

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Lagebericht 2010

I. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (nachfolgend: BBI Immobilien AG) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, deren Kernkompetenz in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumenten-nahen Bereich liegt. Hierzu zählen insbesondere der Kauf, die Vermietung sowie die Verwaltung der Gewerbeobjekte. Dabei verfolgt die BBI Immobilien AG vor allem eine sogenannte Buy-and-Hold-Strategie, um aus der Bestandshaltung langfristige Mieterträge zu generieren. Zum Portfolio zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte. Das Portfolio umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2010 insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand), resultierend aus der früheren Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG, sowie 24 seit 2006 neu erworbene Immobilien.

1.2. Firmenstruktur

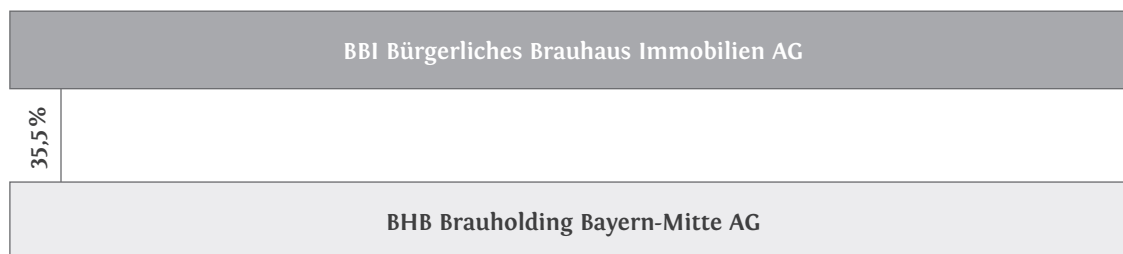
Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 liegt die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und in der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft im Zuge dieser Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Getränkeaktivitäten neu strukturiert. Bereits im November 2009 wurde die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt gegründet. Im Rahmen der Gründung der BHB Brauholding AG brachte die BBI Immobilien AG die Anteile an der Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage in die BHB Brauholding AG ein. Damit konnten die organisatorischen Weichen für eine eigenständige und fokussierte Weiterentwicklung des Segments Getränke gelegt werden.

Die BBI Immobilien AG hielt zunächst nach Gründung der BHB Brauholding AG 100% der Anteile als Muttergesellschaft. Im Februar 2010 übernahmen die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft – Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen – im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG. Die Ausgabe der neuen Aktien im Februar 2010 erfolgte zu einem Betrag von 2,00 EUR je Aktie, so dass sich der Emissionserlös für die BHB Brauholding AG auf 800 TEUR summierte. Zudem beschlossen die Organe im März 2010 die Durchführung einer Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden im Juli 2010 insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding AG zu einem Preis von 2,80 EUR je Aktie bei institutionellen und privaten Investoren platziert. Am 08. Juli 2010 erfolgte die Erstnotiz sämtlicher Aktien im m:access Segment der Börse München.

Zudem wurden im ersten Halbjahr 2010 sämtliche Anteile an der Unterstützungskasse GmbH von der BBI Immobilien AG auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu marktüblichen Konditionen übertragen. Dort sind die Pensionsansprüche ehemaliger Brauereimitarbeiter zusammengefasst. Im Zuge dessen gingen das gesamte Vermögen und die Verbindlichkeiten der Pensionskasse an die Getränketochter über.

Die Darlehen und weiteren Verbindlichkeiten, die von Seiten der BBI Immobilien AG gegenüber der Unterstützungskasse bestanden, wurden getilgt.

Mit dem Spin-Off der BHB Brauholding AG entfiel ferner die Verpflichtung der Gesellschaft zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und damit der Rechnungslegungspflicht nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Ausweis der Beteiligung an der BHB Brauholding AG im Jahresabschluss der BBI Immobilien AG nach HGB erfolgt ab sofort unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen).



1.3. Mitarbeiter

Mit der Fokussierung der Gesellschaft auf das Immobiliengeschäft und der mit dem Börsengang der BHB Brauholding AG abgeschlossenen Konzernentflechtung hat sich die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG deutlich reduziert, da die Mehrzahl der Angestellten im ehemaligen Brauereisegment aktiv war. Im Bereich Immobilien war zum 31. Dezember 2010 ein Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: zwei). Hinzu kommt Peter Schropp, der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

1.4. Immobilienportfolio

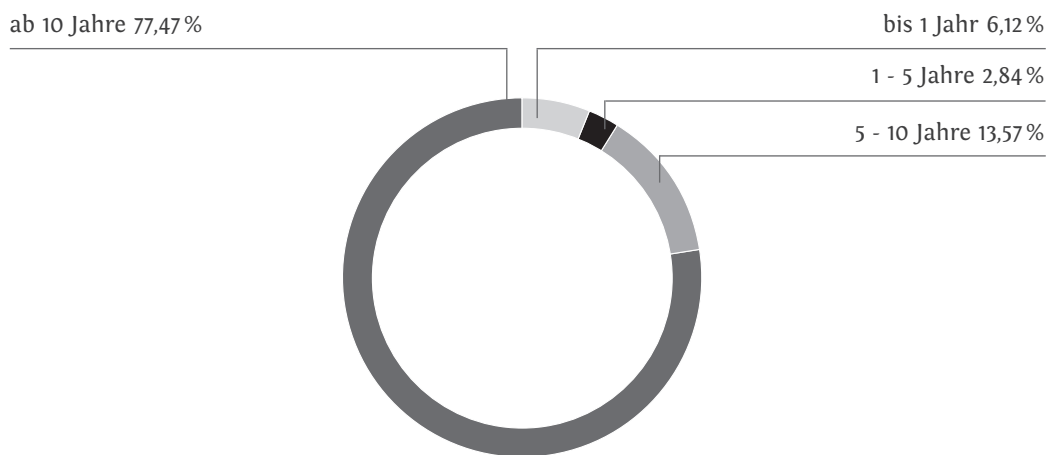
Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Kerngeschäft der BBI Immobilien AG besteht im Erwerb und der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählten zum Stichtag 31. Dezember 2010 insgesamt 14 Objekte des sogenannten 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 Gesellschaft übertragen wurden.

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von 156.500 m² auf. Mit einer Leerstandsquote von rund 0,62% ist der Immobilienbestand nahezu vollständig vermietet. Zudem gewährleistet eine lange Restlaufzeit der Mietverträge eine sehr hohe Planbarkeit für das operative Geschäft. So gehen rund 77% der Mieterträge mit einer Vertragslaufzeit von über zehn Jahren einher, während knapp 14% mit einer

Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind. Im Zuge der Entkonsolidierung des Getränkesegments im Sommer 2010 wurde zudem das Mietvertragsverhältnis mit der Herrnbräu GmbH & Co. KG neu strukturiert. So wurde ein jährlich zu erneuernder Mietvertrag durch einen langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren ersetzt.

Mietvertragsrestlaufzeiten (basierend auf Gesamtvolumina in Euro)



Etwa 88 % des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, während rund 5 % anderweitig gewerblich genutzt werden. Zudem stammen circa 3 % der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten. Sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung tragen zu 3 % bzw. 1 % zu den Mieteinnahmen bei.

Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur (basierend auf Gesamtvolumina in Euro)

In dem stärksten Teissegment 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 über ein hohes Maß an Erwartungssicherheit und Planbarkeit im Hinblick auf zukünftige Mieterträge.

Im November 2010 hat der Vorstand der BBI Immobilien AG beschlossen, die zwei verbliebenen Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios nicht in den eigenen Immobilienbestand zu übernehmen. Dieser einvernehmlich mit dem Projektentwickler gefasste Entschluss ist das Ergebnis einer eingehenden Prüfung des Marktumfelds durch den Vorstand. Bei den beiden letzten Projekten des Entwicklungsportfolios hätte es sich um zwei Einzelhandelsfachmärkte am Standort Burglengenfeld mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16,3 Mio. EUR gehandelt. Ursprünglich war die Übernahme der Objekte für das Geschäftsjahr 2010 vorgesehen, sofern die entsprechenden Auflagen erfüllt gewesen wären. Im Ergebnis hat die Gesellschaft damit sechs der ursprünglich zehn geplanten Objekte des Bavaria-Portfolios in den eigenen Immobilienbestand übernommen. Konkret betrifft dies die Übernahme der Fachmärkte an den Standorten Olching, Simbach (Bauabschnitt I + II), Landshut, Freystadt und Oberammergau, wodurch die Mieterstruktur des Bestandsportfolios weiter diversifiziert sowie das Ertragspotenzial der Gesellschaft signifikant gesteigert werden konnte.

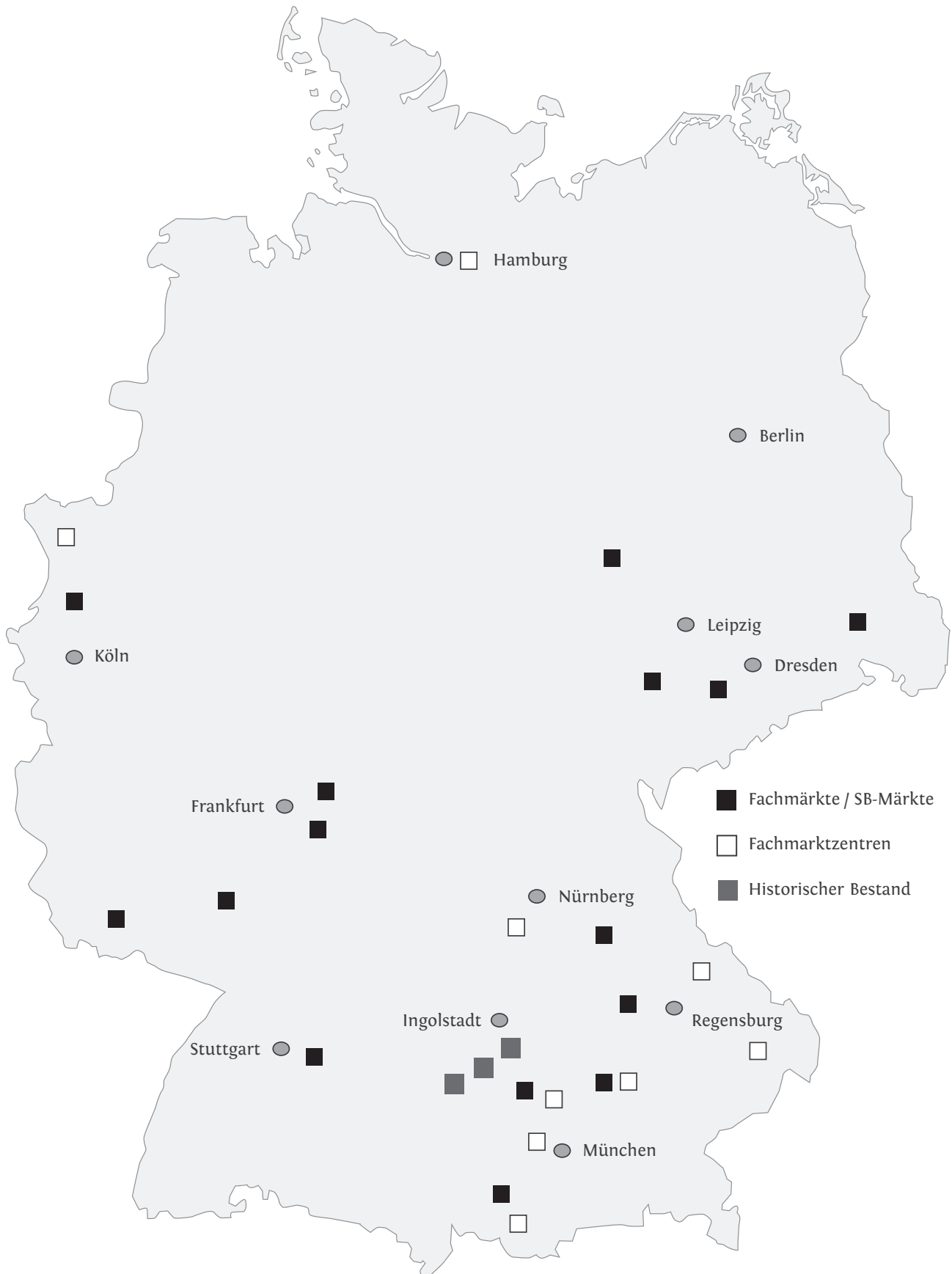
Historischer Altbestand

Zum Stichtag 31. Dezember 2010 befanden sich 14 Objekte des sogenannten Altbestands im Eigentum der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwölf Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie als 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.

Fach- und Einzelhandelsmärkte

Darüber hinaus besteht das Portfolio der BBI Immobilien AG aus 24 Fach- und Einzelhandelsmärkten, die zu annähernd 100% vollständig vermietet sind und in der Summe eine Mietfläche von 127.816 m² aufweisen. 2009 hat die Gesellschaft diesen Bestand an Fach- und Einzelhandelsmärkten durch die Übernahme dreier ertragsstarker Objekte aus dem Bavaria-Portfolio weiter ausgebaut. Demgegenüber wurden 2010 die verbliebenen Projektentwicklungen am Standort Burglengenfeld nach intensiver Prüfung durch den Vorstand nicht in den Immobilienbestand der BBI Immobilien AG übernommen, so dass im Jahr 2010 keine Immobilienerwerbe durchgeführt wurden.



Marktumfeld

Nach dem Krisenjahr 2009 (Bruttoinlandsprodukt: -4,7%) war das Geschäftsjahr 2010 von einer kräftigen Erholung der Konjunktur gekennzeichnet. So stieg das preisbereinigte BIP nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 3,6% und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war der Außenhandel, der im Berichtszeitraum nach negativen Wachstumsraten in den Jahren 2008 und 2009 wieder deutlich zulegen konnte. So stiegen die Exporte preisbereinigt um 14,2%, die Importe konnten immerhin um 13,0% zulegen. Aber auch die Inlandsnachfrage zeichnete sich für signifikante Wachstumsimpulse verantwortlich. Neben Ausrüstungsinvestitionen (+9,4%) zeigten sich vor allem die Bauinvestitionen verbessert, die sich um 2,8% über dem Vorjahresniveau beliefen. Zudem stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5%, die staatlichen sogar um 2,2%. Auch wenn die meisten Experten für 2011 eine moderate Abschwächung der Wachstumsdynamik prognostizieren, besteht auch für das aktuelle Geschäftsjahr Anlass zu weiterem Optimismus. So rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) im Rahmen seines „World Economic Outlook“ mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 2,2%. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) veranschlagt sogar einen volkswirtschaftlichen Leistungszuwachs von 3% für 2011. Hiermit verbunden ist auch eine positive Entwicklung am Arbeitsmarkt.

Die Europäische Zentralbank stützt unterdessen die wirtschaftliche Entwicklung mit der Beibehaltung des Leitzinses bei einem Rekordtief von 1,0%. Zwar sieht der EZB-Rat Indikatoren für einen kurzfristigen Aufwärtsdruck für die Gesamtinflation, der in erster Linie auf gestiegene Energiepreise zurückzuführen ist. Allerdings bleiben die Währungshüter bei ihrer Einschätzung, dass sich die Preise über die geldpolitisch relevante Frist weiterhin im Einklang mit der Preisstabilität entwickeln werden.¹ Experten sehen aber ohnehin aufgrund der uneinheitlichen Wachstumsdynamik innerhalb der Eurozone keine großen finanzpolitischen Spielräume.

Analog zu einem positiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld, profitierte die deutsche Immobilienwirtschaft von signifikant verbesserten Wettbewerbsbedingungen. Nachdem der Investmentmarkt in den Jahren 2008 bis 2009 mit einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivität konfrontiert wurde, kehrte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Interesse der Investoren zurück. Beflügelt durch das niedrige Zinsniveau stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt auf 18,8 Mrd. EUR im Jahr 2010. Gegenüber dem Vorjahreswert von 10,3 Mrd. EUR bedeutet dies einen Zuwachs von über 80%.

Vor allem Investitionen mit einem Volumen von über 100 Mio. EUR zeigten sich hierbei für das Gros der Wachstumsimpulse verantwortlich. Wurden 2009 lediglich 13 Transaktionen in dieser Größenordnung durchgeführt, kletterte die Zahl im Berichtszeitraum auf über 30, die sich alleine für ein Transaktionsvolumen von rund 8 Mrd. EUR verantwortlich zeigten. Aufgrund seiner vergleichsweise stabilen Wertentwicklung entfaltet der deutsche Immobilienmarkt zudem für internationale Investoren eine hohe Attraktivität. Waren

¹ Monatsbericht des EZB-Rates, 2011.

ausländische Investoren 2009 noch für 13 % der Transaktionen verantwortlich, so stieg deren Anteil im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 37 %. Vor allem die für die Gesellschaft besonders wichtige Nutzungsklasse Einzelhandel konnte deutlich zulegen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Volumina auf 7,3 Mrd. EUR mehr als verdoppelt (2009: ca. 3 Mrd. EUR). Damit zeichneten sich Handelsimmobilien für rund 39 % des gesamten Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens verantwortlich.²

Strategie

Seit der 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 Akquisitionsprojekte an. Dabei liegt der geografische Schwerpunkt vor allem auf den wachstumsstarken und kaufkräftigen 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. Zukünftig wird der Ausbau des Immobilienportfolios moderat im Rahmen des freien Cashflows erfolgen.

2. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE NACH HGB

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftete die BBI Immobilien AG Umsatzerlöse in Höhe von 13,3 Mio. EUR. Gemessen am Vorjahreswert von 12,3 Mio. EUR stellt dies einen Zuwachs von rund 7,9 % dar. Damit kletterten die Mieterträge auf ein neues Rekordniveau. Diese Steigerung resultiert vor allem aus der Übernahme dreier Gewerbeimmobilien im Herbst des vorangegangenen Geschäftsjahres, die im Berichtszeitraum erstmals vollumfänglich Mieterträge generierten. Dadurch bedingt stiegen die operativen Aufwendungen im Berichtszeitraum, insbesondere die dem Materialaufwand zugeordneten Objektaufwendungen, auf 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR). Im üblichen Umfang wurden zur fortschreitenden Portfoliooptimierung Renovierungsinvestitionen durchgeführt. Im Gegensatz dazu konnten bei den Personalaufwendungen aufgrund der reduzierten Mitarbeiterzahl im Immobiliensegment Kostensenkungen realisiert werden. So sank die entsprechende Position von 238 TEUR binnen Jahresfrist auf 195 TEUR.³ Die Abschreibungen lagen mit 4,5 Mio. EUR ebenfalls leicht unter dem entsprechenden Vorjahreswert (4,8 Mio. EUR), wobei im Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,8 Mio. EUR

² DTZ, 2010, 2011. | ³ Diese Position beinhaltet auch Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände der BBI Immobilien AG.

enthalten war. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von 0,6 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR. Entsprechend der teilweise zurückgeführten Finanzverbindlichkeiten und der Entwicklung des Zinsniveaus waren die Zinsaufwendungen im Jahr 2010 rückläufig und beliefen sich auf 5,3 Mio. EUR (Vorjahr: 5,7 Mio. EUR).

Damit erwirtschaftete das Unternehmen im Berichtszeitraum ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahreswert von 0,6 Mio. EUR bedeutet dies einen Anstieg von etwa 233%. Anhand der Marge von 15,4% wird dabei die hohe Profitabilität der BBI Immobilien AG deutlich. Durch die Entwicklung des Schweizer Franken Wechselkurses zum Euro musste aufgrund eines bestehenden Swap-Geschäftes eine Drohverlustrückstellung in Höhe von 2,6 Mio. EUR gebildet werden, deren Zuführung nicht zahlungswirksam ist. Die Dotierung zur Drohverlustrückstellung ist im außerordentlichen Ergebnis enthalten.

Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der damit verbundenen Organschaft unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerschuldnerschaft. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss versteuert werden, während die Steuerschuldnerschaft grundsätzlich an die Konzernmutter übergegangen ist. Im Berichtsjahr entstand ein Ertragsteueraufwand in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR). Zudem erhöhten sich im Jahresvergleich die sonstigen Steuern (Grundsteuern) aufgrund des in den Vorjahren ausgebauten Immobilienportfolios sowie periodenfremden Effekten von 184 TEUR auf 279 TEUR.

Somit erzielte die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Verlust vor Gewinnabführung in Höhe von 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR Gewinn). Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG wurde der gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Verlust der BBI Immobilien AG vollständig von der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG übernommen.

2.2. Vermögens- und Finanzlage

Da im Berichtszeitraum keine Gewerbeimmobilien in den Bestand der BBI Immobilien AG übernommen wurden, zeigte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 nahezu konstant und belief sich auf 172,1 Mio. EUR (31. Dezember 2009: 177,0 Mio. EUR). Der leichte Rückgang von rund 2,7% ist somit fast ausschließlich auf die planmäßige Abschreibung der im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien zurückzuführen. Diese beliefen sich Ende 2010 auf 167,1 Mio. EUR (Vorjahr: 171,5 Mio. EUR). Der Bestand an liquiden Mitteln fiel resultierend aus Sondertilgungen auf Bestandsdarlehen zum Jahresende mit rund 1,5 Mio. EUR deutlich niedriger als im Vorjahr mit 2,7 Mio. EUR aus. Auf der Fremdkapitalseite konnten die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 118,1 Mio. EUR durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen

weiter reduziert werden (Vorjahr: 123,9 Mio. EUR). Demgegenüber erhöhten sich die Rückstellungen auf 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR) aufgrund der Bewertung bestehender SWAP-Geschäfte. Das Eigenkapital der BBI Immobilien AG belief sich zum Bilanzstichtag 2010 unverändert auf 50,2 Mio. EUR. Aufgrund der geringeren Bilanzsumme ergibt sich hieraus eine leicht verbesserte Eigenkapitalquote von 29,2% (Vorjahr: 28,4%).

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die beigefügte Kapitalflussrechnung.

Der Cashflow aus der operativen Tätigkeit hat sich dabei – im wesentlichen verursacht durch das gegenüber dem Vorjahr bessere operative Ergebnis – von 5,3 Mio. EUR auf 6,0 Mio. EUR erhöht. Der Finanzmittelabfluss aus der Investitionstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindert, da im Berichtszeitraum keine neuen Objekte angekauft wurden. Die Nettotilgungen in Höhe von 5,8 Mio. EUR sind neben den Zahlungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag für das vorangegangene Wirtschaftsjahr die wesentlichen liquiditätswirksamen Effekte aus dem Finanzierungsbereich.

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2010		
in 1-12 Monaten fällig	1.486	2.310
in 12-60 Monaten fällig	21.327	11.286
in > 60 Monaten fällig	9.081	72.649

Mit liquiden Mitteln in Höhe von 1,5 Mio. EUR ist die kurzfristige Liquidität der Gesellschaft sichergestellt. Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich im Berichtsjahr unverändert auf 4,40%.

Die Gesellschaft steuert ihre Liquidität zentral und so, dass ihr zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um ihre Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2010 standen der Gesellschaft, wie auch im vergangenen Jahr und im Vorjahr, in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

II. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2010

1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG 2010

Der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) neu geschaffene § 289a HGB sieht vor, dass die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) als börsennotierte Aktiengesellschaft eine Erklärung zur Unternehmensführung abgibt. Die Erklärung zur Unternehmensführung besteht aus der Erklärung gemäß § 161 AktG (Entsprechenserklärung), relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie der Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Erklärung stellt außerdem gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex den Corporate Governance Bericht dar. Bei der BBI Immobilien AG ist die Leitung und Kontrolle des Unternehmens auf die nachhaltige Wertschöpfung und Bestandssicherung des Unternehmens im Interesse der Anleger, der Mitarbeiter und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) ausgerichtet. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse mit dem Ziel nachhaltiger Steigerung des Unternehmenswerts. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich einer verantwortungsvollen Unternehmensführung gemäß den Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung verpflichtet, die durch das Corporate Governance System der BBI Immobilien AG gewährleistet wird, das im Folgenden näher dargestellt wird.

Wortlaut der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit den Themen der Corporate Governance befasst. Der Deutsche Corporate Governance Kodex liegt inzwischen in der Fassung vom 26. Mai 2010 vor. Die Entsprechenserklärung vom 28. März 2010 ersetzend, haben Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG am 14. März 2011 gemäß § 161 Aktiengesetz folgende Entsprechungserklärung abgegeben:

Gemeinsame Erklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass seit der Entsprechenserklärung vom 28. März 2010 den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ zunächst in der Fassung vom 18. Juni 2009 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 26. Mai 2010 – bekannt gemacht im elektronischen Bundesanzeiger am 02. Juli 2010 – mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

Ziffer 2.3.3 S. 2 des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010: Die Gesellschaft bietet den Aktionären keine Briefwahl in der Hauptversammlung, die nach dem Gesetz optional ist, an, so dass eine Unterstützung der Aktionäre in Bezug auf eine Briefwahl entfällt.

Ziffer 3.8 des Kodex: Der noch in 2010 bestehende Vertrag der D&O-Versicherung, der zum 31. Dezember 2010 gekündigt wurde, wies keinen angemessenen Selbstbehalt für Vorstand und Aufsichtsrat auf. Die Gesellschaft war der Ansicht, dass der Selbstbehalt einer D&O-Versicherung kein adäquates Mittel für das Erreichen der Ziele des Kodex ist. Vorsätzliche Pflichtverletzungen sind ohnehin vom Versicherungsschutz ausgenommen. Selbstbehalte könnten durch die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats selbst versichert werden, so dass die einem Selbstbehalt nachgesagte Funktion ins Leere läuft. In Ziffer 3.8 des Kodex in der Fassung vom 18. Juni 2009 wird die Vereinbarung eines Selbstbehaltes nur noch für die D&O-Versicherung von Aufsichtsratsmitgliedern empfohlen, während der Selbstbehalt für Vorstandsmitglieder gesetzlich vorgeschrieben ist. Zum 31. Dezember 2010 wurde die D&O-Versicherung der Gesellschaft zum frühest möglichen Zeitpunkt gekündigt. Die Gesellschaft wird auch keine neue D&O-Versicherung abschließen.

Ziffer 4.2.1 des Kodex: Die Gesellschaft verfügt aus Effizienzgründen aufgrund der Größe der Gesellschaft nur über ein einzelnes Vorstandsmitglied und wird durch dieses alleine vertreten.

Ziffer 5.1.2 S. 2 des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010: Die Gesellschaft verfügt aus Effizienzgründen nur über ein einzelnes, bewährtes Vorstandsmitglied, Herrn Peter Schropp, so dass eine Berücksichtigung von Vielfalt (Diversity) und eine angemessene Berücksichtigung von Frauen bei der Zusammensetzung des Vorstands durch den Aufsichtsrat entfallen.

Ziffer 5.3 des Kodex: Aufgrund der Größe des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist aus Sicht der Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen insgesamt nicht erforderlich, da in dieser Größenordnung ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist.

Ziffer 5.4.1 Abs. 2 und Abs. 3 des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010: Aus Effizienzgründen aufgrund der Größe der Gesellschaft wurden und werden vom Aufsichtsrat bewährte Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft, die über die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrung verfügen, den zuständigen Wahlgremien wiederum vorgeschlagen. Eine Benennung konkreter Ziele für die Zusammensetzung des Aufsichtsrats, deren Berücksichtigung bei Vorschlägen des Aufsichtsrats bzw. deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht der Gesellschaft erübrigen sich damit.

Ziffer 5.4.1 Abs. 4 S. 2 des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010: Aufgrund der Größe der Gesellschaft und der Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrung der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft sind aus Sicht der Gesellschaft keine Aus- und Fortbildungsmaßnahmen der Aufsichtsratsmitglieder notwendig, so dass auch entsprechende Maßnahmen der Gesellschaft zu deren Unterstützung entfallen.

Ziffer 5.4.6 Abs. 2 S. 1 des Kodex: Gemäß Satzungsänderung in 2010 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats seit 2010 aufgrund der Vereinfachung der Aufsichtsratsvergütung vor dem Hintergrund der Konsolidierung

des Immobilien-Kerngeschäfts der Gesellschaft keine erfolgsorientierte Vergütung mehr, sondern nur noch eine feste Vergütung.

Ziffer 6.6 des Kodex: Eine individualisierte Angabe des Aktienbesitzes einschließlich darauf beziehender Finanzinstrumente von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern erfolgt nicht. Die Gesellschaft respektiert das Persönlichkeitsrecht der einzelnen Organmitglieder auf Wahrung ihrer Privatsphäre.

Ziffer 7.1.2 des Kodex: Die Gesellschaft wird ihren jährlichen Geschäftsbericht, ihren Halbjahresfinanzbericht und ihre Quartalsfinanzberichte (Zwischenmitteilungen) entsprechend den Regelungen des WpHG veröffentlichen. Der Geschäftsbericht wird daher gemäß § 37v Abs. 1 S. 1 WpHG innerhalb von 4 Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w Abs. 1 S. 1 WpHG innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Die Quartalsfinanzberichte Q1 und Q3 (Zwischenmitteilungen) werden gemäß § 37x Abs. 1 Satz 1 WpHG spätestens 6 Wochen vor Ende der ersten (für Q1) und zweiten Hälfte (für Q3) des Geschäftsjahrs veröffentlicht. Die Gesellschaft ist ein Unternehmen mittlerer Größe. Eine Veröffentlichung der jährlichen Finanzberichte entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wäre mit erheblichen Mehraufwendungen für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verbunden.

2. UNTERNEHMENSFÜHRUNG/CORPORATE GOVERNANCE BEI DER BBI IMMOBILIEN AG

2.1. Entsprechenserklärung

Am 14. März 2011 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung nach § 161 AktG abgegeben. Hierin legt die BBI Immobilien AG offen, dass die Gesellschaft den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 26. Mai 2010 mit Ausnahme von wenigen Abweichungen folgt. Die Begründungen für die Abweichungen sind der Entsprechenserklärung zu entnehmen. Begründet sind die Abweichungen weitgehend in der Größe der Gesellschaft. Die Entsprechenserklärung ist dauerhaft auf der Internetseite der Gesellschaft (www.BBI-Immobilien-AG.de) unter „Investor Relations“ zugänglich. Dort sind auch die Entsprechenserklärungen der vergangenen Jahre abrufbar.

2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre

Die Hauptversammlung ist nach dem Gesetz das Medium für die Aktionäre der BBI Immobilien AG zur Stimmrechtsausübung und zur Informationsbeschaffung. Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft, die mindestens einmal jährlich stattfindet, wahr. Die Hauptversammlung beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft. Sie erhalten im Vorfeld unseren Geschäftsbericht, die Tagesordnung und Teilnahmebedingungen. Die gesetzlich erforderlichen Dokumente für die aktuelle Hauptver-

sammlung, wie die Einladung zur Hauptversammlung, die Tagesordnungspunkte sowie etwaig für die Beschlussfassung erforderliche Berichte und Informationen, sowie weitere Informationen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmabgabe bzw. zur Wahrung der Aktionärsrechte sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Homepage in deutscher Sprache verfügbar. Die Hauptversammlungen werden mit dem Ziel organisiert, dass unsere Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv informiert werden. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der BBI Immobilien AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung veröffentlichen wir die Präsenz und die Abstimmungsergebnisse auf unserer Internetseite (www.BBI-Immobilien-AG.de) unter „Investor Relations“. Die nächste ordentliche Hauptversammlung 2011 findet am 05. Juli 2011 in Ingolstadt statt.

Alle Quartals- und Geschäftsberichte sind auf der Internetseite abrufbar. Aktionäre, alle übrigen Teilnehmer am Kapitalmarkt sowie die Medien werden vom Vorstand regelmäßig, zeitgleich und unverzüglich über die operative Entwicklung und die wirtschaftliche Lage des Konzerns und wesentliche neue Entwicklungen informiert. Viermal jährlich veröffentlicht die Gesellschaft die jeweils aktuellen Geschäftsergebnisse. Über aktuelle Ereignisse und neue Entwicklungen informieren Corporate News bzw. gegebenenfalls Ad-hoc-Mitteilungen. Die Internetseite der Gesellschaft (www.BBI-Immobilien-AG.de) im Bereich „Investor Relations“ bietet darüber hinaus der interessierten Kapitalmarktöffentlichkeit umfangreiche Informationen zur BBI Immobilien AG. Wichtige Termine für die Aktionäre werden jährlich in einem Finanzkalender zusammengestellt und im Internet veröffentlicht. Gemäß § 10 Abs. 1 WpPG veröffentlicht die BBI Immobilien AG ein „jährliches Dokument“ mit einer Zusammenstellung der gesellschafts- und kapitalmarktrechtlichen Veröffentlichungen der vergangenen zwölf Monate. Die Finanzberichte, der Finanzkalender, die Ad-hoc-Mitteilungen und das „Jährliche Dokument“ stehen im Internet (www.BBI-Immobilien-AG.de) unter „Investor Relations“ zur Verfügung.

2.3. Risikomanagement

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d.h. ein wirksames Risikomanagement bei. Ein solches Risikomanagement dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem Vorstand der BBI Immobilien AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die kontinuierlich weiter entwickelt werden. Alle Bereiche des Unternehmens sind hierin eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren

Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Geschäftsberichts 2010, insbesondere auch mit dem nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geforderten Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem.

2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die BBI Immobilien AG stellt ihren Jahresabschluss nach deutschem Handelsrecht (HGB) auf. Aufgrund des Spin-Off der BHB Brauholding AG ist die BBI Immobilien AG kein Mutterunternehmen mehr und hat daher keinen Konzernabschluss nach IFRS mehr aufzustellen. Der Jahresabschluss wird vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Der Jahresabschluss der BBI Immobilien AG wurde von dem durch die Hauptversammlung 2010 gewählten Abschlussprüfer S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers, seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht. Der Aufsichtsrat hat entsprechend Ziffer 7.2.3 des Corporate Governance Kodex mit dem Abschlussprüfer vereinbart, dass ihm dieser über alle wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unverzüglich berichtet, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben. Ebenso legte er fest, dass der Prüfer den Aufsichtsrat informiert bzw. im Prüfungsbericht vermerkt, wenn er Abweichungen von der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum Kodex ermittelt. Solche Unstimmigkeiten wurden nicht festgestellt. Zudem wird der Abschlussprüfer entsprechend der gesetzlichen Bestimmung nach § 171 Abs. 1 AktG an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats teilnehmen und über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung berichten.

3. VERGÜTUNGSBERICHT

3.1 Vergütung des Vorstands

Der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG, Herr Peter Schropp, ist seit dem 01. Januar 2009 auch Vorstand des Konzernmutterunternehmens VIB Vermögen AG. Er wird im Einvernehmen gemäß Aufsichtsratsbeschluss in dieser Funktion als Doppelvorstand allein von der VIB Vermögen AG vergütet. Von der BBI Immobilien AG erhält er deshalb seit dem 01. Januar 2009 keine Vorstandsvergütung mehr.

3.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 10 der Satzung festgelegt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine feste Vergütung von 3.000 EUR p.a. und eine erfolgsorientierte Vergütung. Die erfolgsorientierte Vergütung ist an das EBIT gebunden und damit auf den Unternehmenserfolg ausgerichtet. Die variable Vergütung beträgt für jedes einfache Mitglied des Aufsichtsrats 300,00 EUR für jeden Cent, um den das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit den Betrag von 0,30 EUR pro Aktie übersteigt. Der Aufsichtsrat erhält weder Aktien noch Aktienoptionen der BBI Immobilien AG. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds. Abweichend von diesen Satzungsbestimmungen hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010 auf einen Teil der ihm gemäß vorstehender Satzungsvorschrift zustehenden variablen Vergütung verzichtet, und stattdessen gemäß Beschluss folgende Vergütung bezogen: Die Vergütung je Mitglied des Aufsichtsrats betrug für 2010 6.000,00 EUR, d. h. die variable Vergütung betrug 3.000,00 EUR. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhielt gemäß der Satzung das Dreifache dieses Betrags, der Stellvertreter den eineinhalbfachen Betrag. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Zudem werden Auslagen der Mitglieder des Aufsichtsrats erstattet.

3.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Personen, die bei der BBI Immobilien AG als börsennotierter Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, oder Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der BBI Immobilien AG offen zu legen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer mitteilungspflichtigen Person insgesamt einen Betrag von 5.000,00 EUR bis zum Ende eines Kalenderjahrs nicht erreicht. Sämtliche meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden umgehend nach Erhalt der Mitteilung europaweit verbreitet und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende Transaktionen gemeldet:

Transaktion vom 08.01.2010

Vor- und Zuname	Funktion/ Status	Art und Ort der Transaktion	Finanzinstrument und ISIN	Anzahl	Kurs/ Preis	Gesamtvolumen
Peter Schropp	Vorstand	Umtausch* (außerbörslich)	BBI-Aktien DE0005280002	4.700	Nicht bezifferbar	Nicht bezifferbar

*Umtausch BBI-Aktien in VIB-Aktien; Tauschverhältnis 1:1,45 gem. Umtauschangebot

4. ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die BBI Immobilien AG ist eine Gesellschaft deutschen Rechts, auf der die Corporate Governance einer Aktiengesellschaft fußt und auf dem auch der Deutsche Corporate Governance Kodex beruht.

Wesensmerkmal des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem mit Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorstand ist das Leitungsorgan und der Aufsichtsrat das Kontrollorgan der Aktiengesellschaft.

Der Vorstand leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und berät ihn bei der Führung der Geschäfte. Er bestellt insbesondere auch die Mitglieder des Vorstands und ist für Vorstandsangelegenheiten zuständig.

Der Vorstand besteht aus dem Alleinvorstand, Herrn Peter Schropp. Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. Bis zum Zeitpunkt des Börsengangs des Tochterunternehmens BHB Brauholding Bayern-Mitte AG im Juli 2010, waren aufgrund des Drittelbeteiligungsgesetzes zwei Mitglieder Vertreter der Arbeitnehmer und vier Aufsichtsratsmitglieder Vertreter der Aktionäre. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihren beruflichen Erfahrungen die Aktivitäten der BBI Immobilien AG wider.

Ab dem Zeitpunkt des Börsengangs der BHB Brauholding AG waren Vertreter der Arbeitnehmer nicht mehr berechtigt, Vertreter für den Aufsichtsrat zu stellen. Es wurde deshalb ein Statusverfahren eingeleitet und als Ersatzvertreter hat das Amtsgericht zwei Ersatzvertreter bestimmt, die bis zur Hauptversammlung der Gesellschaft tätig sind. Zum Zeitpunkt der Hauptversammlung sind dann alle Mitglieder aufgrund gesetzlicher Bestimmungen neu zu wählen.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie die Vielfalt (Diversity) beachtet. Ehemalige Vorstandsmitglieder der BBI Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat aus Effizienzgründen keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Im Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung werden Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und dessen Wert. Der Aufsichtsrat wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, Planung und Risikolage ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offen zu legen sind, traten im Geschäftsjahr 2010 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2010 nicht

III. NACHTRAGSBERICHT

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

IV. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

1. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENTBERICHT

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 internen Kontrollsystems als integralen Bestandteil des Risikomanagementsystems, durch den Aufbau entsprechender Kontrollmechanismen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Abschluss erstellt wird. Das IKS ist zudem in das Risikokontrollsystem der Konzernmutter VIB Vermögen AG integriert.

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.

Das Ziel des Risikomanagementsystems der BBI Immobilien AG im Hinblick auf die Rechnungslegungsprozesse ist die Identifizierung und Bewertung von Risiken, die der Regelkonformität des Jahresabschlusses entgegenstehen könnten.

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.

Die BBI Immobilien AG setzt Finanzderivate – insbesondere Zinsswaps – ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Derivate werden dabei in der Regel im Rahmen

eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um eine hohe Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird dabei laufend geprüft um entsprechende unkalkulierbare Fehlentwicklungen eindämmen zu können.

2. RISIKEN DES UNTERNEHMENS

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- bzw. Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der projektierten Objekte gefährdet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten. Obwohl sich das makroökonomische Umfeld für (Projekt-)Finanzierungen im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahrs deutlich verbessert hat, verbleibt doch ein Restrisiko im Hinblick auf einen unzureichenden Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- wie auch des Eigenkapitals.

Ein weiteres Risiko besteht in der potenziellen Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus. Grund hierfür könnten sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbanken als auch gestiegene Margen der Banken sein. Durch eine derartige Änderung des Zinsniveaus könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflusst werden. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für anstehende Investitionen über 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.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Anfang 2006 ein Währungs-Swap-Geschäft auf Schweizer Franken abgeschlossen, der aufgrund der derzeitigen, historisch niedrigen Kursentwicklungen ab dem Geschäftsjahr 2010 zu Zuzahlungen führt, die ergebnis- und liquiditätswirksam sind. Für das Geschäft wurde im Jahresabschluss 2010 eine liquiditätsunwirksame Rückstellung in Höhe von 2,6 Mio. EUR gebildet. Die Gesellschaft geht von einem wieder steigenden Schweizer-Franken-Kurs aus, so dass das Geschäft bei entsprechendem Kursniveau wieder zu Überschüssen führen sollte.

Durch die Vermietung eines Großteils der im Portfolio befindlichen Fachmärkte an einen wesentlichen Mieter (ca. 47% der annualisierten Mieterlöse) besteht ein Klumpenrisiko für die BBI Immobilien AG. Der relative Anteil dieses Mieters hat sich jedoch in den vergangenen Jahren durch den sukzessiven Ausbau des Immobilienbestands um weitere Fach- bzw. SB-Märkte verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem 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 Mietvertragsunterzeichnung 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 Anschlussvermietung zu gewährleisten. 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 sogenannte 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.

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 Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen Kaufpreisfaktor ergeben.

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

Ein mögliches Risiko für Immobiliengesellschaften im Allgemeinen stellen Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten dar. Daher wurde der gesamte Immobilienbestand der Gesellschaft vorbeugend gegen Unfälle, Sachbeschädigungen oder Ähnliches versichert, um Minderungen des Unternehmenswertes zu vermeiden.

Vor dem Hintergrund der regionalen Konzentration des historischen Bestands in der Region Ingolstadt besteht ein Klumpenrisiko, so dass sich im Fall 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.

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Markt für Gewerbeimmobilien und ein signifikant verbessertes gesamtwirtschaftliches Umfeld eröffnet der BBI Immobilien AG Wachstumspotenziale. Die konjunkturelle Erholung und die damit verbundene höhere Nachfrage nach Mietflächen könnten in der Zukunft mit steigenden Miet- und Transaktionsvolumen einhergehen. Zudem könnte der deutsche Investmentstandort von seiner vergleichsweise stabilen Wertentwicklung profitieren. Da die Zentralbanken weltweit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine stark expansive Geldpolitik betrieben haben, werden ansteigende Inflationsraten wieder wahrscheinlicher. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwarten werden können. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich in Form von stillen Reserven ergeben würden.

4. AUSBLICK

Bereits im Geschäftsjahr 2009 hat die BBI Immobilien AG durch die Übernahme von drei neuen Objekten das Portfolio gezielt erweitert. Die drei Fachmarktzentren an den Standorten Simbach (Bauabschnitt II), Oberammergau und Freystadt (Oberpfalz) sind voll vermietet und generieren eine annualisierte Jahresmiete von 1,2 Mio. EUR. In Bezug auf die Investitionssumme von rund 18 Mio. EUR entspricht dies einer jährlichen Mietrendite von 6,7%, wobei die zusätzlichen Erträge erstmals im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zum Tragen kamen. Durch die erfolgte Reduzierung des Anteils an der BHB Brauholding AG liegt der künftige Fokus nun rein auf der Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.

Zudem sollen weitere Effizienzpotenziale in einer zunehmend vertieften Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG genutzt werden. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit konzentriert sich 2011 vor allem auf die Verwaltung der Objekte und auf die Konsolidierung der bisher erzielten Erfolge.

Mit ihrer hohen Ertragskraft (vor außerordentlichen Effekten), der gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist der Vorstand der BBI Immobilien AG sehr zuversichtlich, die weitere Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren positiv und erfolgreich gestalten zu können. Daher geht der Vorstand für die Jahre 2011 und 2012 von Umsatzerlösen und einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf dem Niveau des Jahres 2010 aus.

5. 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.

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 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.

Dieser Beschluss wurde bisher nicht umgesetzt.

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 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 bis zum Ablauf des 29. Dezember 2010 kein Gebrauch gemacht worden. Der Beschluss ist damit verfallen.

Beschränkungen, welche Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor. Die VIB Vermögen AG hat einen Stimmrechtsanteil von 91,21 % an der Gesellschaft.

Die Mitglieder des Vorstands werden gem. §§ 84,85 AktG durch den Aufsichtsrat bzw. durch das Gericht bestellt bzw. durch den Aufsichtsrat abberufen. Die Bestellung erfolgt auf höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied kann der Aufsichtsrat aus wichtigem Grund gem. § 84 Abs. 3 AktG widerrufen.

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

1. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat durch entsprechende Bestellung oder Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.

2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zu erteilen, die Gesellschaft allein zu vertreten und von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien. Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

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

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

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

14. März 2011

- Der Vorstand -