

LAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

I. WIRTSCHAFTSBERICHT: GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

1. Geschäftstätigkeit und Unternehmensstruktur

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) ist eine Immobilienholdinggesellschaft mit den Kernkompetenzen der Bestandshaltung und der professionellen Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien. Die BBI Immobilien AG fungiert als Mutterunternehmen des BBI Konzerns. Nach Übernahme des Immobilienbestands der Herrnbräu im Jahre 2006 hat sich die BBI Immobilien AG als Bestandshalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich positioniert. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte. Das Portfolio umfasst derzeit insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand) sowie 24 seit 2006 neu erworbene Immobilien.

In der 100%igen Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), die 2009 gegründet wurde, ist das operative Brauereigeschäft der BBI Gruppe, insbesondere die Beteiligung an der Herrnbräu GmbH & Co. KG mit Sitz in Ingolstadt, gebündelt. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG verfolgt in ihrem Kerngeschäft die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (HERRNBRÄU Biere und Bernadett Brunnen Alkoholfreie Getränke (AfG)). Daneben ist die Gesellschaft auch im Handelsgeschäft mit Getränken anderer Hersteller aktiv. Mittels einer 40%-Beteiligung an der Tre Effe s.r.l. (Forli, Italien) vertreibt die Herrnbräu GmbH & Co. KG zudem verstärkt ihre Produkte in Italien.

2. Mitarbeiter

Die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG blieb im Geschäftsjahr 2009 unverändert. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag zwei Mitarbeiter (Vorjahr: zwei Mitarbeiter). Hinzu kommt mit Peter Schropp der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

3. Marktumfeld

Im Geschäftsjahr 2009 wurde die Wirtschaftslage in Deutschland nach wie vor von den Auswirkungen der Finanzmarktkrise dominiert. Konnte im Jahr 2008 noch ein leichtes Wachstum von 1,3% erzielt werden, so sah sich die Bundesrepublik im abgelaufenen Geschäftsjahr mit dem schärfsten Einbruch der Wirtschaftsleistung seit dem Zweiten Weltkrieg konfrontiert. Im Jahresvergleich schrumpfte das Brutto-Inlandsprodukt preisbereinigt um 5,0%. Besonders stark betroffen waren die Exporte (-14,2%) sowie die Ausrüstungsinvestitionen (-20,5%), während sich der private Verbrauch mit einem leichten Zuwachs von 0,2% vergleichsweise robust zeigte¹. Insbesondere die staatlichen Ausgabeprogramme zeigten sich dabei als Stütze des Konsums. Zudem war auf dem Arbeitsmarkt bislang nur eine moderate Abnahme der Beschäftigung zu verzeichnen. Daher erwarten Experten bereits für das laufende Jahr eine schrittweise Erholung. So rechnet die Deutsche Bundesbank für 2010 mit einer Zunahme der Wirtschaftsleistung um 1,6%².

Unterstützend für den Konjunkturverlauf wirkte sich 2009 außerdem die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) aus. Im Mai senkte die Notenbank den Leitzins auf den historischen Tiefstwert von 1,0% und ließ diesen seitdem unverändert. Vor dem Hintergrund der schweren Verwerfungen an den internationalen Finanzmärkten hatte die EZB daneben eine Reihe von Sondermaßnahmen durchgeführt, um die Versorgung der Wirtschaft mit Liquidität sicherzustellen. In diesem Zusammenhang hatte die Zentralbank unter anderem den Banken die Möglichkeit eingeräumt, sich zu sehr günstigen Bedingungen über einen längeren Zeitraum als gewöhnlich zu refinanzieren. Allerdings hat die EZB bereits angekündigt, diese außerordentlichen Liquiditätsmaßnahmen sukzessive zurückzufahren, um der Gefahr möglicher Inflationstendenzen zu begegnen³.

Im Einklang mit der angespannten ökonomischen Gesamtsituation sah sich auch die deutsche Immobilienwirtschaft im Jahr 2009 mit einem schwierigen Marktumfeld konfrontiert. Ungeachtet der geldpolitischen Erleichterungen durch die Zentralbank war eine Verschärfung der Kreditvergabebedingungen bei den Geschäftsbanken zu verzeichnen. Im Ergebnis sank das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt gegenüber dem Vorjahr um 47% auf einen Wert von 10,34 Mrd. EUR im Jahr 2009⁴. Seit den Sommermonaten des abgelaufenen Jahres ist dabei zwar eine erneute Erholung zu verzeichnen, jedoch wies die Belegung nur ein geringes Maß an Dynamik auf. Mit einem Anteil von rund 42% machten Büroimmobilien das Gros des Transaktionsvolumens aus. Weitere 28% entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, während gemischt genutzte Immobilien für rund 7% verantwortlich waren. Nur etwa 5% des Transaktionsvolumens wurden im Bereich Lager- und Logistikimmobilien verzeichnet.

1 Statistisches Bundesamt, 2010

2 Deutsche Bundesbank, 2009

3 Europäische Zentralbank, 2010

4 Jones Lang LaSalle, 2010 (a)

Insbesondere bei den Einzelhandelsimmobilien, d.h. Geschäftshäusern in innerstädtischen Lagen, Shopping Centern, Warenhäusern und Fachmärkten, war im Jahresverlauf eine steigende Tendenz festzustellen. Rund 60% des jährlichen Transaktionsvolumens von insgesamt 2,92 Mrd. EUR wurden zwischen Juli und Dezember erzielt. Dominierend für dieses Marktsegment waren dabei Fachmärkte und Shopping Center⁵.

4. Entwicklung des Immobilienportfolios der BBI Immobilien AG

Das Kerngeschäft der BBI Immobilien AG besteht in dem Erwerb, der Bestandshaltung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählen derzeit insgesamt 14 Objekte des sog. Altbestands sowie 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Altbestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Änderung des Geschäftszwecks der BBI Immobilien AG im Jahr 2006 auf die BBI Immobilien AG übertragen wurden.

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m² auf. Bezogen auf den nach IFRS ermittelten und bilanzierten Marktwert von 190 Mio. EUR⁶ generiert die Gesellschaft mit einer annualisierten Gesamtmiete von 12,6 Mio. EUR damit eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,6% per annum. Das Immobilienportfolio ist nahezu vollständig vermietet und zeichnet sich durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus. So weisen rund 80% der Mieteinnahmen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, während knapp 11% mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind.

Zum 31. Dezember 2009 war das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG nahezu vollständig vermietet. Rund 87,9% des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, rund 4,7% werden anderweitig gewerblich genutzt. Zudem stammen weitere 2,9% der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten, während sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung 3,9% bzw. 0,6% beitragen. Im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich bei den Mietern um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler.

Aufgrund ihrer solventen Mieterstruktur verfügt die BBI Immobilien AG daher über ein hohes Maß an Erwartungssicherheit hinsichtlich der künftigen Mieterträge. Zudem hat sich die Mieterbasis im abgelaufenen Geschäftsjahr durch die Übernahme zusätzlicher Fachmärkte weiter diversifiziert. Zum 31. Dezember 2009 betrug der auf den größten Einzelmietern, an den ein Portfolio von 15 Gartencentern vermietet ist, entfallende Anteil an der Gesamtjahresnettomiete rund 49% nach 54% im Vorjahr.

⁵ Jones Lang LaSalle, 2010 (b)

⁶ Anmerkung: entspricht dem ermittelten Marktwert, der nach IAS 40.33 ff. als Buchwert im IFRS-Konzernabschluss bilanziert wird.

4.1. Historischer Altbestand

Zum Stichtag befanden sich 14 Objekte des Altbestands 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 an die Herrnbräu GmbH & Co. KG verpachtet ist. Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 m² und ist nahezu vollständig vermietet bzw. verpachtet.

4.2. Fach- und Einzelhandelsmärkte

Daneben besteht das Portfolio der BBI Immobilien AG aus 24 Fach- und Einzelhandelsmärkten. Insgesamt weisen diese fast vollständig vermieteten Objekte eine Mietfläche von rund 128.000 m² auf.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG diesen Bestand an Fach- und Einzelhandelsmärkten durch die Übernahme ertragsstarker Objekte aus dem Bavaria-Portfolio weiter ausgebaut. So wurde am 1. Oktober 2009 ein Fachmarktzentrum im oberbayerischen Oberammergau an die Gesellschaft übergeben. Am 1. November 2009 erfolgte die Übergabe einer Gewerbeimmobilie in Simbach. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Fachmarktzentrum im Eigentum der BBI Immobilien AG. Durch die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurde die vermietbare Fläche um rund 2.100 m² auf nunmehr 10.300 m² vergrößert. Seit dem 16. November 2009 verstärkt zudem ein weiteres Fachmarktzentrum in Freystadt (Oberpfalz) das Immobilienportfolio. Alle drei Objekte sind bereits vollständig an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels mit guter Bonität vergeben. Die Mietvertragslaufzeiten betragen zwischen zehn und fünfzehn Jahren. Bei einer Investitionssumme von insgesamt rund 18,0 Mio. Euro erwirtschaften die drei Fachmarktzentren eine annualisierte Jahresmiete von 1,2 Mio. Euro. Dies entspricht einer jährlichen Mietrendite von 6,9%. Im Geschäftsjahr 2009 konnte die BBI Immobilien AG damit ihre Mieterstruktur weiter diversifizieren und ihr Ertragspotenzial nachhaltig steigern.

Von ursprünglich zehn geplanten Objekten des Bavaria-Portfolios wurden somit bereits sechs an die Gesellschaft übergeben. Im Jahr 2009 hat der Vorstand nach eingehender Prüfung entschieden, aufgrund des aktuellen Marktumfelds zwei weitere Projektentwicklungen nicht wie vorgesehen in den Immobilienbestand zu übernehmen. Die Entscheidung wurde im Einvernehmen mit dem Projektentwickler getroffen. Bei den beiden Projektentwicklungen, deren Übergabe für das Geschäftsjahr 2009 geplant war, handelt es sich jeweils um Einzelhandelsfachmärkte an den Standorten Miesbach und Ingolstadt-Weiherfeld mit einem Investitionsvolumen von insgesamt rund 24,3 Mio. EUR.

Im Geschäftsjahr 2010 ist die Übernahme von zwei weiteren, derzeit in der Entwicklungsphase befindlichen Gewerbeimmobilien aus dem Bavaria-Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Nebenkosten von rund 16,3 Mio. EUR zur Übergabe an die Gesellschaft geplant. Die Übernahme dieser Objekte wird der Vorstand im Interesse der Gesellschaft vor dem Hintergrund des bei Fertigstellung bestehenden Marktumfelds intensiv prüfen.

5. Unternehmensziele und Strategie

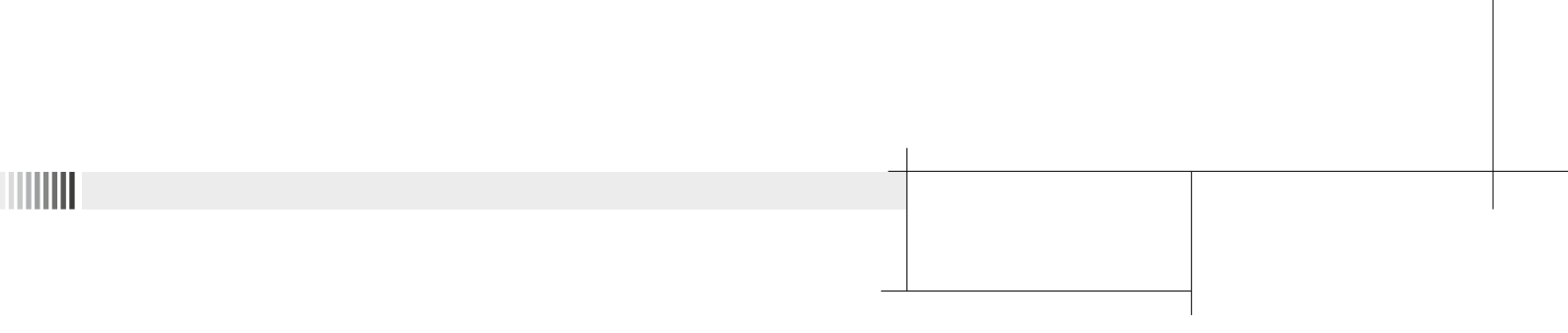
Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 besteht die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.

Bei der Erweiterung ihres Immobilienportfolios legt die BBI Immobilien AG strenge Kriterien an potenzielle Akquisitionen 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.

6. Ertragslage (HGB-Zahlen)

Aus der Vermietung und Verpachtung des eigenen Grundbesitzes erzielte die BBI Immobilien AG im Geschäftsjahr 2009 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 12,3 Mio. EUR. Gemessen am Vorjahreswert von 10,3 Mio. EUR stellt dies einen Zuwachs von rund 19,4% dar. Der erneute Anstieg der Umsatzerlöse resultiert dabei zum einen aus der Übernahme von drei weiteren Gewerbeimmobilien im Berichtszeitraum. Zum anderen trugen die bereits im Vorjahr übernommenen Fach- und SB-Märkte erstmals über das gesamte Geschäftsjahr zum Ergebnis bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2009 auf 244 TEUR nach 80 TEUR im Vorjahr. Grund für diese Entwicklung waren primär hier erfasste Erträge aus der Auflösung von Drohverlustrückstellungen aus dem Swapgeschäft in Höhe von 148 TEUR. Gleichzeitig sanken die Aufwendungen für bezogene Leistungen von 791 TEUR im Vorjahr auf nunmehr 781 TEUR. Unter dieser Position finden Aufwendungen für Immobilien Berücksichtigung.



Zudem ging der Lohn- und Gehaltsaufwand von 252 TEUR im Vorjahr auf 95 TEUR im Geschäftsjahr 2009 zurück. Hintergrund dieser Reduzierung ist die geänderte Vergütung des Alleinvorstands. Herr Schropp, der nach seiner Bestellung zum Vorstand des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG als Doppelvorsand fungiert, wird seit dem 1. Januar 2009 allein von der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG vergütet.

Aufgrund des ausgebauten Immobilien-Portfolios erhöhten sich die planmäßigen handelsrechtlichen Abschreibungen auf den Objektbestand von rund 3,3 Mio. EUR im Vorjahr auf 4,8 Mio. EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr. Hingegen nahmen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im gleichen Zeitraum von 737 TEUR auf 553 TEUR ab. Diese Aufwandsreduzierung ist unter anderem auf geringere Kosten für Beratungsleistungen, Gerichts- und Anwaltskosten sowie verminderte Kosten des Geldverkehrs zurückzuführen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 erzielte die BBI Immobilien AG ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) von 11,9 Mio. EUR. Dies stellt einen Zuwachs von 43,3% zum Vorjahreswert von 8,3 Mio. EUR dar. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wurde im Berichtszeitraum eine Verbesserung um rund 41,5% auf 7,1 Mio. EUR erreicht (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR). Hierin enthalten ist ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 1,0 Mio. EUR aus der Einlage der Kommanditanteile an der Herrnbräu GmbH & Co. KG in das Vermögen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG.

Das Finanzergebnis wurde maßgeblich beeinflusst durch die im Berichtszeitraum erfolgten Objektübernahmen und den damit einhergehend erhöhten Finanzierungsbedarf. Im Ergebnis stiegen die Zinsaufwendungen von rund 4,4 Mio. EUR im Vorjahr auf 5,7 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2009. Gleichzeitig gingen die Zinserträge geringfügig von 34 TEUR auf rund 14 TEUR zurück. Hingegen konnte bei den Erträgen aus Beteiligungen ein leichtes Plus auf 112 TEUR erzielt werden (Vorjahr: 37 TEUR). Diese Position betrifft primär das Ergebnis der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Jahr 2009. Insgesamt belief sich das Finanzergebnis somit im abgelaufenen Geschäftsjahr auf -5,6 Mio. EUR nach -4,4 Mio. EUR im Vorjahr.

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete die BBI Immobilien AG ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit (=Vorsteuerergebnis) von rund 0,6 Mio. EUR. Da nach Abschluss des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG Ertragsteuern nur noch auf die Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre zu zahlen sind, fiel der Steueraufwand mit 44 TEUR vergleichsweise gering aus (Vorjahr: 98 TEUR). Die Reduzierung im Vergleich zum Vorjahr liegt in der gesunkenen Zahl der außenstehenden Aktionäre begründet. Gemäß dem am 18. Juni 2008 auf der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG beschlossenen Ergebnisabführungsvertrag wird der Gewinn der Gesellschaft vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

7. Investitionen

Insgesamt investierte die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 rund 21,4 Mio. EUR in das Anlagevermögen. Im Vorjahr hatten die Investitionen bei 42,2 Mio. EUR gelegen. Der Großteil der Investitionen wurde für den Erwerb von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten sowie Bauten eingesetzt. So wurde für den Erwerb der Gewerbeimmobilien in Simbach (zweiter Bauabschnitt), Oberammergau und Freystadt ein Betrag von insgesamt rund 18,8 Mio. EUR investiert. Daneben fanden bei Objekten des historischen Bestands in kleinerem Umfang Instandhaltungsmaßnahmen statt.

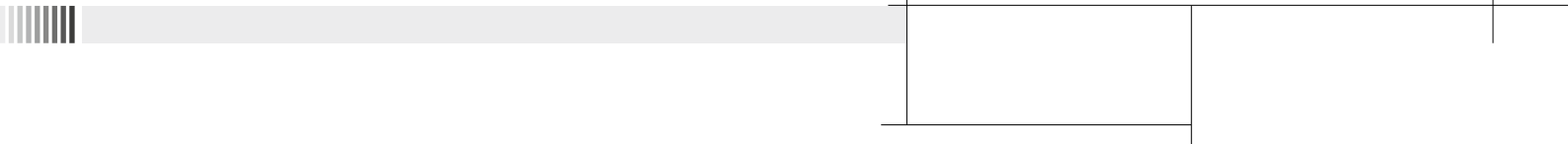
8. Vermögens- und Liquiditätslage

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahrs 2009 lag die Bilanzsumme der BBI Immobilien AG bei 176,9 Mio. EUR. Verglichen mit dem Vorjahrswert von 159,5 Mio. EUR stellt dies einen Anstieg um rund 17,4 Mio. EUR oder 10,9% dar. Hintergrund für den Zuwachs ist die Übernahme zusätzlicher Objekte in das Immobilien-Portfolio der BBI Immobilien AG.

Das Eigenkapital blieb mit insgesamt 50,2 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Davon entfallen 5,2 Mio. EUR auf das Grundkapital, während weitere 42,8 Mio. EUR in der Kapitalrücklage verbucht sind. Weitere 2,2 Mio. EUR sind in den Gewinnrücklagen erfasst. Damit beläuft sich die Eigenkapitalquote der BBI Immobilien AG auf 28,4% (Vorjahr: 31,5%).

Bedingt durch den Ausbau des Immobilien-Portfolios erhöhten sich die Verbindlichkeiten im Berichtszeitraum von 108,2 Mio. EUR im Vorjahr auf insgesamt 125,9 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009. Das Gros entfällt dabei mit einem Wert von 123,9 Mio. EUR auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr: 107,2 Mio. EUR). Weitere 1,5 Mio. EUR stammen aus Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR).

Der vergrößerte Immobilienbestand spiegelt sich ebenfalls auf der Aktivseite der Bilanz wider. So erhöhte sich das Anlagevermögen der BBI Immobilien AG zum 31. Dezember 2009 auf 173,9 Mio. EUR nach 158,4 Mio. EUR im Vorjahr. Mit einem Wert von 171,5 Mio. EUR waren die Sachanlagen für den Großteil dieser Bilanzposition verantwortlich (Vorjahr: 157,3 Mio. EUR). Gleichzeitig stiegen die Finanzanlagen aufgrund der bereits erwähnten Einlage der Kommanditanteile an der Herrnbräu GmbH & Co. KG in das Vermögen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG von 1,2 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 2,3 Mio. EUR. Beim Umlaufvermögen kam es zu einer vergleichsweise moderaten Erhöhung von 1,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 3,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009. Grund für die Erhöhung war in erster Linie der Anstieg der liquiden Mittel.



Deutlich sichtbar wird die gestiegene Ertragskraft der BBI Immobilien AG bei Betrachtung der Kapitalflussrechnung. So konnte der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von 2,9 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 3,9 Mio. EUR verbessert werden. Gleichzeitig lag der Cashflow aus Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum bei -19,2 Mio. EUR nach -42,2 Mio. EUR im Vorjahr. Primär bedingt durch Finanzschulden zur Finanzierung der neu übernommenen Objekte resultierte zudem im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Cashflow aus Finanzierungstätigkeit von 17,5 Mio. EUR (Vorjahr: 40,7 Mio. EUR). Zum Ablauf des Berichtszeitraums verfügte die BBI Immobilien AG mit einem Bestand von liquiden Mitteln in Höhe von rund 2,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR) über eine solide Basis für die weitere Fortsetzung der erfolgreichen Unternehmensentwicklung.

II. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung entsprechend § 289a HGB ist auf der Internetseite der Gesellschaft www.bbi-immobilien-ag.de im Bereich Investor Relations unter „Corporate Governance“ veröffentlicht.

III. NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2009 nicht eingetreten.

IV. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

1. Risikobericht

1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)

Ziel der von der BBI Immobilien AG eingerichteten Methoden und Maßnahmen ist es, die betriebliche Effizienz zu erhöhen und das Vermögen der Gesellschaft zu sichern. Die Einhaltung der internen und externen Vorgaben sowie die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sollen durch das installierte interne Kontrollsystem (IKS) gewährleistet werden. Dabei ist es die spezielle Aufgabe des Risikomanagementsystems als integrelem Bestandteil des internen Kontrollsystems, durch den Aufbau entsprechender Kontrollmechanismen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Abschluss erstellt wird.

1.2. Risikomanagementsystem (RMS)

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

Das Ziel des Risikomanagementsystems der BBI Immobilien AG im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die der Regelkonformität des Abschlusses entgegenstehen könnten. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG stellt als Mutterunternehmen den Konzernabschluss auf. Diesem Prozess vorgelagert ist die Finanzberichterstattung der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzerngesellschaften. Beide Prozesse werden durch das interne Kontrollsystem überwacht.

Ein wesentlicher Bestandteil dieser Kontrollstrukturen ist die Verwendung geeigneter IT-Finanzsysteme mit automatisierten Zugriffskontrollen und Plausibilitätsprüfungen. Die Datensicherheit ist zu jedem Zeitpunkt gewährleistet. Bei komplexen Sachverhalten und Fragestellungen den Rechnungslegungsprozess betreffend werden externe Sachverständige mit einbezogen, um den gesetzlichen Vorschriften und freiwilligen Verpflichtungen in jedem Punkt entsprechen zu können. Durch das Risikomanagementsystem erfasste und bewertete Risiken werden in den Jahresabschlüssen berücksichtigt, soweit dies nach bestehenden Bilanzierungsregeln erforderlich ist.

Die Effektivität der internen Kontrollen im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess wird regelmäßig, vorwiegend im Rahmen des Abschlusserstellungsprozesses, beurteilt. Identifizierte Optimierungspotenziale werden unter Berücksichtigung des Angemessenheitsprinzips umgesetzt.

1.3. Risiken

Ein mögliches Risiko für Immobiliengesellschaften im Allgemeinen stellen Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten dar. Daher wurde der gesamte Immobilienbestand der BBI Immobilien AG vorbeugend gegen Unfälle, Sachbeschädigungen und Feuer- und Elementarschäden versichert, um Minderungen des Unternehmenswertes zu vermeiden.

Zur Minimierung des Kostenrisikos bei selbst durchgeführten Neubauvorhaben strebt die BBI Immobilien AG den Abschluss von Generalunternehmerverträgen während der Bauphase an. Bei der Übernahme von Immobilien, die durch Projektentwickler erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken für die Gesellschaft, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jah-



resnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem vertraglich vereinbarten festen Kaufpreisfaktor ergeben.

Zudem werden Kaufverträge für Projektentwicklungen nur mit langjährig am Markt tätigen Unternehmen abgeschlossen, die einen hohen Standard hinsichtlich der Bauqualität gewährleisten können. Die Einhaltung und Erfüllung von klar definierten Auflagen sind dabei entscheidend für die Kaufpreisfälligkeit und die Übergabe der Objekte an die BBI Immobilien AG.

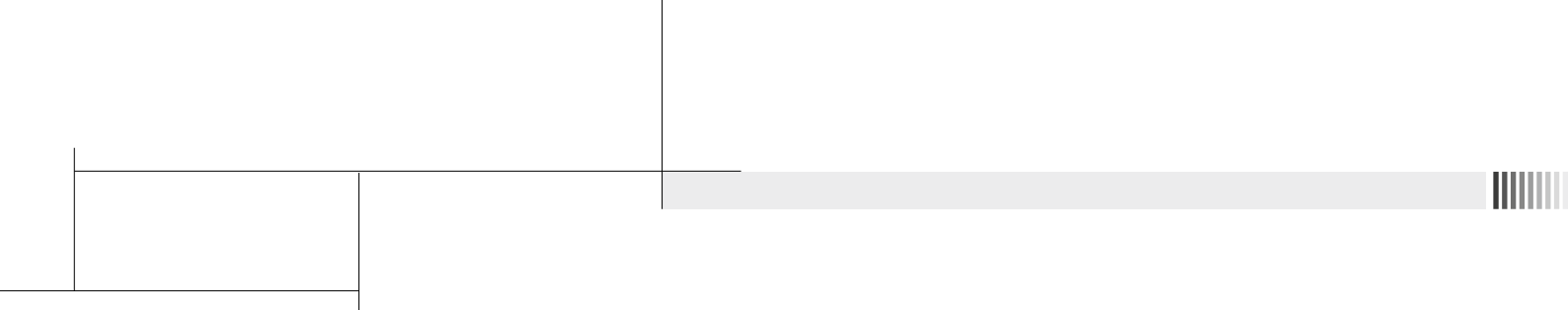
Der ausreichende Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft ist die Voraussetzung für den Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme vertraglich gesicherter Objekte. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- beziehungsweise Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der projektierten Objekte nicht vollständig gewährleistet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten. Ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals kann vor dem Hintergrund der nach wie vor angespannten Situation an den Finanzmärkten nicht ausgeschlossen werden.

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

Eine potenzielle Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus stellt ein weiteres Risiko dar. Grund hierfür könnten sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbank als auch gestiegene Margen der Banken im Zuge der immer noch nicht überstandenen Finanzmarktkrise sein. Durch eine derartige Veränderung des Zinsniveaus könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage der Gesellschaft somit negativ beeinflusst werden. Die BBI Immobilien AG fixiert so weit möglich bereits frühzeitig Darlehensbedingungen für anstehende Investitionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger und minimiert somit das Risiko steigender Refinanzierungskosten. Teilweise sind die Finanzierungen 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 eine hohe Bonität bescheinigt wird, bzw. die einer Bankengruppe mit zweifelsfreier Bonität angehören.

Durch die Vermietung eines Großteils der im Portfolio befindlichen Fachmärkte an einen wesentlichen Mieter besteht derzeit noch ein Klumpenrisiko für die BBI Immobilien AG. Der relative Anteil dieses Mieters an den gesamten Mieterträgen hat sich jedoch in den vergangenen Jahren



durch den Ausbau des Immobilienbestands um weitere Fach- und SB-Märkte bereits sukzessive verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit einem bonitätsstarken Ankermieter 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 für eine Minimierung dieses Risikos. Beim Kauf von Immobilien legt die BBI Immobilien AG zudem großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung zu ermöglichen. 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 ca. 50% der Mietverträge um sog. Triple-Net-Mietverträge, welche der Gesellschaft langfristige Mieteinnahmen sichern. Ferner werden die im Falle einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage möglicherweise entstehenden Ausfall- und Liquiditätsrisiken durch die im Wesentlichen hohe Qualität der Mieter abgemildert.

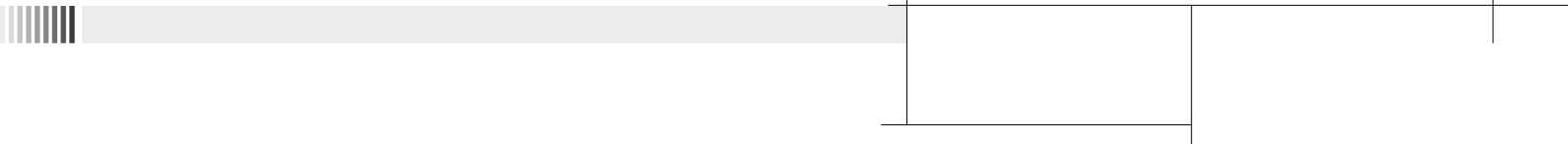
Vor dem Hintergrund der regionalen Konzentration des historischen Bestands in der Region Ingolstadt besteht aktuell auch noch örtlich ein Klumpenrisiko, so dass sich im Falle negativer lokaler Entwicklungen Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG ergeben könnten. Dieses Risiko wird jedoch durch die langjährige Branchenerfahrung sowie die örtliche Marktkenntnis des Managements reduziert.

Daneben sind Risiken für die Gesellschaft hinsichtlich der Wertentwicklung des Immobilienbestands bei einem Rückgang der Kaufpreiskriterien für deutsche Gewerbeimmobilien nicht auszuschließen. Durch eine konservative Bewertung nach marktüblichen Methoden – ermittelt durch unabhängige Immobiliengutachter – wirkt die BBI Immobilien AG diesem potenziellen Risiko entgegen und minimiert damit die Wahrscheinlichkeit zukünftiger starker bilanzieller Wertminderungen der von ihr gehaltenen Gewerbeobjekte.

Es wurden im Geschäftsjahr 2009 keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Bei sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund der Unsicherheiten an den Finanzmärkten, können zum heutigen Zeitpunkt unbekannt oder als unwesentlich erachtete Risiken jedoch in der Zukunft unter Umständen die weitere geschäftliche Fortentwicklung der Gesellschaft beeinträchtigen.

1.4. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland eröffnet der BBI Immobilien AG auch Chancen, ungeachtet der weiterhin angespannten konjunkturellen Lage. Nach wie vor sind die



Marktbewertungen von Immobilien gemessen an den zu erzielenden Mieterträgen in der Bundesrepublik attraktiv, insbesondere im Vergleich zum europäischen Ausland. Da die Zentralbanken weltweit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine stark expansive Geldpolitik betrieben haben, werden ansteigende Inflationsraten zunehmend wahrscheinlicher. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwartet werden können. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik kann – bei einer weiteren Konjunkturerholung – dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

1.5. Ausblick

Durch die Integration von drei zusätzlichen Objekten hat die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Aufwand-Ertrags-Relation erneut verbessert. Durch Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus will die Gesellschaft ihre Marktstellung festigen und ihre hohe Rentabilität weiter beibehalten. Im Verbund mit der soliden Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG verfügt die Gesellschaft über Synergiepotenziale, die künftig verstärkt genutzt werden sollen. Eine Aufstockung der Zahl der Mitarbeiter der BBI Immobilien AG ist zunächst nicht geplant.

In den vergangenen Jahren konnte die BBI Immobilien AG eine erfolgreiche operative Entwicklung verzeichnen. Trotz der Herausforderungen durch die aktuelle Wirtschaftskrise wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 erneut deutliche Verbesserungen bei Mieterträgen und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielt. Daran wird die Richtigkeit der verfolgten Unternehmensstrategie erkennbar. Basis für die Fortsetzung dieses Kurses bleibt die solide und langfristige Finanzierungsstruktur der Gesellschaft sowie die hohe Ertragskraft und Substanzstärke des Immobilienportfolios.

Den Schwerpunkt der künftigen Aktivitäten wird die Gesellschaft angesichts der nach wie vor angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation auf die Konsolidierung der bisher erzielten Erfolge legen. Mit ihrer gestiegenen Ertragsstärke, der gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist die BBI Immobilien AG daher gut gewappnet, um die weitere Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren erfolgreich gestalten zu können.

V. SONSTIGE ANGABEN

1. Vergütung des Aufsichtsrats

§ 10 der Satzung enthält folgende Regelung für die Vergütung des Aufsichtsrats:

1. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält neben dem Ersatz seiner Auslagen für jedes volle Geschäftsjahr seiner Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat eine feste Jahresvergütung von 3.000,00 EUR, der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält eine solche von 9.000,00 EUR, und der stellvertretende Vorsitzende eine solche von 4.500,00 EUR. Zu den zu ersetzenden Auslagen gehört auch die auf die Vergütung entfallende Umsatzsteuer.
2. Ferner erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats eine variable Vergütung. Bemessungsgrundlage der variablen Vergütung ist das EBIT (Jahresergebnis vor Zinsergebnis und Ertragsteuern), das sich aus dem jeweiligen Jahresabschluss der Gesellschaft ergibt. Sofern ein Konzernabschluss aufzustellen ist, bildet das EBIT des Konzernabschlusses die Bemessungsgrundlage. Die variable Vergütung beträgt für jedes einfache Mitglied des Aufsichtsrats 300,00 EUR für jeden Cent, um den das maßgebende EBIT den Betrag von 0,30 EUR pro Aktie übersteigt. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag.
3. Die Vergütung des Aufsichtsrats ist nach der Feststellung des Jahresabschlusses für das abgelaufene Geschäftsjahr beziehungsweise nach der Billigung des Konzernabschlusses zur Zahlung fällig. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Aufsichtsrats Versicherungsschutz, insbesondere in Form einer Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung), zur Absicherung der gesetzlichen Haftpflicht aus der Aufsichtsrats Tätigkeit stellen.

Abweichend von diesen Bestimmungen hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2007 und das Geschäftsjahr 2008 auf einen Teil der ihm gemäß vorstehender Satzungsvorschrift zustehenden Vergütung verzichtet, und stattdessen folgende Vergütung bezogen:

1.1 Geschäftsjahr 2007

Vergütung je Mitglied des Aufsichtsrats von 8.000,00 EUR, für den Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden das 1 ½-fache, den Vorsitzenden des Aufsichtsrats das 3-fache.

1.2 Geschäftsjahr 2008

Vergütung je Mitglied des Aufsichtsrats von 6.000,00 EUR, für den Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden das 1 ½-fache, den Vorsitzenden des Aufsichtsrats das 3-fache.

2. Vergütung des Vorstands

Der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG, Herr Peter Schropp, ist seit dem 1. Januar 2009 auch Vorstand des Konzernmutterunternehmens VIB Vermögen AG. Er wird in seiner Funktion als Doppelvorsand von der VIB Vermögen AG vergütet. Von der BBI Immobilien AG erhält er deshalb seit dem 1. Januar 2009 keine Vorstandsvergütung mehr.

3. Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

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

Am 31. Juli 2007 hatte die Hauptversammlung die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000,00 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender 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.

Die Hauptversammlung hat am 30. Juni 2009 die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 29. Dezember 2010 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 10% entsprechend 520.000,00 EUR zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse erfolgen. Erworbene Aktien dürfen nicht zum Zweck des Handelns mit eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung ist bislang kein Gebrauch gemacht worden.

4. 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 mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 EUR 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 einen Stimmrechtsanteil von 90,35% an der Gesellschaft. Weitere Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10% überschreiten würden, sind uns nicht bekannt.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß §§ 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 eine Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied kann der Aufsichtsrat aus wichtigem Grund gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen. Gemäß der 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:

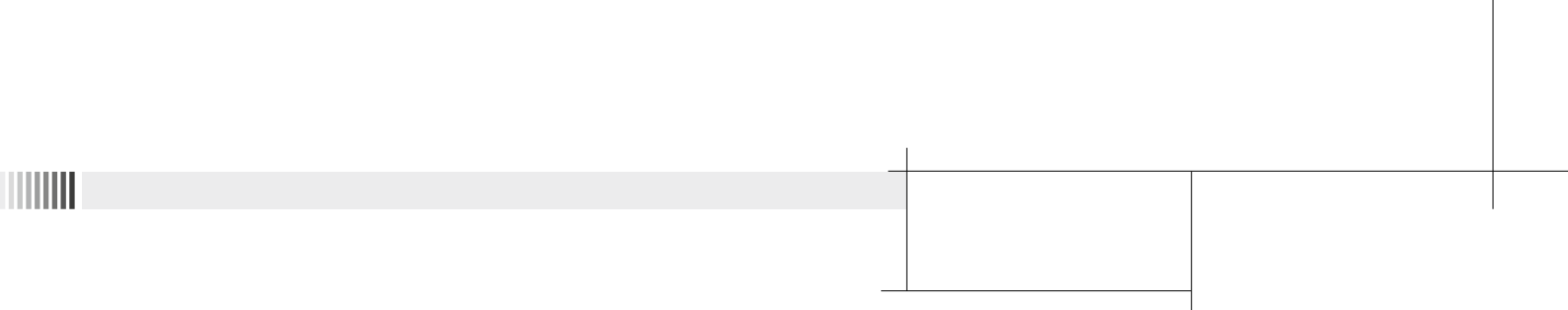
1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

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.



Nach Ziffer 15.2. der Satzung werden Beschlüsse der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, soweit eine Kapitalmehrheit vorgeschrieben ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst, soweit nicht das Gesetz zwingend etwas anderes vorschreibt. Nach Ziffer 15.4. wird die Befugnis zu Änderungen der Satzung, die nur die Fassung betreffen, dem Aufsichtsrat übertragen. Im Übrigen gelten für eine Satzungsänderung ausschließlich die gesetzlichen Vorschriften der §§ 179-181 AktG, d.h. insbesondere ist für Änderungen der Satzung ein Beschluss der Hauptversammlung nach §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179 AktG erforderlich.

Ingolstadt, den 15. März 2010

- Der Vorstand -