



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

JAHRESABSCHLUSS 2008



--	--	--

INHALT

LAGEBERICHT

1. Wirtschaftsbericht	4
2. Nachtragsbericht	16
3. Risiko- und Prognosebericht	16
4. Sonstige Angaben	19

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2008	22
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008	24

ANHANG

I. Allgemeines	25
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	25
III. Erläuterungen zur Bilanz	25
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	31
V. Sonstige Pflichtangaben	32
Bestätigungsvermerk	37

LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTSBERICHT:

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG fungiert als Mutterunternehmen des BBI Konzerns und ist zu 100% an der Herrnbräu GmbH & Co. KG (Herrnbräu) beteiligt, zu der zwei weitere Tochtergesellschaften gehören.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) ist im Jahr 2006 aus der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG mit ihrer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu hervorgegangen. Nach Übernahme des Immobilienbestandes der Herrnbräu positioniert sich die BBI Immobilien AG als Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte. Das Portfolio umfasste zum 31. Dezember 2008 insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand) sowie 22 Einzelhandelsimmobilien, die ab dem Jahr 2006 erworben wurden. Weitere acht in der Projekt- und Entwicklungsphase befindliche Immobilien (Fachmärkte) sollen – nach Erfüllung der Auflagen gemäß Kaufvertrag – in den Jahren 2009 bis 2010 fertig gestellt und an die BBI Immobilien AG übergeben werden.

Mitarbeiter

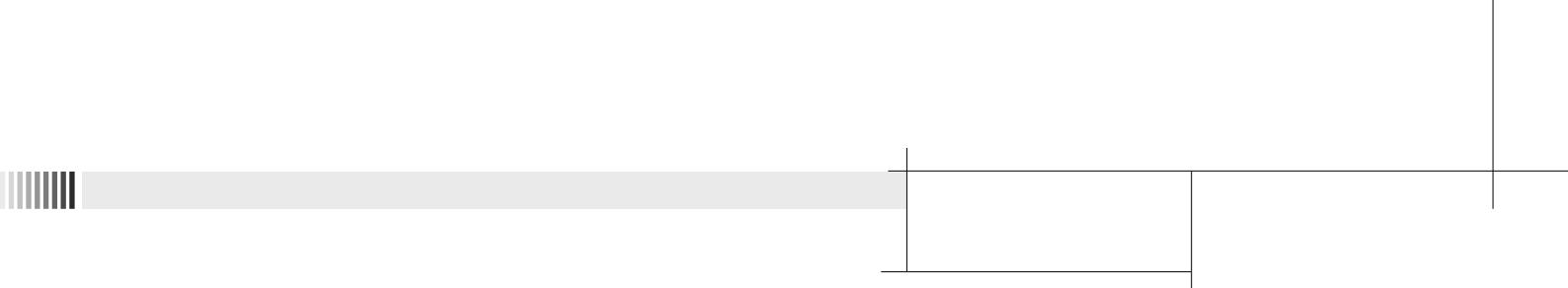
Die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG blieb im Geschäftsjahr 2008 unverändert. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag zwei Mitarbeiter (Vorjahr: zwei Mitarbeiter). Hinzu kommt mit Peter Schropp der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

Marktumfeld

Das abgelaufene Geschäftsjahr war vor allem in der zweiten Jahreshälfte durch eine schwierige ökonomische Situation gekennzeichnet. Aufgrund der Zuspitzung der internationalen Finanzkrise kam es weltweit zu einer deutlichen Konjunkturertrübung. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft im Jahr 2008 nur noch um 3,4% gewachsen, ein spürbarer Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert von 5,2%. Insbesondere in den entwickelten Volkswirtschaften schwächte sich das Wachstum ab, in der Euro-Zone etwa von 2,6% im Jahr 2007 auf lediglich 1,0% im abgelaufenen Kalenderjahr¹.

In Deutschland äußerte sich die konjunkturelle Eintrübung im Jahr 2008 durch eine Reduzierung des realen Wirtschaftswachstums auf 1,3%. Ein Jahr zuvor hatte der Anstieg im Ver-

¹ IWF, 2009



gleich zum Vorjahr noch bei 2,6% gelegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zuwachs im Geschäftsjahr 2008 primär aus der guten ökonomischen Lage zu Jahresbeginn resultierte. Nachdem die US-amerikanische Investmentbank „Lehman Brothers“ jedoch im September Insolvenz anmelden musste, kam es weltweit zu einer Vertrauenskrise an den Finanzmärkten. Dadurch kam der Kapitalfluss zwischen den Banken (sog. Interbankenmarkt) ins Stocken, wodurch wiederum negative Auswirkungen auf die Kreditvergabe der Institute und damit auf die Realwirtschaft entstanden. Im Ergebnis verschärfte sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland, das reale Brutto-Inlandsprodukt (BIP) sank im vierten Quartal 2008 um 1,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum².

Verglichen mit anderen Kennziffern (wie dem Export oder den Investitionen) zeigte sich der private Konsum in Deutschland relativ stabil. Im Jahresvergleich stiegen die privaten Konsumausgaben um 2,1%. Sogar im insgesamt schlechten vierten Quartal war in diesem Bereich eine Steigerung von 0,8% zu verzeichnen. Als Reaktion auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage legte die Bundesregierung in kurzer Folge zwei Konjunkturprogramme auf, um dadurch den privaten Verbrauch weiter zu stützen und die Auswirkungen der Krise abzufedern³. Dennoch gehen die führenden Wirtschaftsforscher für das laufende Jahr von einem deutlichen Rückgang des BIP aus.

Um die Situation im Bankensektor und an den internationalen Kapitalmärkten zu stabilisieren, reduzierten die Notenbanken weltweit ihre Leitzinssätze. Die Europäische Zentralbank (EZB) nahm seit Mitte 2008 mehrere Zinssenkungen vor und verringerte dadurch den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems schrittweise auf 1,5% im März 2009⁴. Trotz der erhöhten Liquiditätsbereitstellung durch die Zentralbank sowie der gesunkenen Leitzinsen hat sich die Lage auf dem Interbankenmarkt bislang nicht grundlegend verbessert. Viele Unternehmen profitieren zudem nicht von den Zinssenkungen, da sich die Bankmargen trotz gleichbleibender Bonität der Unternehmen teilweise überproportional erhöht haben. Das mangelnde Vertrauen der Finanzinstitute untereinander reflektieren zur Zeit vor allem die hohen Spreadaufschläge auf die Einstandssätze, die die Banken bei einer Geldvergabe untereinander ansetzen. Infolgedessen hat sich vor allem für eigenkapitalschwache Unternehmen die Refinanzierungssituation im abgelaufenen Geschäftsjahr erheblich verschlechtert.

Für gewerblich genutzte Immobilien führten diese Einschränkungen bei der Kreditvergabe durch die Banken zu einer deutlichen Reduktion der Transaktionsvolumen. Deutschlandweit belief sich der Wert auf 19,7 Mrd. EUR, eine Verringerung um 64% im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere im vierten Quartal 2008 war ein starker Rückgang zu verzeichnen. Während der letzten drei Monate des Jahres wurde ein Transaktionsvolumen von lediglich 3,2 Mrd. EUR realisiert⁵. Büroimmobilien waren dabei mit einem Anteil von 36% des Jahresvolumens (7,1 Mrd. EUR) für den Großteil des gehandelten Volumens verantwortlich. Gleichzeitig war hier jedoch auch ein überproportional starkes Minus im Jahresvergleich zu verzeichnen (Vorjahr: 31,4 Mrd. EUR).

2 Statistisches Bundesamt, 2009

3 Bundesregierung 2008; Bundesregierung 2009

4 EZB, 2009

5 Jones Lang LaSalle, 2009

Einzelhandelsobjekte waren mit einem Wert von 6,1 Mrd. EUR für 31% des gesamten umgesetzten Volumens verantwortlich (Vorjahr: 11,2 Mrd. EUR). Aufgrund der erschwerten Refinanzierungssituation und einer an einigen Standorten erwarteten Verschlechterung des Vermietungsmarktes sind zudem die Kaufpreise im abgelaufenen Geschäftsjahr gesunken.

Für die Zukunft erwarten Branchenexperten jedoch eine schrittweise Markterholung. So lassen jüngste Befragungen unter Immobilien-Akteuren auf eine deutliche Stabilisierung der Erwartungen hinsichtlich des künftigen „Immobilienklimas“ schließen. Dieser Stimmungsindex misst die Einschätzung von Marktteilnehmern zu künftigen Investment- und Ertragschancen und kann daher als Frühindikator für die künftige Branchenentwicklung verstanden werden. Nachdem der Kennwert in der zweiten Jahreshälfte 2008 stetig zurückgegangen war, hat sich mit Beginn des laufenden Geschäftsjahres 2009 die Bewertung gefestigt und in einen leichten Aufwärtstrend umgekehrt⁶. Dies kann als Hinweis auf eine Stimmungsverbesserung unter den professionellen Marktteilnehmern und damit als Indiz für eine künftige Belebung des Immobilienmarktes verstanden werden.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ist insgesamt mit einem von Unsicherheit geprägten wirtschaftlichen Umfeld konfrontiert. Vor dem Hintergrund der schwierigen ökonomischen Lage ist die künftige Entwicklung auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien abhängig von der weiteren konjunkturellen Entwicklung. Mit einem umfangreichen Konjunkturpaket sowie weitreichenden Zinssenkungen haben sowohl Regierung als auch Zentralbank bereits Gegenmaßnahmen ergriffen. Zudem zeigen sich der Konsum und insbesondere der Einzelhandel in Deutschland bislang relativ robust, so dass zum aktuellen Zeitpunkt die Situation in diesem Segment des Immobilienmarktes verhältnismäßig stabil ist. Dennoch können im derzeitigen Marktumfeld negative Entwicklungen in der Zukunft nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte die derzeitige Finanzkrise länger anhalten und die Konjunkturmaßnahmen ihre Wirkung verfehlen, so könnte dies mittelfristig auch negative Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft haben, sofern sich die Bonität bzw. die wirtschaftliche Situation der Mieter nachhaltig verschlechtert.

Erste Frühindikatoren weisen auf eine schrittweise Erholung der Miet- und Investmentmärkte hin. Nach moderatem Anstieg der Immobilienpreise in den letzten Jahren sind auch in Deutschland die Preise wieder zurückgegangen. Ein anhaltender, nachhaltiger Preisverfall ist jedoch nur bedingt wahrscheinlich, da im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern wie Großbritannien, Frankreich oder Spanien in den vorangegangenen Jahren die Preissprünge bei Gewerbeimmobilien in Deutschland nicht derart extrem ausgeprägt waren. Damit dürften Immobilienpreise in Deutschland voraussichtlich wiederum nur maßvoll nachgeben.

6 King Sturge, 2009

Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Hauptgeschäftstätigkeit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG besteht aus dem Einkauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählen derzeit insgesamt 14 Objekte des Altbestands sowie 22 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Bestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die mit Änderung des Geschäftszwecks auf die BBI Immobilien AG übertragen wurden.

Zum 31. Dezember 2008 weist das Gesamtportfolio eine vermietbare Fläche von rund 146.000 qm auf und generiert in Bezug auf den Buchwert von 157 Mio. EUR eine annualisierte Gesamtmiete von 11,5 Mio. EUR. Damit erzielt die BBI Immobilien AG eine attraktive durchschnittliche Mietrendite von rund 7,3% p.a.⁷. Zudem zeichnet sich das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus: Rund 86% der Mieteinnahmen weisen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, weitere 4% sind mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet.

Gegenüber dem Vorjahr hat die BBI Immobilien AG ihr Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2008 wurden insgesamt sechs Fach- bzw. SB-Märkte übernommen; dadurch erhöhte sich die vermietbare Fläche im Vorjahresvergleich um 27.838 qm. Zum Zeitpunkt der Übergabe waren sämtliche Objekte bereits vollständig an diverse Mieter mit guter Bonität vergeben. Das realisierte Investitionsvolumen inklusive Erwerbsnebenkosten belief sich auf rund 42,2 Mio. EUR. Damit hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum erneut ihr Potenzial zur Erzielung nachhaltiger Mieterträge merklich erhöht. Mit der Übernahme der Objekte konnte zudem die Risikodiversifikation des Immobilienbestandes hinsichtlich regionaler Streuung und Mieterzusammensetzung weiter verbessert werden.

Zum 31. Dezember 2008 war das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG nahezu vollständig vermietet. Die Standorte der Objekte sind zunehmend auf das gesamte Bundesgebiet verteilt. Gemessen an den Mieterträgen sind rund 86,6% des Portfolios dem Einzelhandel zuzurechnen, rund 4,9% werden anderweitig gewerblich genutzt. Weitere 3,5% der gesamten Mieterträge stammen aus der Vermietung von Gaststätten, während sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung 4,3% bzw. 0,7% beitragen. Bei den Mietern im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler. Durch den verstärkten Ausbau des Immobilienportfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das relative Gewicht eines Hauptmieters spürbar abgenommen.

Um das Wachstum der Mieterträge auszubauen, hatte sich die BBI Immobilien AG bereits Ende 2006 das sogenannte „Bavaria-Portfolio“ gesichert. Aus diesem Portfolio stehen grundsätzlich noch acht in der Entwicklungsphase befindliche Objekte mit einer gesamten vermietbaren

⁷ Angabe bezieht sich auf die annualisierte Gesamtmiete. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass einige Objekte erst im Jahresverlauf 2008 übernommen wurden und damit nicht über den gesamten Berichtszeitraum zum Mieter-

gebnis beitragen. Werden ausschließlich die effektiv erzielten Mieteinnahmen betrachtet, so lag die durchschnittliche Mietrendite bei 6,5% im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Fläche von rund 45.900 qm zur Übergabe an. Sofern der Projektentwickler alle vertraglich vereinbarten Auflagen erfüllen kann und im Zuge der gegenwärtigen Finanzmarktkrise keine Hinderungsgründe entgegenstehen, wird die Übergabe dieser Immobilien in den Jahren 2009 bis 2010 erfolgen. Die BBI Immobilien AG kann damit die annualisierten Mieterträge zukünftig um weitere rund 4,8 Mio. EUR steigern, wodurch eine zusätzliche Verbesserung der Ertragskraft eintreten dürfte.

Historischer Bestand

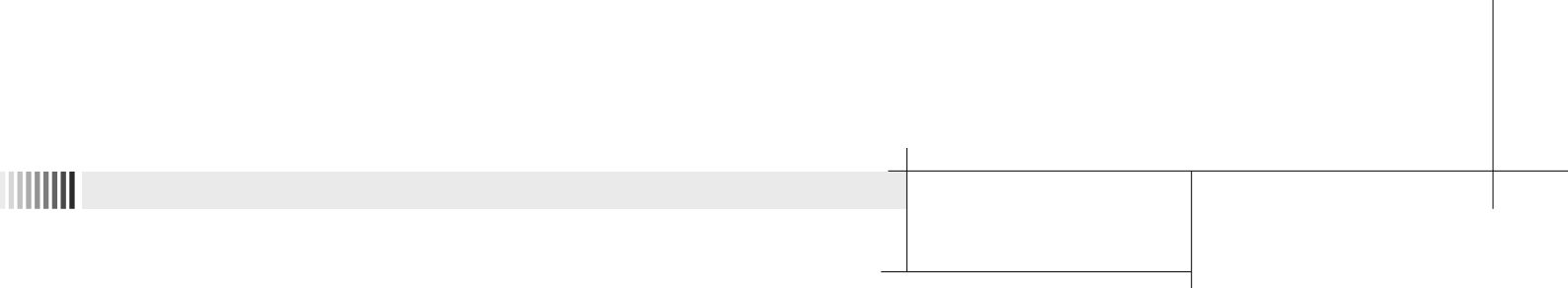
Das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG untergliedert sich in den historischen Bestand und in Fachmärkte, die ab dem Jahr 2006 erworben wurden. Zum Stichtag befanden sich 14 Objekte des Altbestandes im Besitz der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwölf Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommen ein Erbbaugrundstück in der Fußgängerzone von Ingolstadt und das Brauereigelände, das von der Herrnbräu GmbH & Co. KG genutzt wird. Für letzteres wird seit 1. Januar 2007 eine Grundstückspacht an die BBI Immobilien AG entrichtet. Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 qm und ist vollständig vermietet bzw. verpachtet.

Im Berichtszeitraum wurde die Bausubstanz im historischen Bestand optimiert und das Mietpotenzial damit weiter verbessert. So wurde ein Wohn- und Gewerbeobjekt in Donauwörth im Zuge eines Mieterwechsels im gewerblichen Bereich renoviert. Die Laufzeit des neuen Mietvertrages beträgt zunächst fünf Jahre und sichert der BBI Immobilien AG im Vergleich zur vorherigen Situation einen weiteren Anstieg der Mieterträge. Bei zwei anderen Bestandsimmobilien im Bereich der Gaststätten in den Orten Lenting und Ingolstadt wurden vor anstehenden Pächterwechseln umfangreiche Modernisierungen und Renovierungen durchgeführt. Im Anschluss wurden neue Mietverträge von fünf bzw. drei Jahren Laufzeit zu unveränderten Bedingungen mit Mietern guter Bonität abgeschlossen. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahmen belief sich auf insgesamt 0,2 Mio. EUR.

Fach- und Einzelhandelsmärkte

Neben den Gebäuden des historischen Bestandes verfügt die BBI Immobilien AG derzeit über ein Portfolio von insgesamt 22 Fach- und Einzelhandelsmärkten. Zusammen weisen diese vollständig vermieteten Immobilien eine Mietfläche von rund 117.500 qm auf.

Davon werden 15 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 88.000 qm als Fachmärkte von einem bonitätsstarken, langfristigen Mieter genutzt. Für alle in diesem Portfolio befindlichen Immobilien, dessen Erwerbspreis inklusive Nebenkosten bei rund 97 Mio. EUR lag, existieren Triple-Net-Mietverträge mit einer Ursprungslaufzeit von 20 Jahren. Die Übergabe des Portfolios fand bereits im Dezember 2006/Januar 2007 statt.



Daneben hat die Gesellschaft im Februar 2007 ein SB-Warenhaus mit einer vermietbaren Fläche von 1.717 qm in Pfaffenhofen/Ilm erworben. Inklusiv der Nebenkosten betrug der Kaufpreis rund 3,4 Mio. EUR. Zu den bonitätsstarken Mietern gehören renommierte Einzelhandelsketten, die Mietvertragslaufzeiten bei Vertragsabschluss lagen bei über zehn Jahren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 hat die BBI Immobilien AG ihr Immobilienportfolio zusätzlich um sechs Fach- und Einzelhandelsmärkte erweitert. So fand im April die Übergabe eines SB-Marktes in Pfaffenhofen/Ilm statt. Das Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 6.770 qm und war zum Übergabezeitpunkt vollständig an einen Mieter mit sehr guter Bonität vergeben. Durch eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren generiert die Gesellschaft mit Übernahme der Immobilie zukünftig langfristige und sichere Mieterträge. Bei der Erstellung des Objekts wurde durch die Zusammenarbeit mit einem professionellen Projektentwickler das vorgesehene Budget von 14,2 Mio. EUR eingehalten.

Im zweiten Quartal 2008 erfolgte aus dem sog. „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ die Übergabe von zwei Einzelhandelsmärkten in Goch (Nordrhein-Westfalen) und Grafenau (Bayern) mit einer vermietbaren Fläche von zusammen ca. 5.800 qm. Das realisierte Investitionsvolumen belief sich inklusive Erwerbsnebenkosten auf insgesamt rund 11,0 Mio. EUR. Davon entfielen ca. 3,9 Mio. EUR auf den Standort in Goch und rund 7,1 Mio. EUR auf die Immobilie in Grafenau. Beide Objekte waren bei Übergabe bereits vollständig mit einer durchschnittlichen Laufzeit von jeweils über 10 Jahren vermietet.

Im August und September 2008 erfolgten die Übergaben von drei Fachmarktzentren in den bayerischen Orten Olching, Simbach und Landshut. Das gesamte Investitionsvolumen für diese drei Objekte aus dem „Bavaria Portfolio“ belief sich auf rund 29,1 Mio. EUR (inkl. Nebenkosten). Zusammen verfügen diese neuen Immobilien über eine vermietbare Fläche von rund 15.300 qm. Alle drei Objekte sind bereits vollständig an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels, ebenfalls mit guter Bonität, vergeben. Die Mietvertragslaufzeiten betragen zwischen zehn und 15 Jahren.

Hingegen verzichtete die BBI Immobilien AG im Dezember 2008 auf die Übernahme von vier weiteren Immobilien aus dem „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ mit einem Gesamtvolumen von ca. 18 Mio. EUR. Hintergrund dieses Verzichts waren vertraglich vereinbarte Auflagen, die in der Projektentwicklungsphase an drei Standorten durch den Projektentwickler nicht realisiert werden konnten. Damit war die Übergabe dieser Objekte hinfällig geworden. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nahm die BBI Immobilien AG zugleich auch von der Übergabe der vierten ausstehenden Immobilie Abstand. Da für alle vier Standorte lediglich ein LOI im Vorfeld zur Sicherung der Immobilien abgeschlossen wurde, waren auf Seiten der BBI Immobilien AG mit dieser Auflösung keinerlei finanzielle Verpflichtungen verbunden.

Investitionsvorhaben

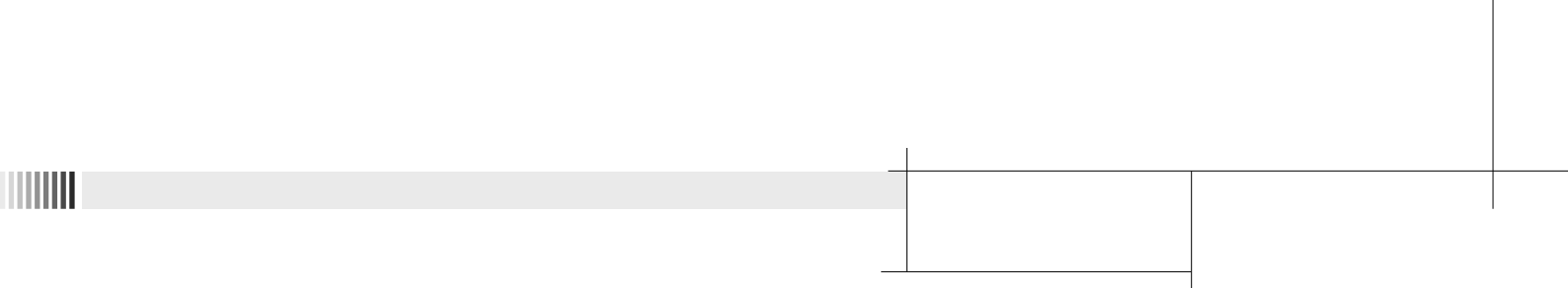
Aus dem sogenannten „Bavaria-Portfolio“ stehen grundsätzlich noch acht in der Entwicklungsphase befindliche Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich mit einem Gesamtvolumen von ca. 73 Mio. EUR – inkl. Nebenkosten – zur Übergabe an. Diese neuen, im Wesentlichen bereits von namhaften Ankermietern belegten Objekte, sollen zwischen 2009 und 2010 an die BBI Immobilien AG übergeben werden. Mit Übergang von Nutzen und Lasten, nach Fertigstellung und Vollvermietung der vertraglich gesicherten Objekte in den Bestand des Unternehmens, wird sich die Mieterstruktur erneut diversifizieren. Die noch bestehende Ausrichtung auf einen Hauptmieter wird dadurch rasch vermindert und das bisherige Klumpenrisiko wiederum abgebaut.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Nachdem die VIB Vermögen AG Ende des Geschäftsjahres 2007 die Aktienmehrheit an der BBI Immobilien AG übernommen hatte, erhöhte sie zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 ihren Anteilsbesitz im Rahmen eines Pflichtangebots an die Aktionäre der BBI Immobilien AG auf 82,01%. Am 4. April 2008 hatten die Organe der VIB Vermögen AG und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages (EAV) zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen.

Am 6. Mai 2008 wurde nach sorgfältiger Prüfung seitens der Gesellschaften ein Ergebnisabführungsvertrag durch die Vorstände von BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und der VIB Vermögen AG unterzeichnet. Ziel dieser Maßnahme war es, das Verhältnis zwischen beiden Gesellschaften auf ein vertraglich solides Fundament zu stellen. Im gemeinsamen Vorstandsbericht zum Ergebnisabführungsvertrag und dem Prüfungsbericht des gerichtlich bestellten, unabhängigen Vertragsprüfers wurden die Einzelheiten des Vertrages den BBI-Aktionären und der Öffentlichkeit mit Bekanntmachung der Einladung zur Hauptversammlung zur Verfügung gestellt, so dass die insoweit informierten Aktionäre mit großer Mehrheit die Zustimmung zum EAV auf der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG am 18. Juni 2008 geben konnten.

In dem Ergebnisabführungsvertrag hat sich die BBI Immobilien AG verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen und die VIB Vermögen AG hat sich umgekehrt verpflichtet, jeden bei der BBI Immobilien AG während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag auszugleichen. Außerdem ist im Ergebnisabführungsvertrag eine angemessene Ausgleichszahlung und angemessene Abfindung in VIB-Aktien an die Minderheitsaktionäre der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) gemäß den gesetzlichen Vorgaben geregelt, wie es auch von dem gerichtlich bestellten, unabhängigen Vertragsprüfer in seinem Vertragsprüfungsbericht bestätigt wurde. Ausgleichszahlung und Abfindung wurden jeweils im



Wege einer fundierten und nach anerkannten Methoden auf Basis der gesetzlichen Vorgaben durchgeführten Bewertung von BBI Immobilien AG und VIB Vermögen AG ermittelt. Basierend auf diesen Unternehmensbewertungen ergaben sich ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien als angemessene Abfindung und eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je BBI-Stückaktie für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Immobilien AG während der Laufzeit des Ergebnisabführungsvertrages.

Nach dem Ergebnisabführungsvertrag ist die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen eines jeden außenstehenden Aktionärs der BBI Immobilien AG dessen BBI-Aktien im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62 gegen Übertragung der BBI-Aktien an die VIB Vermögen AG, d. h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien der VIB Vermögen AG je Stückaktie der BBI Immobilien AG zu erwerben. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung gemäß der jeweils anteiligen Höhe des Wertes einer Stückaktie an dem Gesamtunternehmenswert der BBI Immobilien AG ausgeglichen. Der Umtausch der BBI-Aktien an die VIB Vermögen AG und die Übertragung der BBI-Aktien an die VIB Vermögen AG ist für die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG kostenfrei. Zur Gewährung von Umtauschrechten an die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG in Erfüllung der Abfindungspflicht nach Maßgabe des Ergebnisabführungsvertrages durch den Umtausch der BBI-Aktien in VIB-Aktien hat die Hauptversammlung der VIB Vermögen AG vom 25. Juni 2008 neben der Zustimmung zum Ergebnisabführungsvertrag ein bedingtes Kapital beschlossen, das am 6. Oktober 2008 in das Handelsregister der VIB Vermögen AG eingetragen wurde. Die bedingte Kapitalerhöhung bei der VIB Vermögen AG wird insoweit durchgeführt, soweit die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG von ihrem Umtauschrecht Gebrauch machen und nicht eigene Aktien zur Bedienung eingesetzt werden.

Die neuen VIB-Aktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres, in dem sie durch Ausübung des Umtauschrechts entstehen, am Gewinn teil. Die Verpflichtung der VIB Vermögen AG zur Abfindung ist befristet. Da ein Antrag auf Bestimmung der Abfindung durch Spruchverfahren gestellt worden ist, endet die Frist gemäß § 305 Abs. 4 S. 3 AktG zwei Monate nach dem Tag, an dem die Entscheidung über den zuletzt beschiedenen Antrag im elektronischen Bundesanzeiger bekanntgemacht worden ist („Angebotsfrist“). Setzt ein Gericht in einem Spruchstellenverfahren gemäß § 305 Abs. 5 AktG rechtskräftig eine höhere Abfindung je BBI-Aktie fest, können die übrigen außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG, die bisher noch keine höhere Abfindung verlangt haben, von der VIB Vermögen AG ebenfalls den Erhöhungsbetrag je BBI-Aktie in VIB-Aktien als zusätzliche Abfindung im Rahmen der Frist des § 305 Abs. 4 S. 3 AktG verlangen. Dieses Recht auf die von dem Gericht rechtskräftig festgesetzte zusätzliche Abfindung in VIB-Aktien je BBI-Aktie gegenüber der VIB Vermögen AG steht auch bereits abgefundenen Aktionären zu. Das Gleiche gilt, wenn die VIB Vermögen AG rechtskräftig einen gerichtlichen Vergleich mit einem außenstehenden Aktionär der BBI Immobilien AG schließt, um ein Spruchverfahren gemäß § 305 Abs. 5 AktG abzuwenden oder zu beenden.

Der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages bietet sowohl der BBI Immobilien AG als auch der VIB Vermögen AG vielfältige Vorteile, insbesondere auf der Kostenseite⁸. Insgesamt ergab eine umfassende und sorgfältige Prüfung aller zur Verfügung stehenden Alternativen, dass der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages die zweckmäßigste Maßnahme für eine transparente Unternehmensführung sowie für die Fortsetzung des erfolgreichen Wachstumskurses der BBI Immobilien AG darstellt.

Nach Zustimmung durch die Hauptversammlungen beider Gesellschaften wurde das Bestehen des Ergebnisabführungsvertrags am 10. Juli 2008 in das Handelsregister am Sitz der BBI Immobilien AG eingetragen und der Ergebnisabführungsvertrag damit rechtswirksam. Drei Minderheitsaktionäre der BBI Immobilien AG erhoben Anfechtungsklage gegen den Zustimmungsbeschluss zum Ergebnisabführungsvertrag vor dem Landgericht München. Dieser Rechtsstreit mit den Anfechtungsklägern wurde durch Vergleich vom 6. November 2008 beendet. Damit wurde Rechtssicherheit bezüglich des Bestehens des Ergebnisabführungsvertrages erzielt.

Unternehmensziele und Strategie

Seit Implementierung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 besteht die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Dabei erfolgt die Weiterentwicklung der Firmenstrategie seit dem Abschluss und dem Inkrafttreten des Ergebnisabführungsvertrages in enger und vertrauensvoller Abstimmung mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG.

Bei der Erweiterung ihres Immobilienportfolios legt die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG strenge Kriterien an potenzielle Akquisitionsobjekte an. Der geografische Schwerpunkt für Investitionsstandorte liegt vor allem auf wachstumsstarken Ballungsgebieten außerhalb der dicht besiedelten Großstädte. Insbesondere Städte im süddeutschen Raum mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern stehen im Fokus der Investitionsstrategie der Gesellschaft, wobei die Standorte eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung aufweisen sollen. Die Mieterstruktur in den Objekten soll dabei mehrheitlich aus bonitätsstarken, langjährig am Markt etablierten Vertragspartnern des filialisierenden Einzelhandels mit Artikeln für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf bestehen. Vor dem Hintergrund eines stabilen Einzelhandels auch in Zeiten der konjunkturellen Abschwächung, insbesondere im Bereich des täglichen Konsums, sollte die Unternehmensstrategie der BBI Immobilien AG somit grundsätzlich von Solidität gekennzeichnet sein.

⁸ Die Einzelheiten des Ergebnisabführungsvertrages, insbesondere in Bezug auf die Vorteile sowie die Ermittlung der angemessenen Abfindung und Ausgleichszahlung, sind im gemeinsamen Vorstandsbericht gemäß

§ 293a AktG von BBI Immobilien AG und VIB Vermögen AG vom 6. Mai 2008 detailliert dargestellt. Der Bericht ist im Internet unter www.bbi-immobilien-ag.de veröffentlicht.

Ertragslage (HGB-Zahlen)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 steigerte die BBI Immobilien AG die Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung deutlich. Insgesamt erzielte die Gesellschaft im Berichtszeitraum Umsatzerlöse in Höhe von rund 10,3 Mio. EUR und übertraf das Vorjahresergebnis von 7,9 Mio. EUR um 29,3%. Grund für diesen starken Anstieg war der erneute Ausbau des Immobilien-Portfolios durch Übernahme von insgesamt sechs Fach- und Einzelhandelsmärkten.

Bei den sonstigen betrieblichen Erträgen war ein Rückgang von 1,3 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr rund 80 TEUR zu verzeichnen. Im Geschäftsjahr 2007 war der Wert durch getätigte Objektverkäufe und die damit verbundene Aufdeckung stiller Reserven einmalig positiv beeinflusst worden.

Aufgrund des gestiegenen Objektbestandes erhöhten sich die unter den bezogenen Leistungen erfassten Aufwendungen für Immobilien. Diese stiegen im Vorjahresvergleich von rund 0,5 Mio. EUR auf 0,8 Mio. EUR. Gleichzeitig bewegte sich der Personalaufwand mit ca. 0,4 Mio. EUR auf Vorjahresniveau. Bei den übrigen betrieblichen Aufwendungen war hingegen eine leichte Reduzierung von 0,8 Mio. EUR im Jahr 2007 auf nunmehr 0,7 Mio. EUR festzustellen. Die planmäßig vorgenommenen Abschreibungen erhöhten sich von 3,1 Mio. EUR im Vorjahr um 6,6% auf rund 3,3 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2008.

Insgesamt belief sich der Betriebsaufwand somit auf rund 5,2 Mio. EUR, ein im Vergleich zum Anstieg der Mieterlöse geringfügiges Plus von 10,1%.

Damit erwirtschaftete die BBI Immobilien AG ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von rund 5,0 Mio. EUR und konnte damit den Vorjahreswert von 3,5 Mio. EUR um 44,5% verbessern. Beim EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) wurde ein Anstieg um 26,7% erzielt. Der entsprechende Wert kletterte von rund 6,6 Mio. EUR im Jahr 2007 um rund 1,7 Mio. EUR auf nunmehr 8,3 Mio. EUR.

Aufgrund der im Berichtszeitraum getätigten Objektübernahmen und dem damit verbundenen erhöhten Bedarf an Fremdkapital war das Finanzergebnis geprägt durch einen Anstieg der Finanzaufwendungen. Die entsprechende Position erhöhte sich um 51,3% auf rund 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 3,0 Mio. EUR). Gleichzeitig sanken die Finanzerträge um 98 TEUR auf 34 TEUR. Hintergrund ist das Auslaufen eines Festgeldkontos und der damit verbundene Rückgang von Guthabenzinsen. Im Ergebnis verblieb ein Finanzergebnis in Höhe von rund -4,4 Mio. EUR, ein Anstieg von rund -1,6 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreswert von -2,8 Mio. EUR.

Somit erreichte die BBI Immobilien AG ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (=Vorsteuerergebnis) in Höhe von rund 0,8 Mio. EUR nach einem Vorjahreswert von 1,67 Mio. EUR. Nach Abzug der Ertragssteuern in Höhe von 98 TEUR (Vorjahr: 227 TEUR) erwirtschaftete die Gesellschaft ein Jahresergebnis in Höhe von rund 0,5 Mio. EUR und erzielte damit ein leichtes Plus von 80 TEUR im Vergleich zum Vorjahr. Gemäß dem am 18. Juni 2008 auf der Haupt-

versammlung der BBI Immobilien AG beschlossenen Ergebnisabführungsvertrages wurde der Gewinn vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG transferiert.

Investitionen

Im Geschäftsjahr 2008 investierte die BBI Immobilien AG insgesamt rund 42,2 Mio. EUR in das Anlagevermögen, nachdem bereits im Vorjahr rund 53,0 Mio. EUR aufgewendet wurden. Das Gros der Investitionen floss dabei in den Erwerb von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie Bauten. Im Einzelnen wurden rund 29,1 Mio. EUR für den Erwerb der drei Objekte Simbach, Olching und Landshut aus dem „Bavaria-Portfolio“ sowie weitere 11,0 Mio. EUR für die Standorte in Goch und Grafenau („Bavaria-Westfalia-Portfolio“) aufgewendet.

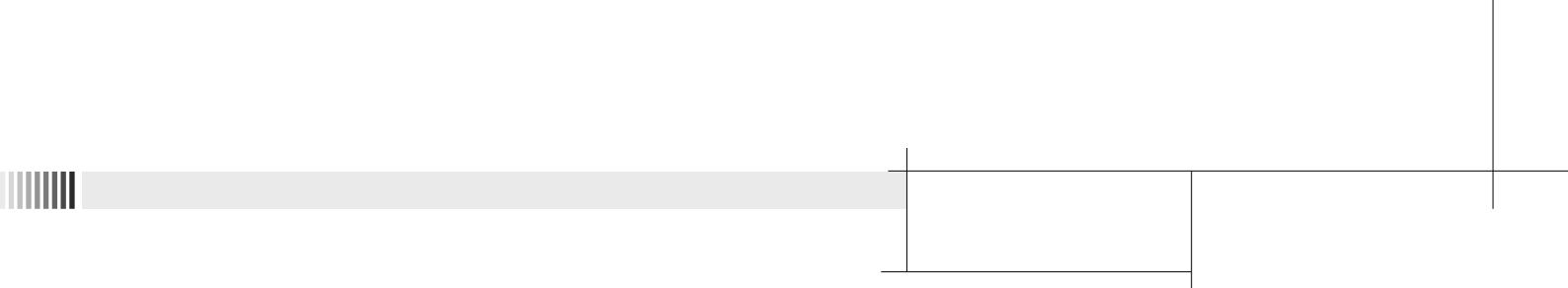
Von der anhaltend hohen Investitionstätigkeit und dem damit verbundenen Ausbau des Immobilienportfolios sind positive Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage der BBI Immobilien AG zu erwarten.

Vermögens- und Liquiditätslage

Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Bilanzsumme der BBI Immobilien AG von 121,4 Mio. EUR auf 159,5 Mio. EUR an. Da keinerlei Kapitalmaßnahmen durchgeführt wurden, blieb das Grundkapital im Vorjahresvergleich konstant bei 5,2 Mio. EUR. Inklusiv Gewinnrücklagen belief sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2008 auf insgesamt 50,2 Mio. EUR und blieb verglichen mit dem Wert von 2007 unverändert. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme bei gleichzeitig konstanter Ausstattung mit Eigenmitteln verringerte sich die Eigenkapitalquote der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahreswert von 41,4% auf nunmehr 31,5%. Damit verfügt die BBI Immobilien AG nach wie vor über eine im Branchenvergleich sehr solide Kapitalstruktur.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten war im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg um rund 37,8 Mio. EUR auf 107,2 Mio. EUR (Vorjahr: 69,4 Mio. EUR) zu verzeichnen. Hintergrund für diesen Anstieg ist die verstärkte Investitionstätigkeit der Gesellschaft und der damit verbundene Ausbau des Immobilienportfolios. Der gewichtete Durchschnittszins der in Anspruch genommenen Kredite lag dabei (ohne Kontokorrentkredite) bei rund 5,0%. Bei Betrachtung der Bankverbindlichkeiten ist zudem zu berücksichtigen, dass lediglich 25,2% des gesamten Kreditportfolios kurzfristig fällig sind. Während bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen ein leichter Rückgang auf rund 140 TEUR stattfand, stiegen die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen um rund 0,5 Mio. EUR auf nunmehr 0,7 Mio. EUR.

Auf der Aktivseite erhöhten sich die Sachanlagen aufgrund der getätigten Investitionen auf 157,2 Mio. EUR (Vorjahr: 118,4 Mio. EUR). Der Großteil entfiel dabei mit 157,1 Mio. EUR auf Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (Vorjahr: 112,4 Mio. EUR). Hingegen blieben die



Finanzanlagen mit 1,2 Mio. EUR konstant. Damit belief sich zum 31. Dezember 2008 das Anlagevermögen auf insgesamt 158,4 Mio. EUR nach rund 120,0 Mio. EUR im Vorjahr.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen war verglichen mit dem Vorjahreswert von rund 0,3 Mio. EUR ein leichter Anstieg auf rund 0,6 Mio. EUR zu verzeichnen. Während die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die Forderungen gegen verbundene Unternehmen nur geringfügig zunahmen, stiegen die sonstigen Vermögensgegenstände auf rund 0,5 Mio. EUR an (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR).

Gleichzeitig reduzierten sich die Guthaben bei Kreditinstituten im Vergleich zum Vorjahreswert von 1,4 Mio. EUR auf rund 0,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008. Ursache für den Rückgang war die Auflösung eines Festgeldkontos, auf dem im Jahr 2007 zugeflossene Eigenmittel aus einer Kapitalerhöhung angelegt waren. Die entsprechenden Mittel wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr in den Ausbau des Immobilienportfolios investiert.

Die im Zuge des Unternehmenswachstums gestiegene Ertragskraft der BBI Immobilien AG wird bei Betrachtung der Kapitalflussrechnung ersichtlich. Nachdem im vorangegangenen Jahr ein Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 0,8 Mio. EUR erwirtschaftet wurde, konnte die BBI Immobilien AG den Wert im Berichtszeitraum auf 2,9 Mio. EUR deutlich verbessern. Aufgrund des Ausbaus des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2008 betrug der Cashflow aus Investitionstätigkeit -42,2 Mio. EUR (Vorjahr: -52,8 Mio. EUR). Insbesondere durch Bankdarlehen zur Finanzierung des Expansionskurses entstand im Berichtszeitraum ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 40,7 Mio. EUR und verringerte sich damit im Vergleich zum Vorjahreswert von 44,7 Mio. EUR um rund 4,0 Mio. EUR.

2. NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2008 nicht eingetreten.

3. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

Die BBI Immobilien AG hat zur Minimierung etwaiger Gefährdungen ein adäquates Risikomanagementsystem aufgebaut. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens wesentlicher Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. Auch die Tochtergesellschaften sind in das Risikofrüherkennungs- und -managementsystem eingebunden.

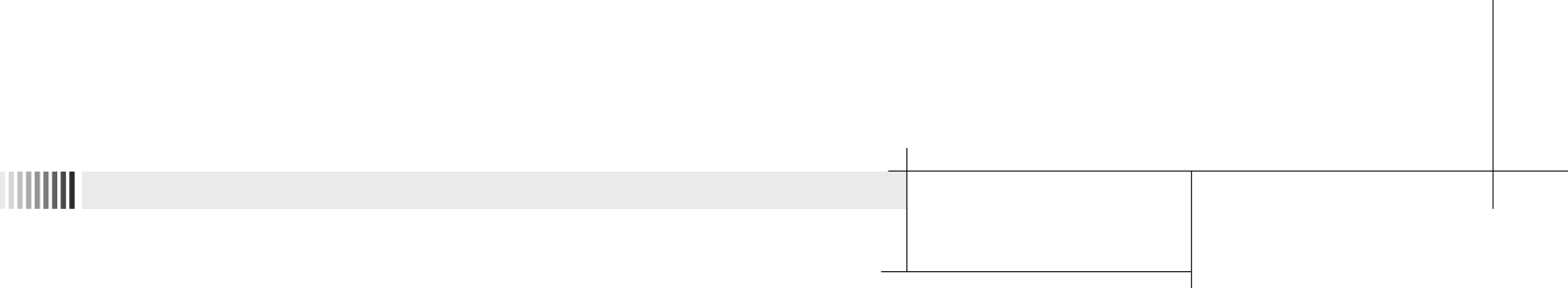
Risiken

Ein potenzielles Risiko für Immobilienunternehmen im Allgemeinen stellen Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten dar. Um Minderungen des Unternehmenswertes der BBI Immobilien AG zu vermeiden, wurde daher das gesamte Immobilienportfolio vorbeugend gegen Unfälle, Sachbeschädigungen oder Ähnliches versichert.

Bei selbst durchgeführten Neubauvorhaben strebt die BBI Immobilien AG zur Minimierung des Kostenrisikos den Abschluss von Generalunternehmerverträgen während der Bauphase an. Bei der Übernahme von Immobilien, die durch Projektentwickler erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken für die BBI Immobilien AG, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen Kaufpreisfaktor ergeben.

Kaufverträge für Projektentwicklungen werden zudem nur mit langjährig am Markt tätigen Unternehmen abgeschlossen, die eine gute Bauqualität gewährleisten können. Entscheidend für die Kaufpreisfälligkeit und Übergabe der Objekte an die BBI Immobilien AG sind die Einhaltung und Erfüllung von klar definierten Auflagen.

Der Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme vertraglich gesicherter Objekte setzt den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft voraus. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- beziehungsweise Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der projektierten Objekte nicht vollständig gewährleistet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanz-



märkten kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verwerfungen an den Kapitalmärkten stellen Banken derzeit grundsätzlich höhere Eigenkapitalanforderungen bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen. Dadurch kann es bei der geplanten Übergabe weiterer Objekte an die Gesellschaft zu Verzögerungen kommen, da die geforderten Eigenmittel für diese Investitionen nicht ausschließlich aus den laufenden Einnahmen generiert werden können und Kapitalmaßnahmen derzeit nicht durchführbar sind.

Ein weiteres Risiko stellt eine potenzielle Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus dar. Grund hierfür könnten sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbank als auch gestiegene Margen der Banken im Zuge der derzeitigen Finanzkrise sein. Durch eine derartige Veränderung des Zinsniveaus könnten die Refinanzierungskosten der BBI Immobilien AG steigen und die Ertragslage der Gesellschaft somit negativ beeinflusst werden. Die BBI Immobilien AG fixiert so weit als möglich bereits frühzeitig Darlehenskonditionen für anstehende Investitionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger und minimiert somit das Risiko steigender Refinanzierungskosten. Teilweise ist die BBI Immobilien AG zudem durch Zinsswaps gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert, so dass die Konditionen für Bankdarlehen optimiert werden.

Bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzierungsinstrumenten ist ein Ausfallrisiko faktisch nicht gegeben. Grund hierfür ist die Zusammenarbeit mit Banken, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigen bzw. die einer Bankengruppe mit zweifelsfreier Bonität angehören.

Zurzeit besteht noch ein Klumpenrisiko durch die Vermietung eines Großteils der im Portfolio befindlichen Fachmärkte an einen wesentlichen Mieter. Der relative Anteil dieses Mieters an den gesamten Mieterträgen wird jedoch durch die Übernahme geplanter Objekte im Zeitverlauf schrittweise abgebaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

Durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung von Hauptmietern bestehen grundsätzlich Ausfall- und Liquiditätsrisiken. Eine sorgfältige Due Diligence bereits im Vorfeld der Unterzeichnung eines Mietvertrags sorgt jedoch für eine Minimierung dieses Risikos. Zudem legt die BBI Immobilien AG beim Kauf von Immobilien großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung sicherzustellen. Durch langfristige Mietverträge wird die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI Immobilien AG reduziert. Derzeit handelt es sich bei mehr als 80% der Mietverträge um sog. Triple-Net-Mietverträge, welche der Gesellschaft langfristige Mieteinnahmen sichern. Die im Falle einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage möglicherweise entstehenden

Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden ferner durch die hohe Qualität der Mieter der BBI Immobilien AG abgemildert. Eine zunehmende Branchendiversifikation des Immobilienportfolios schränkt dieses Risiko zusätzlich ein.

Im Hinblick auf die regionale Konzentration des Altbestands in der Region Ingolstadt besteht ein Klumpenrisiko, so dass sich im Falle negativer lokaler Entwicklungen Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG ergeben könnten. Diese Gefährdung wird jedoch durch die langjährige Branchenerfahrung sowie die örtliche Marktkennntnis des Managements reduziert. Gleichzeitig sichert der sukzessive, überregionale Ausbau des Immobilienportfolios ein stetiges Abnehmen dieses regionalen Risikos.

Zum Jahresende waren nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken bei der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erkennbar.

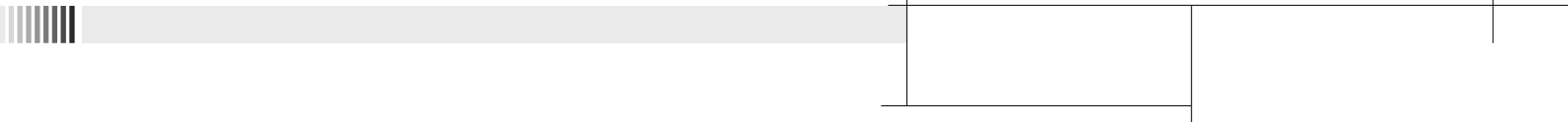
Chancen der zukünftigen Entwicklung

Trotz der derzeitigen konjunkturellen Eintrübung bietet der Markt für Gewerbeimmobilien der BBI Immobilien AG beträchtliche Chancen. Im internationalen Vergleich sind die Marktbewertungen von Immobilien gemessen an den zu erzielenden Mieterträgen in Deutschland nach wie vor attraktiv. Zudem könnten ansteigende Inflationsraten im Zuge der aktuellen Zinssenkungen und Konjunkturprogramme zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio grundsätzlich vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken könnten. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik kann eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

Durch die sukzessive Übernahme weiterer, zum Übergabezeitpunkt bereits vollständig vermieteter Immobilien in den kommenden Jahren erwartet die BBI Immobilien AG zudem signifikante Zuwächse bei Umsatz und Ertrag. Bei den bereits vertraglich gesicherten Objekten handelt es sich um insgesamt acht Fachmärkte, hauptsächlich im prosperierenden Süddeutschland. Die Immobilien mit einem gesamten Investitionsvolumen von voraussichtlich ca. 73 Mio. EUR sollen zwischen 2009 und 2010 an die BBI Immobilien AG übergeben werden. Mit der Übernahme der Fachmärkte wird die BBI Immobilien AG ihr operatives Geschäft somit auf eine deutlich breitere Basis stellen und ihr Potenzial zur Erzielung von Mieteinnahmen erheblich ausbauen.

Ausblick

Durch die Integration der bereits akquirierten Objekte aus dem sogenannten „Bavaria-Portfolio“ in den Jahren von 2009 bis 2010 wird die BBI Immobilien AG ihre Aufwand-Ertrags-Relation



kontinuierlich verbessern. Die Gesellschaft will ihre Marktstellung durch Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus festigen und mit Hilfe dieser Vorteile ihre Rentabilität weiter steigern. Die Erhöhung des Stimmrechtsanteils der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr eröffnet beiden Gesellschaften die Möglichkeit einer verstärkten Zusammenarbeit. Damit können zukünftig Synergiepotenziale realisiert und Erträge und Renditen zusätzlich gesteigert werden. Eine Aufstockung der Zahl der Mitarbeiter der BBI Immobilien AG ist zunächst nicht geplant.

Derzeit agiert die BBI Immobilien AG erfolgreich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Insbesondere die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise und deren Effekte auf die Kapitalmärkte führen zu neuen Herausforderungen bei der Fortführung des Unternehmenswachstums. Sollte diese Situation über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, so sind trotz der derzeit soliden und im Wesentlichen langfristigen Finanzierungsstruktur Auswirkungen auf den Wachstumskurs der BBI Immobilien AG nicht auszuschließen. Bei mittel- und langfristigem Anhalten der aktuellen Kapitalmarktbedingungen kann es daher zu Verzögerungen bei der Übernahme weiterer Objekte kommen. Aufgrund langjähriger und vertrauensvoller Beziehungen mit Geschäftsbanken ist der Vorstand zuversichtlich, dass in den in nächster Zeit anstehenden Gesprächen Einigkeit über Kreditverlängerungen und Neukreditgewährungen zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen erzielt werden kann.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten Verbesserungen bei Mieterträgen und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit unterstreichen die Richtigkeit der eingeschlagenen Wachstumsstrategie. Mit ihrer gestiegenen Ertragskraft, der gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG verfügt die BBI Immobilien AG daher über gute Voraussetzungen, die durch die Finanzmarktkrise entstehenden Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

4. SONSTIGE ANGABEN

Vergütung des Vorstands

Der Vorstand erhält neben der Festvergütung auch einen variablen Teil, der sich am operativen Ergebnis der Gesellschaft bemisst.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien oder zum Rückkauf eigener Aktien

Am 31. Juli 2007 hatte die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Januar 2009 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 520.000 EUR zu erwerben. Der Beschluss ist zum 31. Januar 2009 ohne Umsetzung ausgelaufen.

Nach wie vor Gültigkeit hat ein Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Juli 2007 zur Schaffung eines genehmigten Kapitals. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, welches in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden darf. Über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG 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.

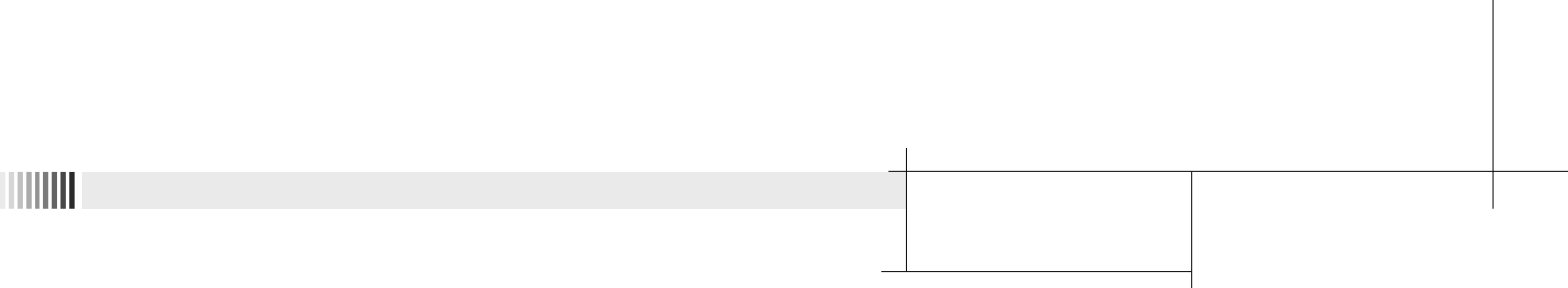
Die VIB Vermögen AG hat uns am 4. März 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft 80,76% beträgt. Weitere Beteiligungen am Kapital, die 10% überschreiten würden, sind uns nicht bekannt.

Gemäß Satzung sind die Zusammensetzung des Vorstands und eine entsprechende Beschlussfassung wie folgt definiert:

1. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat durch entsprechende Bestellung oder Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.
2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.



Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zu erteilen, die Gesellschaft allein zu vertreten und von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien.

Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Zum Abschlussstichtag bestehen keine wesentlichen Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen.

Zudem existieren für den Fall eines Übernahmeangebots keine Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.

Die aktuell gültige Fassung der Satzung enthält keine Bestimmungen über die Änderung der Satzung. Damit gelten für eine Satzungsänderung ausschließlich die gesetzlichen Vorschriften der §§ 179-181 AktG.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Einzelabschluss 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, den 27. März 2009

Der Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

Aktiva

	EUR	31.12.08 EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		3.831,00		6
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	157.100.363,17			112.399
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.206,00			23
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	133.209,95			5.972
		157.248.779,12		118.394
III. Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.192.448,85		1.192
			158.445.058,97	119.592
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.033,86			10
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	32.069,63			30
3. Sonstige Vermögensgegenstände	482.498,81			234
		553.602,30		274
II. Guthaben bei Kreditinstituten		486.005,39		1.406
			1.039.607,69	1.680
C. Rechnungsabgrenzungsposten			47.635,30	65
			159.532.301,96	121.337

Passiva

	EUR	31.12.08 EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		5.200.000,00		5.200
II. Kapitalrücklage		42.770.000,00		42.770
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42			698
2. Andere Gewinnrücklagen	1.525.646,50	2.223.559,92		1.526
IV. Bilanzgewinn		39.886,99		40
– davon Gewinnvortrag <u>EUR 39.886,99 –</u>			50.233.446,91	-(415)
				<u>50.234</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		658.677,00		694
2. Steuerrückstellungen		94.025,00		239
3. Sonstige Rückstellungen		306.752,35		376
			1.059.454,35	<u>1.309</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		107.228.065,09		69.380
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		139.687,55		169
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		668.945,34		150
4. Sonstige Verbindlichkeiten		183.020,39		84
– davon aus Steuern <u>EUR 160.180,40 –</u>				(46)
– davon im Rahmen der sozialen Sicherheit <u>EUR 322,38 –</u>				(0)
			108.219.718,37	<u>69.783</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			19.682,33	11
			<u>159.532.301,96</u>	<u>121.337</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008 BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

	2008 EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	10.255.102,53	7.933
2. Sonstige betriebliche Erträge	79.527,37	1.269
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	790.775,70	468
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	251.659,61	261
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	119.838,57	118
– davon für Altersversorgung <u>EUR 94.823,16</u> –		(93)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.294.482,70	3.090
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	736.968,58	811
	5.140.904,74	4.454
7. Erträge aus Beteiligungen	36.439,31	19
– davon aus verbundenen Unternehmen <u>EUR 36.439,31</u> –		(19)
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.336,21	132
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.437.035,71	2.935
– davon an verbundene Unternehmen <u>EUR 1.156,80</u> –		(1)
Finanzergebnis	-4.366.260,19	-2.784
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	774.644,55	1.670
11. Außerordentliche Aufwendungen	0,00	-904
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-97.545,76	-227
13. Sonstige Steuern	-141.497,86	-84
	535.600,93	455
14. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	535.600,93	0
15. Jahresüberschuss	0	455
16. Gewinnvortrag (VJ: Verlustvortrag)	39.886,99	-415
17. Bilanzgewinn	39.886,99	40



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

I. Allgemeines

Wir erstellen den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft gilt gem. § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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 mit den handelsrechtlich und steuerlich zulässigen Sätzen. Daneben wird von den steuerlich zulässigen Sonderabschreibungen gemäß § 6b EStG grundsätzlich Gebrauch gemacht.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden grundsätzlich voll abgeschrieben. Im Anlagenspiegel wird der Abgang im Jahr des Zugangs unterstellt.

Unter den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen, 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.

Die **Pensionsrückstellungen** sind – unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – mit dem Teilwert gemäß § 6a EStG mit einem Rechnungszinsfuß von 6% bewertet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Betrags.

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** zeigt der nachfolgende Anlagenspiegel.

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2008

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Vortrag zum 1.1. EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software	7.814,00	0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	125.130.757,92	42.145.725,92	5.840.198,55
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	34.321,71	645,00	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.971.685,65	25.510,50	-5.840.198,55
	131.136.765,28	42.171.881,42	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.192.448,85	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	132.337.028,13	42.171.881,42	0,00



--	--

Abschreibungen

Buchwerte

Abgänge EUR	Stand am 31.12. EUR	Abschreibungen				Buchwerte	
		Vortrag zum 1.1. EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12. EUR	Stand am 31.12. EUR	Vorjahr EUR
0,00	7.814,00	2.143,00	1.840,00	0,00	3.983,00	3.831,00	5.671,00
0,00	173.116.682,39	12.732.163,52	3.284.155,70	0,00	16.016.319,22	157.100.363,17	112.398.594,40
0,00	34.966,71	11.273,71	8.487,00	0,00	19.760,71	15.206,00	23.048,00
23.787,65	133.209,95	0,00	0,00	0,00	0,00	133.209,95	5.971.685,65
23.787,65	173.284.859,05	12.743.437,23	3.292.642,70	0,00	16.036.079,93	157.248.779,12	118.393.328,05
0,00	1.192.448,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.192.448,85	1.192.448,85
23.787,65	174.485.121,90	12.745.580,23	3.294.482,70	0,00	16.040.062,93	158.445.058,97	119.591.447,90

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH, Ingolstadt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Ingolstadt	100	25*	0
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt	100	29	2
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt	100	5.039	36

Mittelbare Beteiligungen bestehen des Weiteren wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH	100	26	1
Mittelbayerischer Getränke Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt	100	10	0
Tre Effe S.R.L, Forli (Italien)	40	216	-2

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen die Verrechnungskonten mit der Herrnbräu GmbH & Co. KG sowie der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt, Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Sämtliche Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens in Höhe von TEUR 123, innerhalb eines Jahres fällig.

* nur zur Hälfte einbezahlt



Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt EUR 5.200.000,00 und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die aus der 2006 durchgeführten Kapitalerhöhung stammenden 3.640.000 „jungen“ Aktien wurden am 12. November 2007 zum Handel im regulierten Markt an der Börse München zugelassen. Damit werden nunmehr alle Aktien im regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

Genehmigtes Kapital

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 ein genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu EUR 2.600.000,00 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, welches in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden darf. Über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Januar 2009 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 10%, entsprechend EUR 520.000,00 zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse erfolgen. Erworbene Aktien dürfen nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden. Von der Ermächtigung wurde kein Gebrauch gemacht.

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 Hauptversammlung vom 18. Juni 2008 hat dem Abschluss dieses Ergebnisabführungsvertrags zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 10. Juli 2008.

Der Ergebnisabführungsvertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft verpflichtet sich, 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. Als Gewinn gilt der – ohne die Gewinnabführung entstehende – um einen etwaigen Verlustvortrag aus dem Vorjahr und um den in gesetzliche Rücklagen einzustellenden Betrag verminderte Jahresüberschuss.

Die Abführung von Beträgen aus der Auflösung von Gewinnvorträgen/Gewinnrücklagen aus der Zeit vor Wirksamkeit dieses Vertrags und aus der Auflösung von Kapitalrücklagen (§ 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB) ist ausgeschlossen; diese Beträge dürfen auch nicht zum Ausgleich eines Jahresfehlbetrags verwendet werden.

Der Anspruch auf Gewinnabführung entsteht zum Stichtag des Jahresabschlusses der BBI Immobilien AG und wird zu diesem Zeitpunkt fällig. Die VIB Vermögen AG ist gegenüber der BBI Immobilien AG 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.

Der Anspruch auf Verlustübernahme entsteht zum Stichtag des Jahresabschlusses der BBI Immobilien AG und wird zu diesem Zeitpunkt fällig.

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 Ausgleichszahlung beträgt 0,64 EUR je Stückaktie an der BBI Immobilien AG für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Immobilien AG (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich deutscher Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den Körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

Der Anspruch auf Zahlung des Netto-Ausgleichsbetrages ist am ersten Bankarbeitstag in Ingolstadt nach der ordentlichen Hauptversammlung der BBI Immobilien AG für das vorhergehende Geschäftsjahr fällig.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe an die VIB Vermögen AG abgeführt.

Der vor Wirksamkeit dieses Vertrags entstandene Gewinnvortrag in Höhe von EUR 39.886,99 wird auf neue Rechnung vorgetragen.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen die zu erwartende Körperschaftsteuer 2008 bezüglich der von der BBI Immobilien AG zu versteuernden Ausgleichszahlung („Garantiedividende“) an die außenstehenden Aktionäre.

Aufgliederung der Verbindlichkeiten gem. § 285 Satz 1 Nr. 1 und 2 HGB

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	5 Jahre und mehr			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	29.126 (10.621)	8.758 (8.155)	69.344 (50.604)	107.228 (69.380)	107.228 (69.380)	Grundschild
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	140 (169)	0 (0)	0 (0)	140 (169)	0	-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	535 (0)	134 (150)	0 (0)	669 (150)	0	-
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	163 (51)	20 (33)	0 (0)	183 (84)	0	-
Summe (Summe Vorjahr)	29.964 (10.841)	8.912 (8.338)	69.344 (50.604)	108.220 (69.783)	107.228 (69.380)	

Die Verzinsung der Bankdarlehen wird durch Zinsswaps optimiert und langfristig gesichert. Bei diesen Zinsswaps handelt es sich um sogenannte 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 zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps weisen einen Umfang von nominal 46,89 Mio. EUR auf und hatten zum 31. Dezember 2008 einen Marktwert von insgesamt TEUR -147.

Zwei Swaps mit einem Volumen von gesamt 8 Mio. EUR konnten keinen Grundgeschäften zugeordnet werden. Einer der beiden Swaps weist einen positiven Marktwert in Höhe von TEUR 307 auf, während der zweite Swap einen negativen Marktwert aufweist; hierfür wurde eine entsprechende Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften in Höhe von TEUR 147 gebildet.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die Umsatzerlöse entfallen nur auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus Swapgeschäften in Höhe von TEUR 53 enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für die Hauptversammlung in Höhe von TEUR 150, für Rechtsberatungskosten in Höhe von TEUR 100 sowie für das Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von TEUR 15 für die Prüfung des Jahresabschlusses enthalten. Weiterhin sind Aufwendungen für den Abschlussprüfer in Höhe von TEUR 58 für sonstige Beratungsleistungen sowie TEUR 9 für Steuerberatungsleistungen enthalten.

Die Erträge aus **Beteiligungen** betreffen das Ergebnis der Herrnbräu GmbH & Co. KG des Geschäftsjahres 2008.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nur noch mit den Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre steuerpflichtig. Steuerumlagen von der VIB Vermögen AG wurden nicht getätigt, so dass die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** nur noch den Körperschaftsteueraufwand bezüglich der Ausgleichszahlungen an die außenstehenden Aktionäre beinhalten. Insoweit ist das Ergebnis des Geschäftsjahres begünstigt.

V. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Das Investitionsvorhaben der BBI Immobilien AG umfasst derzeit ein Immobilienportfolio, das „Bavaria-Portfolio“.

Das ausstehende „Bavaria-Portfolio“ umfasst noch acht Fachmarktzentren, die zwischen 2009 und 2010 im südbayerischen Raum von einem Projektentwickler errichtet werden. Wir haben hierzu am 13. November 2006 notarielle Kaufverträge mit dem Projektentwickler abgeschlossen. Die Objekte sind an BBI Immobilien AG zu übergeben, sobald sie fertig gestellt und abgenommen wurden, mindestens 90% der vermietbaren Flächen vermietet und für die Restflächen Mietgarantien des Projektentwicklers gestellt wurden. Der Gesamtumfang dieses Portfolios beträgt rund 73 Mio. EUR.

Der Zeitpunkt der restlichen Übergaben dieser Objekte an die BBI Immobilien AG kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, da diese unter anderem von der Baugenehmigung sowie der Fertigstellung und der Vermietung der Objekte durch die Projektentwickler abhängen. Mit den Projektentwicklern wurden die Kaufpreise in der Form fixiert, dass ein fester Kaufpreisfaktor vereinbart wurde, der multipliziert mit der Jahresnettomiete der Objekte den Kaufpreis ergibt. Die im Rahmen der Kaufverträge angegebenen Kaufpreise haben dadurch insoweit einen vorläufigen Charakter.

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen ansonsten nur im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs.

Haftungsverhältnisse

Nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes haftet die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für die Verbindlichkeiten der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die vor dem Wirksamwerden der Ausgliederung begründet worden sind, zusammen mit der vorgeannten Gesellschaft als Gesamtschuldner. Die Ausgliederung ist mit der Eintragung in das Handelsregister am 12. September 2003 wirksam geworden. Daneben haftet sie auch für die ausgegliederten Verbindlichkeiten. Die Haftung ist im Wesentlichen auf einen Zeitraum von fünf Jahren begrenzt. Da es sich um Verbindlichkeiten einer Tochtergesellschaft handelt, sind diese Haftungsverhältnisse als Haftung zugunsten verbundener Unternehmen einzustufen. Zum Stichtag der Ausgliederung am 1. Januar 2003 hatten die auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG übertragenen Verbindlichkeiten einschließlich der Rückstellungen einen Umfang von insgesamt TEUR 6.893.

Auf dem Brauereigelände Manchinger Straße 95, Ingolstadt, sind Grundschulden in Höhe von TEUR 5.568 zu Gunsten des verbundenen Unternehmens Herrnbräu GmbH & Co. KG eingetragen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2008:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser , Neuburg/Donau Vorsitzender Vorstandsvorsitzender VIB Vermögen AG	Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer , Ingolstadt stv. Vorsitzender	VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender)
Peter Amberger , Tegernsee Vorstand der Loxxess AG	
Rupert Hackl , München Niederlassungsleiter der Eurohypo AG	Rathgeber AG, München (stv. Vorsitzender) ALBA BauProjektManagement GmbH, Oberhaching (Verwaltungsrat)

von der Belegschaft gewählt

Uwe Krause, Ingolstadt
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Franz Leiter, Ingolstadt
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Dem Vorstand gehörte im Geschäftsjahr 2008 an

Peter Schropp, Wörthsee, ab dem 1. Januar 2009 zugleich auch Mitglied des Vorstandes der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau.

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands,

Bezüge früherer Mitglieder des Vorstands und Pensionsrückstellungen

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 55 und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf TEUR 116. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen TEUR 659.

Die Bezüge des Vorstands gliedern sich folgendermaßen auf:

		<u>TEUR</u>
Peter Schropp	erfolgsunabhängige Bezüge	123
	erfolgsabhängige Bezüge	22
	Pkw-Überlassung	33

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag zwei Arbeitnehmer beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 2,0 Arbeitnehmern.

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

Die VIB Vermögen AG hat uns am 4. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000, am 3. März 2008 die Schwelle von 75% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 80,76% (das entspricht 4.199.749 Stimmrechten) beträgt.



Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen Aktiengesellschaft, Luitpoldstraße C70, 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 BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt (HRB 44), stellt gemäß § 290 i. V. m. § 291 Abs. 3 Nr. 1 HGB den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der BBI Immobilien AG (<http://www.bbi-immobilien-ag.de>) veröffentlicht.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 4. April 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Immobilien AG jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen.

Der Ergebnisabführungsvertrag wurde am 6. Mai 2008 durch die Vorstände beider Gesellschaften unterzeichnet. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 10. Juli 2008.

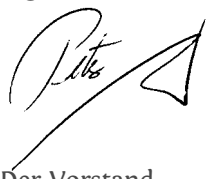
Die BBI Immobilien AG hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI Immobilien AG zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichzahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilien AG 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 werden den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 13. März 2008 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Ingolstadt, 27. März 2009



Der Vorstand

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2008 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands 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 gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer 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 der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands 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 der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in 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.

Freising-Weihenstephan, 27. März 2009

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(D. Bäßler)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. St. Ebersbach)
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Manchinger Str. 95
85053 Ingolstadt
Deutschland
Tel.: +49 (0)8431 504 900
Fax: +49 (0)8431 504 974
E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand
Peter Schropp

Registergericht
Ingolstadt

Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Design & Layout
cap – creative artvertising partners
www.cap-creative.de

