



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

JAHRESABSCHLUSS 2007



INHALT

LAGEBERICHT

1. Wirtschaftsbericht	4
2. Nachtragsbericht	12
3. Risiko- und Prognosebericht	12
4. Sonstige Angaben	15

JAHRESABSCHLUSS

Bilanz zum 31. Dezember 2007	18
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007	20

ANHANG

I. Allgemeines	21
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	21
III. Erläuterung zur Bilanz	21
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	27
V. Sonstige Pflichtangaben	28
Bestätigungsvermerk	32

LAGEBERICHT

1. WIRTSCHAFTSBERICHT:

GESCHÄFTSVERLAUF UND LAGE DER GESELLSCHAFT

Allgemeiner Überblick

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

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) ist im Jahr 2006 aus der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG mit ihrer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu hervorgegangen. Nach Übernahme des Immobilienbestandes der Herrnbräu positioniert sich die BBI AG als Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte. Das Portfolio umfasst derzeit insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand) sowie 16 neu erworbene Immobilien. Weitere 17 in der Projekt- und Entwicklungsphase befindliche Immobilien (Fachmärkte) werden in den Jahren 2008 bis 2010 fertig gestellt und an die BBI AG übergeben.

Mitarbeiter

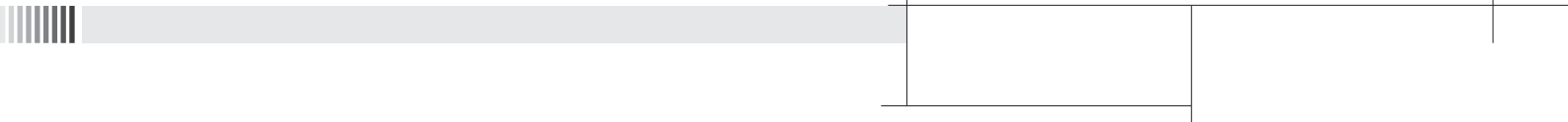
Die Mitarbeiterzahl der BBI AG blieb im Geschäftsjahr 2007 nahezu unverändert. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag 2 Mitarbeiter (Vorjahr: 1 Mitarbeiter). Unterstützt wird diese durch den kaufmännischen Geschäftsführer der Herrnbräu, der die Funktion eines Prokuristen innehat. Hinzu kommt mit Herrn Peter Schropp der Alleinvorstand der BBI AG.

Marktumfeld

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld im Jahr 2007 war insgesamt geprägt durch weltweit hohe Wachstumsraten. Nachdem die globale Wirtschaft im Jahr 2006 einen Zuwachs in Höhe von 5,0% verzeichnen konnte, wurde in 2007 ein Anstieg von 4,9% erreicht.¹ Für 2008 rechnet der IWF mit einer Steigerungsrate von 4,1%. Verantwortlich für die leichte Abschwächung des Wachstums ist nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) die sogenannte „Subprime-Krise“, die insbesondere in den USA Spuren in der konjunkturellen Entwicklung hinterlässt. Dennoch befindet sich die Weltwirtschaft weiterhin auf einem robusten Wachstumskurs.

1 IWF 2008
2 Statistisches Bundesamt 2008
3 Jahreswirtschaftsbericht 2008 der Bundesregierung

4 Eurostat 2008
5 Europäische Zentralbank 2008



Die konjunkturelle Lage in Deutschland war trotz der Mehrwertsteuererhöhung zu Beginn des Jahres 2007 weiterhin gut. Getragen von einem starken Export (+8,3%) und einer gestiegenen Nachfrage nach Investitionsgütern (+4,9%) wuchs das Brutto-Inlandsprodukt (BIP) laut Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2007 real um 2,5%.² Im Vorjahr hatte der Wert sogar bei 2,9% gelegen. Mit einem preisbereinigten Rückgang von -0,3% konnte der private Konsum jedoch auch im Jahr 2007 nicht zum wirtschaftlichen Wachstum beitragen. Für 2008 erwarten Experten eine leichte Abkühlung der Konjunktur. Dennoch wird auch im kommenden Jahr mit einem stabilen Anstieg der Wirtschaftsleistung von rund 1,7% (Prognose der Bundesregierung) gerechnet.³

Im Euroraum lag die Inflationsrate im Jahr 2007 bei 2,1% und damit über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB).⁴ Ausschlaggebend für die relativ starke Preisentwicklung waren vor allem die Anstiege bei Lebensmittel- und Energiepreisen. Die EZB sah sich daher gezwungen, den Inflationstendenzen im Euroraum mit einer restriktiven Geldpolitik entgegen zu wirken und erhöhte die Leitzinsen bis zum Jahresende auf ein Niveau von 4%.⁵ Für 2008 geht die Notenbank von einer leichten Abschwächung der Preisrisiken in Europa aus. Daher wird für das kommende Jahr mit einer zumindest stabilen Zinslandschaft gerechnet. Einige Marktteilnehmer prognostizieren gar einen Rückgang des Zinsniveaus im Verlauf der zweiten Jahreshälfte. Vor diesem Hintergrund kann von einem insgesamt günstigen monetären Umfeld mit positiven Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ausgegangen werden.

Bezogen auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt konnte 2007 ein Rekordjahr erzielt werden. Das Transaktionsvolumen stieg um 11% auf den historischen Höchststand von rund 55 Mrd. EUR.⁶ Davon entfielen etwa 57% (31,4 Mrd. EUR) auf den Büro- und 21% (11,3 Mrd. EUR) auf den Einzelhandelssektor. Insgesamt 2,6 Mrd. EUR (5%) wurden für Logistik- und Industrieimmobilien investiert, während für die übrigen Segmente (gemischte Nutzung, Grundstücke und Hotels) 9,7 Mrd. EUR aufgewendet wurden. Aufgrund der von den USA ausgehenden „Subprime-Krise“ kam es in der zweiten Jahreshälfte zu einem spürbaren Rückgang beim Transaktionsvolumen.⁷

Die Turbulenzen am US-amerikanischen Immobilienmarkt und die damit verbundenen Unsicherheiten an den Kapitalmärkten führten in der zweiten Hälfte des Jahres 2007 zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, da Banken mit einer deutlich restriktiveren Kreditvergabe reagierten. Besonders ausländische Anleger, die oftmals mit geringer Eigenkapitalquote und hohem Fremdkapitalanteil operieren, hatten darunter zu leiden und zogen sich insbesondere vom deutschen Immobilienmarkt zurück. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen ging von fast 50% (1. Halbjahr 2007) auf rund 34% zurück.⁸

Der wirtschaftliche Aufschwung in der Bundesrepublik führte bei Immobilien zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietflächen und damit zu einem verbesserten Umfeld für Immobilienunternehmen, da sich die Leerstände weiter reduzierten. Ausgelöst durch die Expansion

6 Enthalten sind Einzel- und Portfoliotransaktionen in den Bereichen Büro-, Einzelhandels-, Logistik- bzw. Industrie-, Hotel- und Spezialimmobilien sowie Grundstücke

7 JonesLangLasalle 2008

8 JonesLangLasalle 2008

der Unternehmen erhöhte sich insbesondere der Bedarf an Büro- und Logistikimmobilien, wodurch nach Einschätzung von einigen Marktbeobachtern je nach Lage eine positive Entwicklung bei den Mietpreisen eintreten kann.⁹

Als Folge des Rückzugs von spekulativen, zumeist ausländischen Investoren und dem daraus resultierenden Nachfragerückgang sanken im zweiten Halbjahr 2007 die zuvor überhitzten Kaufpreisfaktoren deutscher Gewerbeimmobilien. Da gleichzeitig die Mietpreise für gewerblich nutzbare Immobilien leicht anzogen, führte dies zum Jahresende bereits zu einem Anstieg der Netto-Anfangsrenditen, insbesondere außerhalb der großen deutschen Ballungsräume („Big 5“: Hamburg, Düsseldorf, Rhein-Main, Berlin, München). Für das Jahr 2008 lässt dies auf verbesserte Rahmenbedingungen für deutsche Immobilien-Unternehmen schließen. Sofern sich die Turbulenzen an den Kapitalmärkten im Jahresverlauf deutlich abkühlen und auch das Zinsniveau stabil bleibt, steht damit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends am deutschen Immobilienmarkt nichts im Wege, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Portfolios der BBI AG.

Entwicklung des Immobilienportfolios

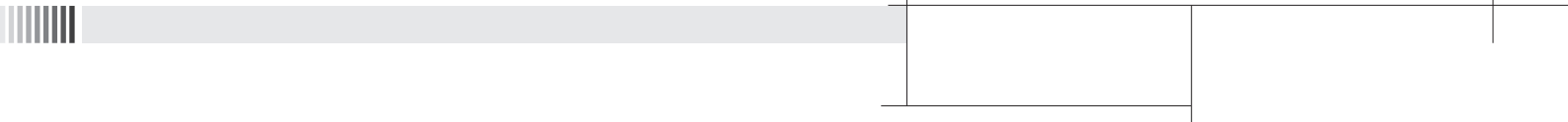
Die Hauptgeschäftstätigkeit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG besteht aus dem Einkauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählen insgesamt 14 Objekte des Altbestands sowie 16 neu erworbene Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim Altbestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Das Gesamtportfolio weist zum 31. Dezember 2007 insgesamt eine vermietbare Fläche von rund 118.000 qm auf und generiert in Bezug auf den Buchwert von 112 Mio. Euro eine durchschnittliche Mietrendite von rund 7% p.a. Die Immobilien sind annähernd vollständig und zumeist langfristig vermietet.

Um das Wachstum weiter zu forcieren, hat sich die BBI AG zusätzliche 17, in der Entwicklungsphase befindliche Objekte im Volumen von ca. 153 Mio. Euro vertraglich bzw. durch Absichtserklärungen gesichert. Die Übergabe der Objekte wird in den Jahren 2008 bis 2010 erfolgen und zu einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen führen.

Altbestand

Das Immobilienportfolio der BBI AG untergliedert sich in den historischen Bestand und in neu erworbene Fachmärkte. Zum Stichtag befanden sich 14 Objekte im Altbestand. Im Einzelnen handelt es sich dabei um 12 Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommen ein Erbbaugrundstück in der Fußgängerzone

⁹ Atis Real 2008



von Ingolstadt und das Brauereigelände, das von der Herrnbräu GmbH & Co. KG genutzt wird. Für letzteres wird seit 1. Januar 2007 eine Grundstückspacht an die BBI AG entrichtet.

Die vermietbare Fläche des Altbestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 qm und ist nahezu vollständig vermietet bzw. verpachtet. Ausnahme ist eine Gaststätte, bei der aktuell ein Pächterwechsel vorbereitet wird. Im Berichtszeitraum fanden umfangreiche Renovierungsarbeiten an den Objekten in Donauwörth, Neuburg / Donau und Ingolstadt (Sudpfanne) statt, wodurch der gesamte Bestand wieder eine optimale Bausubstanz aufweist. Die Kosten für diese Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich auf rund 100 TEUR.

Fach- und Einzelhandelsmärkte

Neben den Gebäuden des Altbestands verfügt die BBI AG derzeit über ein Portfolio von insgesamt 16 Märkten. Davon werden 15 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 88.000 qm als Fachmärkte von einem bonitätsstarken Mieter genutzt. Für alle in diesem Portfolio befindlichen Immobilien, dessen Erwerbspreis inklusive Nebenkosten bei ca. 97 Mio. EUR lag, existieren Triple-Net-Mietverträge mit einer Ursprungslaufzeit von 20 Jahren. Die Übergabe des Portfolios fand im Dezember 2006/Januar 2007 statt.

Daneben hat die Gesellschaft im Februar 2007 ein SB-Warenhaus mit einer vermietbaren Fläche von 1.717 qm in Pfaffenhofen/Ilm erworben. Inklusiv der Nebenkosten betrug der Kaufpreis rund 3,2 Mio. EUR. Zu den bonitätsstarken Mietern gehören die renommierten Einzelhandelsketten Plus und Fristo, die Mietvertragslaufzeiten liegen bei über zehn Jahren.

Investitionsvorhaben

Um das Wachstum weiter zu forcieren, hat sich die BBI AG weitere 17 in der Entwicklungsphase befindliche Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich mit einem Gesamtvolumen von ca. 153 Mio. Euro vertraglich bzw. durch Absichtserklärungen gesichert. Diese neuen und bereits im Wesentlichen an namhafte Ankermieter vergebenen Objekte sollen zwischen 2008 und 2010 an die BBI AG übergeben werden. Diese Akquisitionen werden zu weiteren Umsatz- und Ertragssteigerungen in den kommenden Jahren beitragen.

Im Juli 2007 wurde ein notarieller Kaufvertrag zum Erwerb eines ca. 23.500 qm großen Grundstücks mit einer geplanten Gewerbeimmobilie in Pfaffenhofen/Ilm unterzeichnet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf ca. 14 Mio. EUR. Ein bereits abgeschlossener, langfristiger Mietvertrag mit einem bonitätsstarken Mieter für die vermietbare Fläche von ca. 6.700 qm wird für die BBI AG jährliche Mieterträge in Höhe von rund 0,9 Mio. EUR generieren. Der Spatenstich für das Objekt fand im 3. Quartal 2007 statt. Da die Baumaßnahmen zügig voranschreiten, ist die Übergabe für Anfang April 2008 vorgesehen.

Außerdem konnte ein LoI zum Erwerb eines weiteren Immobilienportfolios („Bavaria-Westfalia-Portfolio“) unterzeichnet werden. Von den sechs Objekten, deren kalkulatorische Gesamtkosten sich voraussichtlich auf ca. 29,1 Mio. EUR belaufen werden, befinden sich fünf in Bayern und eines in Nordrhein-Westfalen. Die Objekte des Portfolios umfassen eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.231 qm und sind bereits größtenteils an namhafte Ankermieter vergeben. Fertigstellung und damit Übergang der Fachmarktzentren in das Portfolio der BBI AG ist für 2008 vorgesehen.

Zudem wurde mit einem regional bedeutenden und erfahrenen Projektentwickler die Übernahme des sogenannten „Bavaria-Portfolios“ vereinbart. Dabei handelt es sich um verschiedene Standorte im süddeutschen Raum, die sich derzeit in der Projekt- und Realisierungsphase befinden. Inklusiv Nebenkosten wird der Erwerbspreis für das ca. 62.400 qm große Portfolio voraussichtlich bei ca. 110 Mio. EUR liegen. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit aller Objekte wird rund 14 Jahre betragen. Es ist zu erwarten, dass die Übernahme der Objekte durch die BBI AG nach Fertigstellung und Vermietung erfolgen wird. Die Hälfte der Immobilien soll voraussichtlich bereits im Jahr 2008 übergeben werden.

Mit Übergang von Nutzen und Lasten, nach Fertigstellung und Vollvermietung der vertraglich gesicherten Objekte in den Bestand des Unternehmens, wird sich die Mieterstruktur deutlich diversifizieren. Die derzeitige Ausrichtung auf einen Hauptmieter wird dadurch rasch vermindert und das bisherige Klumpenrisiko abgebaut.

Unternehmensziele und Strategie

Seit Implementierung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 konzentriert sich die BBI AG auf den Ausbau des Geschäftsbereichs Immobilien. Kauf und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich sind dabei die Kernkompetenz der Gesellschaft. Nach Übernahme der Aktienmehrheit durch die VIB Vermögen AG im Dezember 2007 wird die Weiterentwicklung der Firmenstrategie in enger und vertrauensvoller Abstimmung mit der neuen Mehrheitsaktionärin betrieben werden.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG legt bei der Erweiterung ihres Immobilienportfolios strenge Kriterien an mögliche Objekte an. Der Schwerpunkt für Investitionsstandorte liegt dabei vor allem auf wachstumsstarken Ballungsgebieten außerhalb der dicht besiedelten Großstädte und dabei vor allem im süddeutschen Raum. Dabei konzentriert sich die BBI AG insbesondere auf Städte mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern mit einer nachhaltigen, positiven wirtschaftlichen Entwicklung. 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.

Ertragslage (HGB-Zahlen)

Die BBI AG konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 eine erhebliche Steigerung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung erreichen. Grund hierfür war im Wesentlichen der Erwerb von 15 Fachmärkten. Auch die Übernahme des Einzelhandelsmarktes in Pfaffenhoffen und die erstmalige Erhebung einer Grundstücks-pacht von der Herrnbräu für das Brauereigelände trugen zu gesteigerten Umsatzerlösen bei. Im Vergleich zum Vorjahr (1.436 TEUR) war insgesamt ein deutlicher Anstieg bei den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung um 6.497 TEUR auf 7.933 TEUR zu verzeichnen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge sanken gegenüber dem Vorjahreswert von 2.570 TEUR auf 1.270 TEUR in 2007. Enthalten sind darin vornehmlich die aufgedeckten stillen Reserven aus den Objektverkäufen „Obere Marktstraße 12, Gaimersheim“ und „Paradeplatz 21, Ingolstadt“.

Den Pachteinnahmen stehen die unter den Aufwendungen für bezogene Leistungen ausgewiesenen Aufwendungen für die Immobilien gegenüber. Diese stiegen sehr moderat von 349 TEUR (2006) auf 469 TEUR im Geschäftsjahr 2007.

Im Berichtszeitraum stiegen die Ausgaben für Löhne und Gehälter um 30 TEUR von 231 TEUR (2006) auf 261 TEUR. Für soziale Abgaben und die Altersversorgung von Mitarbeitern wurden insgesamt 93 TEUR aufgewendet (Vorjahr: 79 TEUR).

Nachdem im Vorjahr die Abschreibungen auf Immobilien 2.830 TEUR betragen hatten, beliefen sich diese im Jahr 2007 auf 3.090 TEUR. Darin enthalten sind die Absetzungen gemäß § 6 b EStG in Höhe von 507 TEUR aus den Verkäufen „Obere Marktstraße 12, Gaimersheim“ und „Paradeplatz 21, Ingolstadt“.

Weiterhin stiegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 330 TEUR auf 811 TEUR im Geschäftsjahr 2007, dies bedeutet einen Zuwachs um 481 TEUR.

Für die BBI AG ergibt sich hieraus ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 3.486 TEUR, ein beachtlicher Zuwachs von 3.769 TEUR gegenüber dem Vorjahreswert (-283 TEUR). Das EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) konnte sogar von 2.547 TEUR (2006) um 4.029 TEUR auf 6.576 TEUR im Geschäftsjahr 2007 ausgeweitet werden.

Im Geschäftsjahr 2007 flossen der BBI AG aus sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen 132 TEUR zu, eine Steigerung des Vorjahreswerts (46 TEUR) um 86 TEUR. Die Erhöhung resultiert in erster Linie aus den Guthabenzinsen des im Zuge der Kapitalerhöhung vom Dezember 2006 entstandenen Festgeldkontos. Aus der Übernahme des Jahresabschlusses der Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG stammen die Erträge aus Beteiligungen in Höhe von 19 TEUR (Vorjahr: 142 TEUR).

Die Zinsaufwendungen betrugen im Berichtszeitraum 2.935 TEUR und erhöhten sich damit im Vergleich zum Vorjahreswert von 354 TEUR deutlich. Ursache für den Anstieg war der Ausbau des Immobilienportfolios und die damit verbundene höhere Fremdfinanzierung.

Ausschließlich für Kosten der geplanten Kapitalerhöhung, wie z.B. die Bezahlung von Banken und Beratern, wurden die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 904 TEUR verwendet. Im Vorjahr wurden für die tatsächlich durchgeführte Kapitalerhöhung 585 TEUR aufgewendet.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag betragen 227 TEUR im Berichtszeitraum, nachdem die BBI AG im Jahr zuvor eine Steuergutschrift in Höhe von 140 TEUR erhalten hatte. Die sonstigen Steuern (Grundsteuer) stiegen von 28 TEUR (2006) auf 84 TEUR im Geschäftsjahr 2007.

Nachdem im Geschäftsjahr 2006 der Jahresfehlbetrag noch 452 TEUR betragen hatte, konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr mit einem Wert von 455 TEUR bereits eine deutliche Ergebnisverbesserung erzielt werden. Nach Berücksichtigung des Verlustvortrags in Höhe von 415 TEUR aus dem Vorjahr entstand somit ein Bilanzgewinn von 40 TEUR. Zu berücksichtigen ist dabei, dass sowohl das Jahr 2006 als auch das Geschäftsjahr 2007 jeweils durch die außerordentlichen Kosten für die zum Zwecke des Portfolioausbaus durchgeführten bzw. geplanten Kapitalerhöhungen gekennzeichnet war. Die entstandenen Verluste waren daher Einmaleffekte und nicht durch das Kerngeschäft der Gesellschaft begründet.

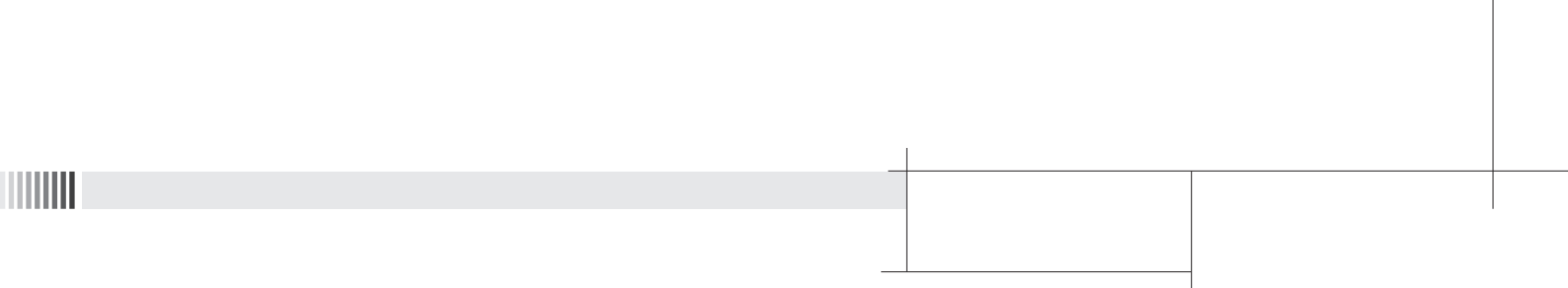
Investitionen

Im Berichtsjahr investierte die BBI AG insgesamt 53.987 TEUR in das Anlagevermögen. Bereits im Vorjahr hatte die Gesellschaft hierfür 64.755 TEUR aufgewendet. Davon flossen im vergangenen Geschäftsjahr 48.195 TEUR in den Erwerb von Grundstücken. Weiterhin leistete die BBI AG 5.792 TEUR für Anzahlungen für Bauten im Bau. Von der anhaltend hohen Investitionstätigkeit und dem damit verbundenen Ausbau des Immobilienportfolios sind positive Auswirkungen auf die zukünftige Umsatz- und Ertragslage der BBI AG zu erwarten.

Zudem verstärkte die Gesellschaft die betriebliche Infrastruktur. So wurde die Software durch Aufwendungen von 7 TEUR sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung mittels Investitionen in Höhe von 4 TEUR verbessert.

Vermögens- und Liquiditätslage

Deutlich sichtbar wurde die strategische Neuausrichtung der BBI AG als Immobiliengesellschaft in der Bilanz. Im Geschäftsjahr 2007 stieg die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahreswert von 75.667 TEUR auf nunmehr 121.337 TEUR erheblich an. Da keinerlei Kapitalmaßnahmen durchgeführt wurden, blieb das Grundkapital im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 5.200 TEUR.



Inklusive Gewinnrücklagen belief sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2007 auf insgesamt 50.233 TEUR (Vorjahr 49.779 TEUR). Bei Betrachtung der Eigenkapitalquote ist im Jahresvergleich zu berücksichtigen, dass bereits im Jahr 2006 eingeworbene Eigenmittel zum Teil erst im Geschäftsjahr 2007 in den Ausbau des Immobilienportfolios unter Ausnutzung zusätzlichen Fremdkapitals investiert wurden. Trotz eines Rückgangs gegenüber dem Vorjahreswert von 65,8% verfügt die BBI AG mit einer Eigenkapitalquote 41,4% weiterhin über eine äußerst solide Finanzierungsstruktur.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen im Vergleich zum Vorjahr von 21.434 TEUR auf 69.380 TEUR, ebenfalls ausschließlich im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Gesellschaft im Bereich der Gewerbeimmobilien.

Im Berichtszeitraum sanken die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 886 TEUR im Geschäftsjahr 2006 um 716 TEUR auf nunmehr 170 TEUR. Gegenüber verbundenen Unternehmen bestanden Verbindlichkeiten in einem Umfang von 150 TEUR. Auch hier konnte gegenüber dem Vorjahreswert von 169 TEUR eine leichte Verbesserung erzielt werden. Die sonstigen Verbindlichkeiten wurden von 2.105 TEUR (2006) auf 84 TEUR im Geschäftsjahr 2007 erheblich reduziert.

Auf der Aktivseite erhöhte sich das Anlagevermögen auf 118.393 TEUR (Vorjahr 67.552 TEUR), während die Finanzanlagen mit 1.192 TEUR konstant blieben.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gingen von 477 TEUR (Vorjahr) auf 274 TEUR (2007) zurück. Dabei sanken die Forderungen gegen Verbundene Unternehmen von 150 TEUR auf 30 TEUR. Auch die Guthaben bei Kreditinstituten nahmen im Vergleich zum Vorjahreswert von 6.444 TEUR auf 1.406 TEUR ab. Ursache für den Rückgang dieser Festgeldkonten war der zeitnahe Einsatz der Eigenmittel für die getätigten Investitionen in den Ausbau des Immobilienportfolios.

Nachdem ein Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit im vorangegangenen Jahr von 1.515 TEUR erwirtschaftet wurde, belief sich der Wert im Berichtszeitraum auf 842 TEUR. Die Differenz erklärt sich in erster Linie aus getätigten Objektverkäufen und dem daraus resultierenden Mittelzufluss für die BBI AG im Geschäftsjahr 2006. Aufgrund des Ausbaus des Immobilienportfolios im vergangenen Geschäftsjahr betrug der Cash Flow aus Investitionstätigkeit -52.829 TEUR (Vorjahr -55.320 TEUR). Insbesondere durch Bankdarlehen zur Finanzierung des Expansionskurses entstand im Berichtszeitraum ein Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von 44.688 TEUR. Im Vorjahr hatte der Wert wegen der im Dezember 2006 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung 60.144 TEUR betragen.

2. NACHTRAGSBERICHT

Der Beschluss der letzten Hauptversammlung der BBI AG vom 31. Juli 2007 zur Genehmigung einer Kapitalerhöhung bis maximal 31. Januar 2008 ist ohne Umsetzung ausgelaufen. Grund hierfür waren die Turbulenzen an den Kapitalmärkten im Zuge der sogenannten „Subprime-Krise“ und die damit verbundene Verschlechterung des Börsenumfelds, weshalb der Vorstand von der Ermächtigung durch die Hauptversammlung keinen Gebrauch machte.

Im Dezember des Jahres 2007 hat der Stimmrechtsanteil der VIB Vermögen AG die 30%-Schwelle überschritten und damit ein Pflichtangebot gemäß §35 WpÜG ausgelöst. Das entsprechende öffentliche Kaufangebot an die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurde am 24. Januar 2008 veröffentlicht. Vorstand und Aufsichtsrat der BBI AG haben sich daraufhin in einer gemeinsamen Stellungnahme am 4. Februar 2008 zu dem Angebot in Höhe von 11,70 EUR je auf den Inhaber lautender Stückaktie geäußert. Darin sprechen sie sich weder für noch gegen die Annahme des Pflichtangebots aus. Die Annahmefrist ist am 21. Februar 2008 abgelaufen. Insgesamt hält die VIB Vermögen AG nach Ablauf des Pflichtangebots 80,76% der Stimmrechte (Stand: 4. März 2008).

3. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

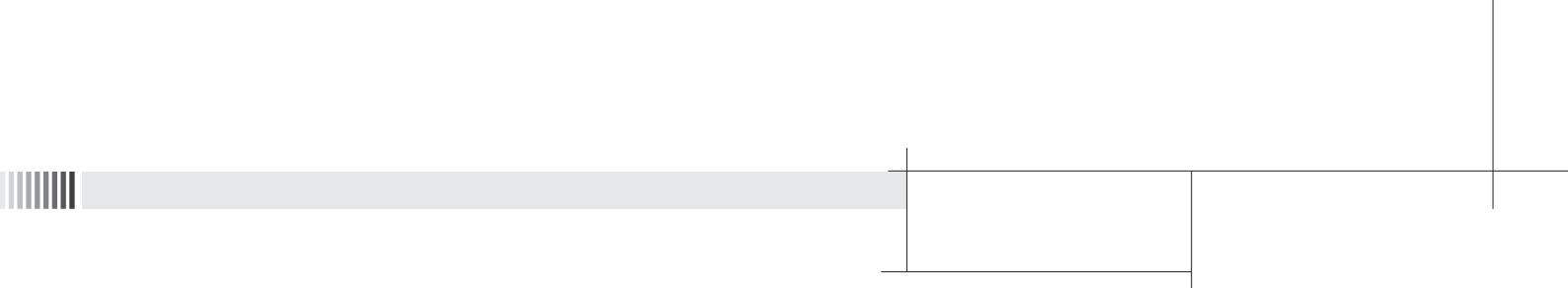
Risiken des Unternehmens

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

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

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

Im Falle einer Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus besteht für die BBI AG das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Um die Finanzierung von Investitionen dauerhaft sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen



Zeitraum von zehn Jahren oder länger. Weiterhin können starke Zinssteigerungen zum Zeitpunkt des Auslaufens längerfristiger Bankdarlehen ein Risiko für die BBI AG darstellen. Gegen Änderungen des Zinsniveaus ist die BBI AG teilweise durch Zinsswaps abgesichert und kann so die Konditionen für Bankdarlehen optimieren. Die kontinuierliche Beobachtung des Marktes erlaubt gegebenenfalls die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungsbedingungen bei kurzfristigen Finanzierungen.

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzierungsinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben bzw. einer Bankengruppe mit zweifelsfreier Bonität angehören.

Durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung eines Hauptmieters bestehen grundsätzlich Ausfall- und Liquiditätsrisiken. Eine sorgfältige Due Diligence bereits im Vorfeld der Unterzeichnung eines Mietvertrags sorgt jedoch für eine Minimierung dieses Risikos. Zudem legt die BBI AG beim Kauf von Immobilien großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung sicherzustellen. Durch langfristige Mietverträge wird die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI AG reduziert. Derzeit handelt es sich bei mehr als 80% der Mietverträge um sog. Triple-Net-Mietverträge, die die Mieteinnahmen der Gesellschaft langfristig sichern. Zusätzlich werden die im Falle einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage entstehenden Ausfall- und Liquiditätsrisiken durch die hohe Qualität der Mieter der BBI AG abgemildert. Ferner dämmen die zunehmende regionale Diversifizierung und eine verstärkte Branchenstreuung des Immobilienportfolios dieses Risiko ein.

Da ein wirtschaftlich wesentlicher Mieter 15 der 16 im Portfolio befindlichen Fachmärkte betreibt, besteht zurzeit noch ein Klumpenrisiko. Im Zuge des geplanten Ausbaus des Immobilienportfolios wird jedoch der prozentuale Anteil dieses Mieters am gesamten Mietaufkommen sukzessive abgebaut und damit die Abhängigkeit deutlich verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung auszuschließen.

Die derzeitige Konzentration des Altbestandes auf die Region Ingolstadt stellt im Falle negativer regionaler Entwicklungen momentan noch ein potenzielles Risiko dar. Angesichts der langjährigen Erfahrung und der regionalen Marktkenntnis des Managements wird diese Gefährdung jedoch reduziert. Durch die weitere Übernahme der bereits vertraglich gesicherten Objekte, die sich über den gesamten süddeutschen Raum verteilen, wird sich rasch ein Abbau dieses Risikos ergeben.

Der weitere Ausbau des Immobilienvermögens der Gesellschaft erfordert den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln für die bereits vertraglich oder durch LoI gesicherten Immobilienerwerbe. Sollte der Zugang der BBI AG zu Fremd- bzw. Eigenkapital eingeschränkt

sein, so könnte eine Finanzierung der projizierten Objekte nicht vollständig gewährleistet sein. Dies hätte Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft. Da die ursprünglich für das abgelaufene Geschäftsjahr vorgesehene Kapitalerhöhung nicht durchgeführt wurde, werden die erforderlichen Eigenmittel zunächst durch Bankdarlehen zur Verfügung gestellt. Angesichts der nach wie vor soliden Kapitalstruktur der BBI AG sowie der vorhandenen Finanzstärke im Gesellschafterkreis ist dieses Risiko beherrschbar.

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

Chancen der zukünftigen Entwicklung

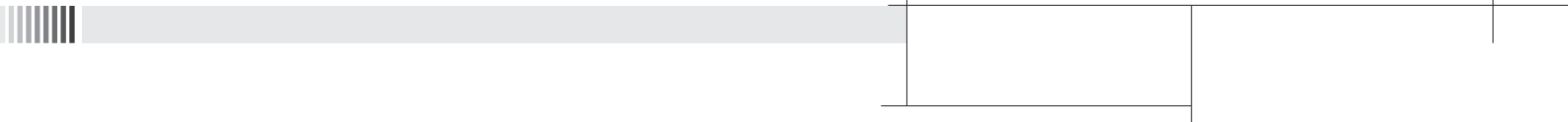
Das aktuelle Marktumfeld für Gewerbeimmobilien eröffnet der BBI AG weitere Chancen. Der dynamisch wachsende Markt bietet Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik kann dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen. Angetrieben durch die günstige wirtschaftliche Entwicklung ist langfristig mit steigenden Mietpreisen und höheren Renditen zu rechnen, wodurch positive Effekte auf die Ertragslage als auch auf die Werthaltigkeit des Portfolios der BBI AG entstehen können.

Durch die sukzessive Übernahme weiterer, vertraglich gesicherter Immobilien in den kommenden Jahren erwartet die BBI AG zudem signifikante Zuwächse bei Umsatz und Ertrag. Bei diesen Objekten handelt es sich um insgesamt 17 Fachmärkte, hauptsächlich im prosperierenden Süddeutschland, mit einem Investitionsvolumen von ca. 153 Mio. EUR. Mit der Übergabe der Fachmärkte wird die BBI AG ihr operatives Geschäft somit auf eine deutlich breitere Basis stellen und ihr Potenzial zur Generierung von Mieteinnahmen erheblich ausbauen.

Ausblick

Durch die Integration der bereits akquirierten Objekte in den Jahren von 2008 bis 2010 wird die BBI AG ihre Aufwand-Ertrags-Relation kontinuierlich verbessern. Die Gesellschaft will ihre Marktstellung durch Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus festigen und mit Hilfe dieser Vorteile ihre Rentabilität weiter verbessern. Eine Aufstockung der Zahl der Mitarbeiter ist zunächst nicht geplant.

Auch in Zukunft wird die BBI AG das Kerngeschäft „Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich“ durch den zielgerichteten Ausbau ihres Portfolios bei-



behalten. Hierzu hat die Gesellschaft bereits in den Jahren 2006 und 2007 eine solide Basis geschaffen. Bereits heute verfügt das Unternehmen deshalb über ein werthaltiges Immobilienportfolio und erwirtschaftet bezogen auf den Buchwert von rund 112 Mio. EUR (Dezember 2007) eine Mietrendite von ca. 7,0% p.a. Mit den bereits vertraglich gesicherten, schrittweisen Übernahmen von insgesamt 17 zusätzlichen Fachmärkten kalkuliert die BBI AG in den kommenden Jahren mit weiteren deutlichen Steigerungen der Mieteinnahmen. Insgesamt beläuft sich die Investitionssumme für diese Immobilien auf rund 153 Mio. EUR. Derzeit befinden sich diese projektierten Objekte im Bau bzw. der Baubeginn wird in Kürze erfolgen, die Übergabe eines erheblichen Teils der Immobilien soll noch im Jahr 2008 erfolgen.

Die Erhöhung des Stimmrechtsanteils der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG eröffnet beiden Gesellschaften die Möglichkeit einer verstärkten Zusammenarbeit. Damit können zukünftig Synergiepotenziale realisiert und Erträge und Renditen weiter gesteigert werden.

4. SONSTIGE ANGABEN

Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, war Ende 2007 mit Mehrheit an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG beteiligt.

Unser Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2007 schließt mit folgender Feststellung:

„Bei jedem Rechtsgeschäft mit dem herrschenden oder einem mit ihm verbundenen Unternehmens haben wir nach den Umständen, die in dem Zeitpunkt, in dem das Rechtsgeschäft vorgenommen worden ist, eine angemessene Gegenleistung erhalten“.

Vergütung des Vorstands

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

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

Die von der Hauptversammlung am 31. Juli 2007 beschlossene Ermächtigung zur Aktienaussgabe gegen Bareinlage um einen Betrag bis zu 10.400.000 EUR ist aufgrund Zeitablaufs nicht mehr gültig.

Nach wie vor Gültigkeit hat ein weiterer Beschluss der Hauptversammlung vom 31. Juli 2007 zur Schaffung eines genehmigten Kapitals. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber 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 Aktienausgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 zudem die Gesellschaft ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Januar 2009 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 520.000 EUR zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse erfolgen. Erworbene Aktien dürfen nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB

Das Grundkapital der BBI AG beträgt 5.200 TEUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die aus der in 2006 durchgeführten Kapitalerhöhung stammenden 3.640.000 „jungen“ Aktien wurden am 12. November 2007 zum Handel im regulierten Markt an der Börse München zugelassen. Damit werden nunmehr alle Aktien im regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt. Unterschiedliche Aktiengattungen liegen nicht vor.

Die VIB Vermögen AG hat uns mit Datum vom 5. März 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft 80,76% beträgt. Weitere Beteiligungen am Kapital, die 10% überschreiten würden, sind uns nicht bekannt.



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

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

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

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

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

Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

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

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

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

Ingolstadt, den 13. März 2008

Der Vorstand

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2007

BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

Aktiva

	EUR	31.12.07 EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		5.671,00		1
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	112.398.594,40			67.236
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.048,00			29
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	5.971.685,65			287
		118.393.328,05		67.552
III. Finanzlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen		1.192.448,85		1.192
			119.591.447,90	68.745
B. Umlaufvermögen				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.681,10			3
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	29.980,19			150
3. Sonstige Vermögensgegenstände	234.002,99			324
		273.664,28		477
II. Guthaben bei Kreditinstituten		1.406.383,07		6.444
			1.680.047,35	6.921
C. Rechnungsabgrenzungsposten			65.250,00	1
			121.336.745,25	75.667

Passiva

	EUR	31.12.07 EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital		5.200.000,00		5.200
II. Kapitalrücklage		42.770.000,00		42.770
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	697.913,42			698
2. Andere Gewinnrücklagen	1.525.646,50	2.223.559,92		1.526
IV. Bilanzgewinn		39.886,99		-415
davon Verlustvortrag <u>EUR 414.649,89 -</u>			50.233.446,91	(37)
				<u>49.779</u>
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen		694.543,00		729
2. Steuerrückstellungen		239.200,00		0
3. Sonstige Rückstellungen		375.800,00		565
			1.309.543,00	<u>1.294</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		69.379.851,94		21.434
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		169.533,08		886
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		149.744,41		169
4. Sonstige Verbindlichkeiten		83.630,91		2.105
- davon aus Steuern <u>EUR 46.828,00 -</u>				(1.981)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit <u>EUR 313,10 -</u>				(0)
			69.782.760,34	<u>24.594</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			10.995,00	0
			<u>121.336.745,25</u>	<u>75.667</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2007 BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

	2007 EUR	Vorjahr TEUR
1. Umsatzerlöse	7.932.841,50	1.436
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.269.554,70	2.570
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	468.586,09	349
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	261.079,56	231
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	117.576,37	79
- davon für Altersversorgung <u>EUR 92.731,32 -</u>		(79)
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.089.797,68	2.830
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	811.390,83	330
	4.453.965,67	187
7. Erträge aus Beteiligungen	19.218,44	142
- davon aus verbundenen Unternehmen <u>EUR 19.218,44 -</u>		(142)
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	132.250,51	46
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.935.710,24	354
- davon an verbundene Unternehmen <u>EUR 1.156,80 -</u>		(1)
Finanzergebnis	-2.784.241,29	-166
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.669.724,38	21
11. Außerordentliche Aufwendungen	-904.276,87	-585
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (VJ: Erstattungen)	-227.406,88	140
13. Sonstige Steuern	-83.503,75	-28
14. Jahresüberschuss	454.536,88	-452
15. Verlustvortrag (VJ: Gewinnvortrag)	414.649,89	37
16. Bilanzgewinn	39.886,99	-415



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2007

I. Allgemeines

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

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

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer mit den handelsrechtlich und steuerlich zulässigen Sätzen. Daneben wird von den steuerlich zulässigen Sonderabschreibungen gemäß § 6 b EStG grundsätzlich Gebrauch gemacht.

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten bewertet. Für erkennbare Ausfallrisiken werden grundsätzlich Einzelwertberichtigungen gebildet. Das allgemeine Kreditrisiko wird, sofern erforderlich, durch Bildung einer Pauschalwertberichtigung berücksichtigt.

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

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS IM GESCHÄFTSJAHR 2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Vortrag zum 1.1. EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Software	455,00	7.359,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	77.740.857,95	48.194.971,54	50.000,00
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	31.059,88	4.137,83	0,00
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	286.870,77	5.788.358,50	-50.000,00
	78.058.788,60	53.987.467,87	0,00
III. Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.192.448,85	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen	79.251.692,45	53.994.826,87	0,00



--	--

Abschreibungen

Buchwerte

Abgänge EUR	Stand am 31.12. EUR	Abschreibungen				Buchwerte	
		Vortrag zum 1.1. EUR	gem. § 6 b EStG Zugänge EUR	Abgänge EUR	Stand am 31.12. EUR	Stand am 31.12. EUR	Vorjahr EUR
0,00	7.814,00	38,00	2.105,00	0,00	2.143,00	5.671,00	417,00
			506.626,57				
855.071,57	125.130.757,92	10.504.784,33	2.570.910,28	850.157,66	12.732.163,52	112.398.594,40	67.236.073,62
876,00	34.321,71	1.993,88	10.155,83	876,00	11.273,71	23.048,00	29.066,00
53.543,62	5.971.685,65	0,00	0,00	0,00	0,00	5.971.685,65	286.870,77
			506.626,57				
909.491,19	131.136.765,28	10.506.778,21	2.581.066,11	851.033,66	12.743.437,23	118.393.328,05	67.552.010,39
			506.626,57				
0,00	1.192.448,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.192.448,85	1.192.448,85
			506.626,57				
909.491,19	132.337.028,13	10.506.816,21	2.583.171,11	851.033,66	12.745.580,23	119.591.447,90	68.744.876,24

Finanzanlagen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH, Ingolstadt	100	25*	0
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt	100	25	2
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt	100	5.039	19

Mittelbare Beteiligungen bestehen des Weiteren wie folgt:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs- quote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH	100	25	0
Mittelbayerischer Getränke Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt	100	10	0
Tre Effe S.R.L, Forli (Italien)	40	236	-23

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** betreffen die Gewinnausschüttung der Herrnbräu GmbH & Co. KG sowie das Verrechnungskonto mit der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH. Sämtliche Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens in Höhe von 133 TEUR, innerhalb eines Jahres fällig.

* nur zur Hälfte einbezahlt



Gezeichnetes Kapital

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

Kapitalerhöhung

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 beschlossen, das Grundkapital von 5.200.000,00 EUR gegen Bareinlage um einen Betrag von bis zu 10.400.000,00 EUR auf einen Betrag bis zu 15.600.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Zeichnung neuer Aktien aufgrund dieser Ermächtigung ist nur bis einschließlich 30. Januar 2008 zulässig. Aufgrund Fristablaufs ist diese Ermächtigung nunmehr verfallen.

Genehmigtes Kapital

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

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

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

Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

Das Ergebnis des Geschäftsjahres 2007 wurde durch die außerordentlichen Kosten der geplan-

ten Kapitalerhöhung belastet. Der Hauptversammlung wird daher vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 39.886,99 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Rückstellungen

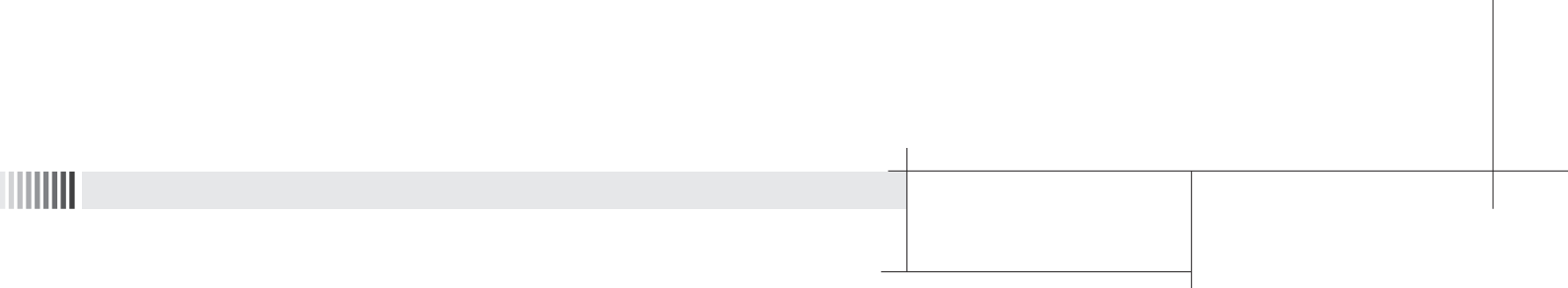
Die Steuerrückstellungen betreffen die zu erwartende Gewerbesteuer 2007.

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	5 Jahre und mehr			
	TEUR	TEUR	TEUR			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	10.621 (1.654)	8.155 (3.309)	50.604 (16.471)	69.380 (21.434)	69.380 (21.434)	Grundschild
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	169 (886)	0 (0)	0 (0)	169 (886)		-
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	0 (0)	150 (169)	0 (0)	150 (169)		-
4. Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	51 (2.011)	32 (94)	0 (0)	83 (2.105)		-
Summe (Summe Vorjahr)	10.841 (4.551)	8.337 (3.572)	50.604 (16.471)	69.782 (24.594)	69.380 (21.434)	

Die Verzinsung der Bankdarlehen wird durch Zinsswaps optimiert und langfristig gesichert. Bei diesen Zinsswaps handelt es sich um so genannte Derivate Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark to Market Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften zu einer Bewertungseinheit zusammengefasst worden. Diese Zinsswaps weisen einen Umfang von nominal 17,43 Mio. EUR auf und hatten zum 31. Dezember 2007 einen Marktwert von insgesamt -79 TEUR.

Für einen Swap mit Volumen von 3 Mio. EUR, der keinen Grundgeschäften zugeordnet werden konnte und einen negativen Marktwert aufweist, wurde eine entsprechende Rückstellung



in Höhe von 166 TEUR gebildet. Außerdem existiert ein weiterer Swap mit einem Volumen von 5 Mio. EUR, der ebenfalls keinem Grundgeschäft zugeordnet werden konnte. Der positive Marktwert dieses Swaps in Höhe von 144 TEUR ist daher als unrealisierter Gewinn bilanziell nicht erfasst worden.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Veräußerung zweier Grundstücke in Höhe von insgesamt 1.107 TEUR enthalten.

In den **Abschreibungen** sind neben den planmäßigen Abschreibungen auch Absetzungen aufgrund der steuerlichen Regelungen in § 6 b EStG in Höhe von 507 TEUR enthalten. Durch die Vorwegnahme der Abschreibungen ist der Steueraufwand des Geschäftsjahres um 196 TEUR vermindert worden.

In den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind Aufwendungen für das Honorar des Abschlussprüfers in Höhe von 15 TEUR, für den Jahresabschluss sowie 25 TEUR für den Konzernabschluss enthalten.

Die Erträge aus **Beteiligungen** betreffen das Ergebnis der Herrnbräu GmbH & Co. KG des Geschäftsjahres 2007.

Die Kosten der Kapitalerhöhung werden wegen des außergewöhnlichen Charakters und des erheblichen Umfangs dieser Aufwendungen in dem Posten **außerordentliche Aufwendungen** ausgewiesen.

Die **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beinhalten im Wesentlichen den Gewerbesteueraufwand für das abgelaufene Geschäftsjahr. Sie entfallen sowohl auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als auch auf das außerordentliche Ergebnis. Die gemäß der steuerlichen Vorschrift des § 6 b EStG vorgenommenen Abschreibungen betrafen im Wesentlichen den Grund und Boden der Grundstückszugänge. Unter Berücksichtigung der ersparten Ertragsteuern ist das Ergebnis des Geschäftsjahres durch diese Abschreibungen um rund 311 TEUR belastet worden. Sollten die entsprechenden Grundstücke in späteren Jahren veräußert werden, so ergäben sich unter Umständen höhere Gewinne und eine dementsprechend höhere steuerliche Belastung. Das Ausmaß solcher potentieller Ergebnisauswirkungen hängt von den erzielbaren Veräußerungserlösen und den im Veräußerungszeitpunkt gelten Steuersätzen ab, eine zuverlässige Schätzung ist daher nicht möglich.

V. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die Investitionsvorhaben der BBI AG umfassen derzeit zwei Immobilienportfolios, das „Bavaria-Portfolio“ und das „Bavaria-Westfalia-Portfolio“. Daneben ist ein einzelnes SB-Warenhaus im Bau.

Das Bavaria-Portfolio umfasst Fachmarktzentren an zehn Standorten, die im Zeitraum 2007 bis 2009 im südbayerischen Raum von einem Projektentwickler errichtet werden. Wir haben hierzu am 13. November 2006 notarielle Kaufverträge mit dem Projektentwickler abgeschlossen. Die Objekte sind an die BBI AG zu übergeben, sobald sie fertig gestellt und abgenommen wurden, mind. 90% der vermietbaren Flächen vermietet und für die Restflächen Mietgarantien des Projektentwicklers gestellt wurden. Der Gesamtumfang dieses Portfolio beträgt 110 Mio. EUR.

Das Bavaria-Westfalia-Portfolio umfasst sechs Fachmarktzentren. Mit dem Projektentwickler wurde am 29. März 2007 ein Letter of Intent (im Folgenden: „LoI“) abgeschlossen. Sobald der Übergabezeitpunkt absehbar ist, sollen für die einzelnen Objekte notarielle Kaufverträge abgeschlossen werden. Die Objekte werden von der BBI AG übernommen, sobald diese fertig gestellt sind, mind. 90% der vermietbaren Flächen vermietet und für die Restflächen Mietgarantien des Projektentwicklers über maximal drei Jahre gestellt wurden. Es ist geplant, dass die Fachmarktzentren zwischen November 2007 und November 2008 fertig gestellt sind. Für zwei Objekte sind bereits notarielle Kaufverträge abgeschlossen worden, die ein Volumen von 10,4 Mio. EUR aufweisen, welches Anfang 2008 zur Zahlung fällig wird.

Das projektierte SB-Warenhaus in Pfaffenhofen/Ilm soll bis Mitte 2008 fertig gestellt und an die BBI AG übergeben werden. Der vereinbarte Werklohn beträgt 7 Mio. EUR, wovon noch rund 1,2 Mio. EUR in 2008 fällig werden.

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

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

Haftungsverhältnisse

Nach den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes haftet die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für die Verbindlichkeiten der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die vor dem Wirksam-

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

Auf dem Brauereigelände Manching Str. 95, Ingolstadt, sind Grundschulden in Höhe von 5.568 TEUR zu Gunsten der Herrnbräu GmbH & Co. KG eingetragen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2007:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser , Neuburg/Donau Vorsitzender Vorstand der VIB Vermögen AG	Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer , Ingolstadt stv. Vorsitzender Area Vice President Tupperware	VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender)
Peter Amberger , Tegernsee Vorstand der Loxxess AG	
Rupert Hackl , München Niederlassungsleiter der Eurohypo AG	Rathgeber AG, München (stv. Vorsitzender) ALBA BauProjektManagement GmbH, Oberhaching (Verwaltungsrat)
von der Belegschaft gewählt	
Uwe Krause , Ingolstadt Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG	
Franz Leiter , Ingolstadt Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG	
Dem Vorstand gehörte im Geschäftsjahr 2007 an	
Peter Schropp , Wörthsee	

Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands, Bezüge früherer Mitglieder des Vorstands und Pensionsrückstellungen

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 79 TEUR und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf 114 TEUR. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 695 TEUR.

Die Bezüge des Vorstands gliedern sich folgendermaßen auf:

		<u>TEUR</u>
Peter Schropp	erfolgsunabhängige Bezüge	126
	erfolgsabhängige Bezüge	40
	Pkw-Überlassung	30

Arbeitnehmer

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

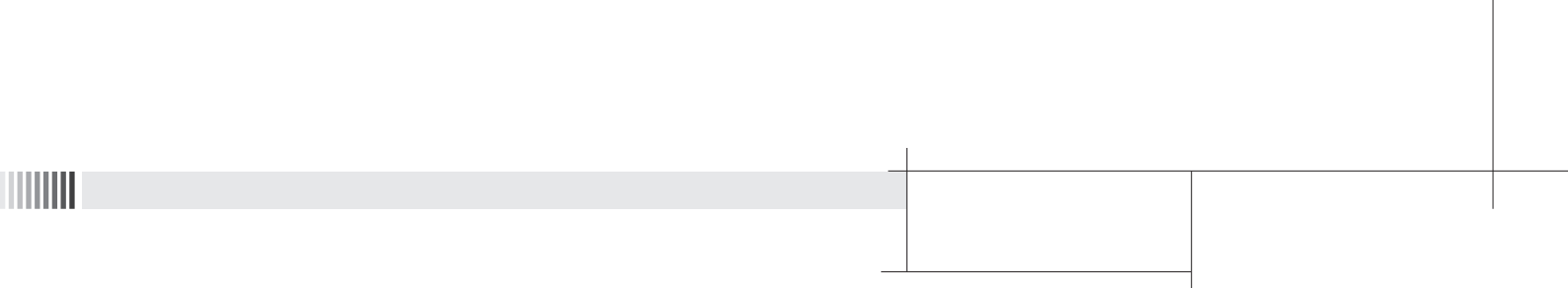
Das als Aufwand erfasste **Honorar des Abschlussprüfers** verteilt sich wie folgt:

	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Abschlussprüfung		40
Beratungsleistungen	146	
Versicherungsprämie	53	199
		<u>239</u>

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C70, 86633 Neuburg/Donau, hat uns am 17. Dezember 2007 zwei Mitteilungen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG i.V.m. § 25 Abs. 1 WpHG und § 35 Abs. 1 WpÜG mit folgendem Wortlaut zugesandt:

„Hiermit teilt die VIB Vermögen AG gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG am 14. Dezember die Schwellen von 30% und 50% überschritten hat und zu diesem Tag 54,87% (dies entspricht Stimmrechten aus 2.853.378



„Die VIB Vermögen AG hat am 14. Dezember 2007 die Kontrolle im Sinne von § 29 Abs. 2 WpÜG über die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erlangt. Der Stimmrechtsanteil der VIB Vermögen AG an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat am 14. Dezember 2007 die Schwelle von 30% überschritten und 54,87% (dies entspricht Stimmrechten aus 2.853.378 Stückaktien von insgesamt 5.200.000 Stückaktien) betragen.

Die VIB Vermögen AG wird gemäß § 35 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 S. 1 WpÜG ein Pflichtangebot veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage wird im Internet unter: <http://www.vib-ag.de> und unter <http://www.bbi-immobilien-ag.de> erfolgen.“

Weiterhin hat uns die VIB Vermögen AG Neuburg/Donau, Deutschland gemäß § 21 Abs. 1 WpHG am 04.03.2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 03. März 2008 durch Aktien die Schwelle von 75% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 80,76% (das entspricht 4.199.749 Stimmrechten) beträgt.

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht.

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

Deutscher Corporate Governance Kodex

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

Bilanzeid

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Jahresfinanzberichterstattung der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Ingolstadt, 13. März 2008



Peter Schropp
(Vorstand)

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2007 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Freising-Weihenstephan, 13. März 2008

Landestreuhand Weihenstephan GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dr. A. Wendelstein)
Wirtschaftsprüfer

(A. Funken)
Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

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

Vertretungsberechtigter Vorstand
Peter Schropp

Registergericht
Ingolstadt

Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

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

