Teilweise wurden zur Optimierung der Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus werden auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren. Die BBI stuft das Risiko einer kurzfristigen Änderung des Zinsniveaus analog zum Vorjahr als gering ein.

Risiken bei Finanzinstrumenten:

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die BBI für Darlehen mit variabler Verzinsung Zinsswaps abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften (Bankdarlehen) eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite). Mögliche Risiken hieraus stuft die BBI wie im Vorjahr als gering ein.

Die BBI Immobilien AG hatte Anfang 2006 ein Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die für die BBI seit dem Jahr 2010 ungünstige Entwicklung des CHF/EUR-Kurses und der daraus resultierende negative Marktwert des Finanzinstruments erforderten in den Jahren 2010 bis 2015 die Einstellung entsprechender Drohverlustrückstellungen. Mit der auf den Fixing-Termin am 30.06.2015 bezogenen letzten Zahlung am 31.12.2015 ist das Währungsderivat ausgelaufen. Ab diesem Zeitpunkt besteht für die BBI Immobilien AG aus diesem Geschäft kein Risiko mehr.

Rechts- und Vertragsrisiken:

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen können der BBI Vertragsrisiken inklusive möglicher Folgekosten entstehen. Alle wesentlichen Verträge werden daher intern und ggf. extern unter juristischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sorgfältig geprüft.

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

Regulatorisches Risiko:

Seit mehreren Jahren werden EU-weit 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. Die BBI schätzt das Risiko negativer Folgen aus der Umsetzung der AIFM-Regelung in Form zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwands wie im Vorjahr als gering ein.

Schadenrisiko:

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies könnte im Extremfall negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft nach sich ziehen. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z.B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für die BBI einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern. Diesen Risiken begegnet die BBI im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien. Analog zum Vorjahr schätzt die BBI mögliche negative Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen als gering ein.

IT-Risiko:

Alle wichtigen Geschäftsabläufe der BBI stützen sich auf IT-Systeme, wobei alle Systeme der BBI in die Systemlandschaft der Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG 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 zusammen mit der Konzernmuttergesellschaft VIB Vermögen AG 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 Investition 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:

Für das Jahr 2015 ergab sich für Deutschland ein robustes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von durchschnittlich 1,7 %. Dieser Trend soll sich so auch in 2016 fortsetzen, nicht zuletzt durch gute Erwartungen bei der Binnennachfrage, beim Export und beim Auftragseingang der deutschen Unternehmen. Auch der deutsche Arbeitsmarkt wird sich weiterhin positiv entwickeln. Hinsichtlich der Arbeitslosenquote wird für das Jahr 2016 ein ähnlich stabiler Durchschnittswert wie in 2015 erwartet (2015: 6,4%). Insgesamt ist aktuell nicht damit zu rechnen, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen im kommenden Jahr signifikant verschlechtern werden.

Die Nachfrage nach renditesicheren Sachanlagen wie Immobilien ist mit Blick auf das anhaltend niedrige Zinsniveau sowie das geringe Angebot sehr hoch. So hat nach Aussagen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt in 2015 ein Transaktionsvolumen von 55 Mrd. EUR erreicht, was einem signifikanten Plus gegenüber dem Vorjahr von 40 % entspricht. Da auch kurzfristig nicht von einem deutlichen Anstieg des niedrigen Zinsniveaus auszugehen ist, werden sich die Perspektiven auf dem Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt voraussichtlich auch in 2016 nicht grundlegend verschlechtern.

Die BBI sieht die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts auch in 2016 als gut an.

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; der Großteil ihrer Bestandsimmobilien befindet sich in Bayern und Baden-Württemberg. Damit setzt die Gesellschaft auf die besonders wachstumsstarken und kaufkräftigen Regionen Deutschlands, die sich darüber hinaus durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnen. 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:

Die Finanzierung der BBI hängt vom Kapitalmarktumfeld ab, das sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiter als sehr günstig darstellt. Dies bietet die Chance, Neu- und Anschlussfinanzierungen zu sehr attraktiven Konditionen durchzuführen. Aufgrund von in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungen werden sich die Finanzierungskosten der BBI weiter reduzieren, was mittelfristig zu einer weiteren Verbesserung der Ertragssituation beitragen wird.

Chancen stabiler Mietrenditen:

Die BBI vereinbart häufig indexierte Mietverträge, in deren Rahmen sich die Miethöhe einem Lebenshaltungskostenindex anpasst. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse 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 ungebrochen hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien.

V. PROGNOSEBERICHT

Entsprechend den Prognosen der Deutschen Bundesbank sowie führender Wirtschaftsforschungsinstitute ist die deutsche Wirtschaft in 2015 um 1,7 % gewachsen. Auch für das Jahr 2016 wird prognostiziert, dass die Wirtschaft in einer Größenordnung von rund 1,7 % zulegen wird.

Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien ist darüber hinaus sowohl die Entwicklung des Preisniveaus als auch die der Kaufkraft von hoher Bedeutung. Gemäß dem Statistischen Bundesamt lag die Inflationsrate in Deutschland 2015 bei durchschnittlich 0,3 %, für 2016 wird wieder mit einem moderaten Anstieg auf 1,1 % gerechnet. Demgegenüber zog die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland weiter an und erreichte in 2015 ein nominales Wachstum von 2,74 %. Für 2016 rechnet die Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) mit einem immer noch guten Zuwachs bei der Kaufkraft von rund 2,0 %.

Aktuell gehen wir nicht davon aus, dass sich die konjunkturellen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den kommenden 12 Monaten grundlegend ändern werden.

Der Blick auf die Entwicklung der Immobilienbranche, im speziellen der Markt für Gewerbeimmobilien, kann weiterhin als durchaus optimistisch bezeichnet werden. Nach Aussage von Jones Lang LaSalle verzeichnete der deutsche Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in 2015 erneut ein Rekordjahr. Mit einem Transaktionsvolumen von 55,1 Mrd. EUR konnte ein Zuwachs gegenüber Vorjahr von 40 % erreicht werden. Auf Basis der ungebrochen hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und des nach wie vor attraktiven Zinsumfelds werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Immobilienmärkte auch in 2016 als gut bezeichnet.

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 mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG lassen sich im Bereich der Immobilienbewirtschaftung weitere Kostensynergien realisieren, die sich nicht zuletzt in einer weiteren Verbesserung der Ertragssituation niederschlagen dürften.

Für das Jahr 2016 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 14,5 Mio. EUR (Ist-Wert 2015: 14,4 Mio. EUR),
- mit einem **Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit** ohne Sondereinflüsse zwischen 3,4 und 3,7 Mio. EUR (Ist-Wert 2015: 3,4 Mio. EUR),
- mit einer **Leerstandsquote** zum 31.12.2016 im niedrigen einstelligen Prozentbereich (Ist-Wert 31.12.2015: 0,1 %),
- mit einem **Durchschnittszinssatz bei den Darlehensverbindlichkeiten** zum 31.12.2016 zwischen 3,3 bis 3,4 % (31.12.2015: 4,3 %).

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

VI. 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 http://www.bbi-immobilien-ag.de/34.0.html zu finden. Die Erklärung zur Unternehmensführung beinhaltet auch die Erklärung nach § 161 AktG.

2. VERGÜTUNGSBERICHT

2.1 Vergütung des Vorstands

Seit 1. Oktober 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

Personen, die bei der BBI Immobilien AG als börsennotierter Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, oder Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der BBI Immobilien AG offen zu legen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer mitteilungspflichtigen Person insgesamt einen Betrag von 5.000,00 EUR bis zum Ende eines Kalenderjahrs nicht erreicht. Sämtliche meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden umgehend nach Erhalt der Mitteilung europaweit verbreitet und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine Transaktionen gemeldet.

VII. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2015 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 Stimmengleichheit 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, 25. Februar 2016

Rainer Hettmer
– Vorstand –

JAHRESABSCHLUSS

I. BILANZ ZUM 31.12.2015

AKTIVA

EUR	31.12.2015	31.12.2014
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	154.015.234,19	157.928.534,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.711,00	2.174,00
	154.016.945,19	**157.930.708,65**
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	105.022,18	97.221,38
2. sonstige Vermögensgegenstände	49.778,98	52.687,14
	154.801,16	**149.908,52**
II. Guthaben bei Kreditinstituten	**2.169.734,24**	**3.090.262,50**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**160.551,00**	**120.374,00**
	158.759.558,04	**163.548.780,12**

PASSIVA

EUR	31.12.2015	31.12.2014
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	738.408,00	413.035,00
2. Steuerrückstellungen	0,00	38.106,00
3. Sonstige Rückstellungen	218.777,00	1.338.518,10
	957.185,00	**1.789.659,10**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.068.964,22	107.978.400,27
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.935,45	32.480,41
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.264.068,53	3.251.504,63
4. Sonstige Verbindlichkeiten	166.470,94	219.207,01
	107.521.439,14	**111.481.592,32**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**47.486,99**	**44.081,79**
	158.759.558,04	**163.548.780,12**

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2015 – 31.12.2015

EUR	31.12.2015	31.12.2014
1. Umsatzerlöse	**14.441.342,78**	**14.385.266,95**
2. Sonstige betriebliche Erträge	755.456,89	632.217,45
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.594.488,70	-1.523.428,91
4. Personalaufwand		
a) Löhne u. Gehälter	0,00	-699,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-301.039,09	-61.970,61
	-301.039,09	-62.670,06
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.624.709,10	-4.677.087,00
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-280.042,10	-265.224,28
7. Erträge aus Beteiligungen	63.573,72	60.000,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.391,30	16.049,91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.575.073,02	-4.774.728,77
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**3.888.412,68**	**3.790.395,29**
11. Außerordentliche Aufwendungen	-176.257,45	-440.564,47
12. Außerordentliches Ergebnis	**-176.257,45**	**-440.564,47**
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-31.070,35	-79.121,26
14. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-3.681.084,88	-3.270.709,56
15. Jahresüberschuss	**0,00**	**0,00**

III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2015

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2014	**5.200.000,00**	**42.770.000,00**
Jahresüberschuss 2014	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2014	**5.200.000,00**	**42.770.000,00**
Jahresüberschuss 2015	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2015	**5.200.000,00**	**42.770.000,00**

Gewinnrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	**Andere Gewinn-rücklagen**	**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 2015

TEUR		2015	2014
A.	**Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit**		
	Jahresergebnis vor Ergebnisabführung	3.681	3.271
+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.914	4.677
+/-	Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-971	-839
+/-	Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-45	49
+/-	Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-60	7
+/-	Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-598
+/-	Zinsaufwendungen / Zinserträge	4.572	4.759
+/-	Sonstige Beteiligungserträge	-64	-60
+/-	Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten	176	441
+/-	Ertragsteueraufwand / -ertrag	31	79
+/-	Ertragsteuerzahlungen	-69	-41
	Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**11.165**	**11.745**
B.	**Cash Flow aus der Investitionstätigkeit**		
+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	650
-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	0	-2
-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-158
+	Erhaltene Zinsen	3	16
+	Erhaltene Dividenden	64	60
	Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**67**	**566**

TEUR	2015	2014
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-3.269	-3.480
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	2.600	6.500
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-4.150	-11.973
- Gezahlte Zinsen	-4.575	-4.775
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-9.394**	**-13.728**
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	3.091	1.809
+ kurzfristige Wertpapiere (Restlaufzeit bis zu 3 Monate)	0	0
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	-2.759	-60
	332	1.749
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	11.165	11.745
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	67	566
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-9.394	-13.728
Veränderung Cash Flow	**1.838**	**-1.417**
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**2.170**	**332**
Zusammensetzung:		
+ Liquide Mittel	2.170	3.091
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	0	-2.759
	2.170	332

ANHANG

I. ALLGEMEINES

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erstellt den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) 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.

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.

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** sind – unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode nach § 253 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 3,89 % sowie einem Rententrend von 1,5 % bewertet.

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 Jahre 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. Für die von der Gesellschaft abgeschlossenen Forwarddarlehen ist dies nicht der Fall, weshalb eine einheitliche Bilanzierung erfolgt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

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

EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	Vortrag zum 1.1.2015	Zugänge	Um-buchungen	Zuschrei-bungen	Stand am 31.12.2015
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögens-gegenstände					
Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	201.486.376,20	0,00	0,00	710.945,64	202.197.321,84
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
	201.523.380,67	**0,00**	**0,00**	**710.945,64**	**202.234.326,31**
III. Finanzanlagen					
Beteiligungen	**2.257.525,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.257.525,45**
Summe Anlagevermögen	**203.788.720,12**	**0,00**	**0,00**	**710.945,64**	**204.499.665,76**

Abschreibungen					Buchwerte	
Vortrag zum 1.1.2015	**Zugänge**	**Zuschrei-bungen**	**Abgänge**	**Stand am 31.12.2015**	**Stand am 31.12.2015**	**Vorjahr 31.12.2014**
7.813,00	0,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	1,00
43.557.841,55	4.624.246,10	0,00	0,00	48.182.087,65	154.015.234,19	157.928.534,65
34.830,47	463,00	0,00	0,00	35.293,47	1.711,00	2.174,00
43.592.672,02	**4.624.709,10**	**0,00**	**0,00**	**48.217.381,12**	**154.016.945,19**	**157.930.708,65**
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.257.525,45**	**2.257.525,45**
43.600.485,02	**4.624.709,10**	**0,00**	**0,00**	**48.225.194,12**	**156.274.471,64**	**160.188.235,10**

FINANZANLAGEN

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

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs-quote	Eigenkapital 31.12.2015	Ergebnis Geschäftsjahr 2015
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	34,18	10.738	307

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens gem. § 37 KStG in Höhe von TEUR 33 (Vorjahr: TEUR 48), 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 3.681) 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

Aufgrund eines Todesfalles im noch verbliebenen Kreis der Pensionäre und des damit verbundenen Übergangs der Pensionsverpflichtung auf die Witwe des Verstorbenen während des abgelaufenen Geschäftsjahres, war zum Bilanzstichtag eine erhebliche Anpassung der Pensionsrückstellung (Bilanzsprung) geboten. Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf TEUR 738 (Vorjahr: TEUR 413).

Im Rahmen der Bilanzierung der Pensionsrückstellungen hatte die Gesellschaft in der Vergangenheit von der Erleichterungsvorschrift des Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Danach kann der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Bewertungsunterschied aus der Umstellung auf BilMoG ratierlich über einen Zeitraum von 15 Jahren zugeführt werden. Der daraus resultierende, in der Bilanz bislang nicht ausgewiesene Betrag der Pensionsrückstellung, belief sich zum 31. Dezember 2014 auf TEUR 44. Mit Ablauf des aktuellen Geschäftsjahres 2015 wurde auf diese Erleichterungsvorschrift verzichtet und der noch verbliebene Unterschiedsbetrag in Höhe von TEUR 44 in voller Höhe ergebniswirksam ausgebucht. Der Betrag ist unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen. Die Pensionsrückstellung ist um diesen Betrag erhöht.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen mit TEUR 130 Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten im Rahmen von Grundstücksinstandhaltungsmaßnahmen.

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

	Restlaufzeit					
Art der Verbindlichkeiten	**bis zu 1 Jahr**	**zwischen 1 und 5 Jahren**	**mehr als 5 Jahre**	**Summe**	**davon gesichert**	**Art der Sicherheit**
	TEUR	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	4.382	13.991	82.696	101.069	101.069	siehe unten
(Vorjahr)	*(6.909)*	*(30.599)*	*(70.470)*	*(107.978)*	*(107.978)*	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22	0	0	22	0	-
(Vorjahr)	*(32)*	*(0)*	*(0)*	*(32)*		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.664	2.600	0	6.264	0	-
(Vorjahr)	*(3.252)*	*(0)*	*(0)*	*(3.252)*		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	166	0	0	166	0	-
(Vorjahr)	*(219)*	*(0)*	*(0)*	*(219)*		
Summe	**8.234**	**16.591**	**82.696**	**107.521**	**101.069**	
(Summe Vorjahr)	***(10.412)***	***(30.599)***	***(70.470)***	***(111.481)***	***(107.978)***	

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundschulden, Forderungsabtretungen (Miet- und Pachtforderungen) sowie die 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 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 22,61 Mio. EUR auf. Die Zinsswaps hatten zum 31. Dezember 2015 einen Marktwert von TEUR -4.541 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.

In der Vergangenheit wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem Währungs-Derivat auf CHF-Basis gebildet. Zum 31.12.2015 wurde diese Position durch Zahlung vollständig ausgeglichen. Der Nominalbetrag dieses derivativen Finanzinstrumentes belief sich auf TEUR 5.000. Das Derivat wurde in der Vergangenheit nicht in eine Bewertungseinheit einbezogen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war hierfür letztmalig eine ergebniswirksame Anpassung in Höhe von TEUR 132 notwendig. Dieser Betrag ist unter den außerordentlichen Aufwendungen ausgewiesen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die **Umsatzerlöse** entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes.

In den **sonstigen betrieblichen Erträgen** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 711 aus Zuschreibungen auf Sachanlagevermögen ausgewiesen. In der Vergangenheit vorgenommene Teilwertabschreibungen auf Grundstücke und Gebäude waren aufgrund des nicht dauerhaft gesunkenen Wertes nicht mehr geboten. Die Werterhöhung wurde bis zur Höhe der Bewertungsobergrenze vorgenommen.

Die **periodenfremden Erträge** belaufen sich auf TEUR 729 und betreffen vor allem die Zuschreibung auf Sachanlagevermögen.

In der Position **Materialaufwand** ist ein Betrag in Höhe von TEUR 361 für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung in Höhe von TEUR 22, für Rechtsberatungskosten in Höhe von TEUR 70, für externe Immobilienverwaltung in Höhe von TEUR 58, Aufwendungen für Investor Relations in Höhe von TEUR 43, für Jahresabschluss- und Prüfungskosten in Höhe von TEUR 25 sowie für Aufsichtsratsvergütungen in Höhe von TEUR 33 enthalten.

Die **periodenfremden Aufwendungen** belaufen sich auf TEUR 6. 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 TEUR 31 (Vorjahr: TEUR 79). Im Vorjahr war hier noch eine Nachzahlung auf die Ausgleichszahlungen der Jahre 2009 bis 2013 in Höhe von TEUR 48 ausgewiesen. 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 32 (Vorjahr: TEUR 22). Zudem bestehen Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 0).

Die außerordentlichen Aufwendungen beinhalten in Höhe von TEUR 132 Aufwand aus der letztmaligen Anpassung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Zusammenhang mit einem Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis. Die zugrundeliegende Drohverlustrückstellung wurde in 2015 vollständig verbraucht. Weiterhin sind in Höhe von TEUR 44 Effekte aus der Anpassung der Pensionsrückstellung an die geänderte Bewertung nach BilMoG ab dem 01. Januar 2010 enthalten. Der BilMoG-Minderungsbetrag wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig aufgelöst.

V. ERLÄUTERUNG ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2015 und für das Geschäftsjahr 2014 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 2015 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 20).

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 24).

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

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2015:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser, Dipl.-Mathematiker, Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender)	**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG** (Vorsitzender) **Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG** (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer, Dipl.-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH, Ingolstadt (stv. Vorsitzender)	**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG** (stv. Vorsitzender) **VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau** (Vorsitzender)
Rupert Hackl, **Aystetten** Leiter der Region Süd der Hypothekenbank Frankfurt AG (bis 30.06.2015) Geschäftsführer der Rupert Hackl Immoconsult GmbH (ab 01.07.2015)	**Rathgeber AG, München** (Vorsitzender) **Herzog von Arenberg'sche Vermögensverwaltung GmbH, Grasbrunn** (stv. Vorsitzender) **Baywobau Immobilien AG**, **München** (stv. Vorsitzender) **Hammer AG**, **München** (Aufsichtsrat) **Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG München** (Mitglied des Stiftungsrats)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2015 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 104. Die für frühere Mitglieder des Vorstands bzw. deren Hinterbliebenen gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 738 (Vorjahr: TEUR 413).

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 der VIB Vermögen AG. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft 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 bietet den Minderheitsaktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Ausgleichszahlung. Grundlage des Angebots für die Ausgleichszahlung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien ermittelt. Je BBI-Aktie wurden den außenstehenden Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge wurden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sah der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft beteiligt bleiben wollten, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor. Das in der Vergangenheit bei der VIB Vermögen AG anhängige Spruchverfahren wurde durch Beschluss des OLG München vom 10.09.2014 beendet. Im Rahmen dessen wurde das o.g. Umtauschverhältnis bestätigt und die alternativ zu gewährende feste jährliche Ausgleichszahlung um 0,10 EUR auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie erhöht. Im November 2014 endete die Möglichkeit der außenstehenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, ihre Anteilsscheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 14. Februar 2015 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 25. Februar 2016

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, 25. Februar 2016

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 2015 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, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, den 25. Februar 2016

S & P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Dr. Burkhardt-Böck
Wirtschaftsprüferin

Kanus
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Luitpoldstraße C70
86633 Neuburg / Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951
Fax: +49 (0)8431 504 973
E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand
Rainer Hettmer

Aufsichtsrat
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)
Rupert Hackl

Registergericht
Ingolstadt

Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion, Design & Layout
Kirchhoff Consult AG
Herrengraben 1
20459 Hamburg

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.