

Öffentliches Kaufangebot
(Pflichtangebot)

der
VIB Vermögen AG
Neuburg/Donau

an die Aktionäre der
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft
Ingolstadt

**Pflichtveröffentlichung gemäß §§ 35 Abs. 2, 14 Abs. 2 und 3
Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz (WpÜG)**

Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft insbesondere mit Wohnsitz, Sitz oder gewöhnlichem Aufenthalt außerhalb der Bundesrepublik Deutschland sollten insbesondere die "Allgemeinen Hinweise für Aktionäre" dieser Angebotsunterlage in Ziffer 1 beachten.

**Angebotsunterlage
Öffentliches Kaufangebot
(Pflichtangebot)**

der

VIB Vermögen AG

Luitpoldstr. C 70
D-86633 Neuburg/Donau

an die Aktionäre der

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Manchinger Str. 95
D-85053 Ingolstadt

zum Erwerb ihrer auf den Inhaber lautenden Stückaktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

gegen

Zahlung einer Geldleistung in Höhe von EUR 11,70 je Inhaberaktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Annahmefrist: 24.01.2008 bis 21.02.2008, 24:00 Uhr (Mittleuropäische Zeit)

International Securities Identification Number ("ISIN") DE0005280002
Wertpapier-Kenn-Nummer ("WKN") 528000
Zum Verkauf angemeldete Aktien:
ISIN DE000A0STXC8 / WKN A0S TXC

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Hinweise für die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft.....	5
1.1	Durchführung des Angebots.....	5
1.2	Veröffentlichung und Verbreitung der Angebotsunterlage.....	5
1.3	Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland.....	6
2	Stand der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen.....	6
3	Angaben durch Dritte	6
4	Zusammenfassung des Angebots.....	7
5	Angebot der VIB Vermögen AG	8
5.1	Angebot zum Erwerb von Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft.....	8
5.2	Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	8
6	Bieterin	8
6.1	Beschreibung der VIB Vermögen AG	8
6.2	Beteiligungsverhältnisse an der Bieterin.....	10
6.3	Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen	10
6.4	Gegenwärtig von der Bieterin oder von gemeinsam mit der Bieterin handelnden Personen gehaltene und ihr zuzurechnende Aktien	11
6.5	Angaben zu Wertpapiergeschäften.....	11
7	Angaben zur BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft.....	12
7.1	Beschreibung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft.....	12
7.2	Kapitalstruktur der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft.....	13
8	Absichten der Bieterin im Hinblick auf die künftige Geschäftstätigkeit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft sowie Auswirkungen auf die Mitglieder ihrer Geschäftsführungsorgane, die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen.....	14
9	Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung.....	15
9.1	Börsenkurs.....	15
9.2	Vorerwerbe.....	16
9.3	Angemessenheit.....	16
10	Behördliches Verfahren.....	16
11	Annahmefrist.....	16
11.1	Beginn und Ende der Annahmefrist	16
11.2	Verlängerung der Annahmefrist.....	17
12	Annahme und Durchführung des Angebots	17

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

12.1	Zentrale Abwicklungsstelle	17
12.2	Annahmeerklärung und Umbuchung	17
12.3	Weitere Erklärungen der das Angebot annehmenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	18
12.4	Rechtsfolgen der Annahme	18
12.5	Abwicklung des Angebots und Kaufpreiszahlung	19
12.6	Handel mit zum Verkauf angemeldeten Aktien	19
13	Rücktrittsrechte	20
13.1	Rücktrittsrecht bei Änderung des Angebots oder konkurrierendem Angebot.....	20
13.2	Ausübung des Rücktrittsrechts.....	20
14	Finanzierung des Angebots	20
14.1	Maßnahmen zur Sicherstellung der Finanzierung des Angebots	20
14.2	Finanzierungsbestätigung.....	21
14.3	Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte	21
15	Angaben zu den erwarteten Auswirkungen des Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin	21
15.1	Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage auf Konzernebene nach IFRS.....	21
15.2	Auswirkungen auf die Ertragslage auf Konzernebene nach IFRS.....	23
15.3	Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage auf Ebene der VIB AG nach HGB	24
15.4	Auswirkungen auf die Ertragslage auf Ebene der VIB AG nach HGB.....	25
16	Voraussichtliche Auswirkungen auf Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, die das Angebot nicht annehmen	27
17	Angaben über Geldleistungen und andere geldwerte Vorteile für die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft.....	28
18	Veröffentlichung, Erklärungen und Mitteilungen.....	28
19	Steuerlicher Hinweis.....	29
20	Anwendbares Recht	29
21	Begleitende Bank.....	29
22	Gerichtsstand.....	29
23	Erklärung der Übernahme der Verantwortung	29
	Anlage 1: Finanzierungsbestätigung der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich vom 22.01.2008	30

1 Allgemeine Hinweise für die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

1.1 Durchführung des Angebots

Das vorliegende Pflichtangebot (nachfolgend auch das "**Angebot**") der VIB Vermögen AG (nachfolgend auch „**VIB AG**“ oder die "**Bieterin**", zusammen mit ihren Tochtergesellschaften auch als „**VIB-Konzern**“ bezeichnet) mit Sitz in Neuburg/Donau ist ein öffentliches Kaufangebot zum Erwerb von Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in Ingolstadt (nachfolgend auch "**BBI AG**") nach dem deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz.

Das Angebot ist an alle Aktionäre der BBI AG gerichtet. Es wird nach den Bestimmungen des Rechts der Bundesrepublik Deutschland, insbesondere nach dem WpÜG und der WpÜG-Angebotsverordnung (nachfolgend auch "**WpÜG-AngVO**"), durchgeführt. Die Durchführung dieses Angebots nach den Bestimmungen anderer Rechtsordnungen ist nicht beabsichtigt. Es sind deshalb auch keine sonstigen Bekanntmachungen, Registrierungen, Zulassungen oder Genehmigungen dieser Angebotsunterlage und/oder des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland beantragt oder veranlasst worden. Aktionäre der BBI AG können folglich nicht auf die Anwendung ausländischer Rechtsvorschriften zum Schutz von Anlegern vertrauen.

1.2 Veröffentlichung und Verbreitung der Angebotsunterlage

Diese Angebotsunterlage wird in Übereinstimmung mit §§ 35 Abs. 2, 14 Abs. 3 WpÜG am 24.01.2008 im Internet unter www.vib-ag.de und www.bbi-immobilien-ag.de sowie durch Hinweisbekanntmachung über die Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der Baader Wertpapierhandelsbank AG (nachfolgend auch „**Baader Bank**“), Emissions-Service, Weißenstephaner Str. 4, D-85716 Unterschleißheim, Telefax: 089 / 5150 1111, veröffentlicht.

Die Hinweisbekanntmachung über die Internetadresse, unter der die Angebotsunterlage veröffentlicht wird, und über Bereithaltung zur kostenlosen Ausgabe bei der Baader Bank wird am 24.01.2008 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die Abgabe und Veröffentlichung eines Angebots und die öffentliche Werbung für das Angebot nach den Vorschriften anderer Rechtsordnungen als der der Bundesrepublik Deutschland sind nicht beabsichtigt. Die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage oder sonstiger mit dem Angebot im Zusammenhang stehender Unterlagen nach den Bestimmungen anderer Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland durch Dritte ist von Seiten der Bieterin nicht gestattet. Die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage oder anderer im Zusammenhang mit diesem Angebot stehender Unterlagen kann allerdings in den Anwendungsbereich von Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland fallen. Die Bieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Versendung, Verteilung oder Verbreitung dieser Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit den Rechtsvorschriften anderer Rechtsordnungen als denen der Bundesrepublik Deutschland vereinbar ist.

Die Bieterin stellt den jeweiligen depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen die Angebotsunterlage durch die Baader Bank zum Versand an die Aktionäre der BBI AG, die in der Bundesrepublik Deutschland ansässig sind, zur Verfügung. Darüber hinaus dürfen die depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen die Angebotsunterlage nicht versenden, verteilen oder verbreiten, es sei denn, diese Verteilung erfolgt in Übereinstimmung mit den kapitalmarktrechtlichen Vorschriften der Rechtsordnung, in der diese Verteilung erfolgt.

1.3 Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland

Die Annahme des Angebots kann dem Recht einer anderen als der deutschen Rechtsordnung unterliegen. Personen, die die Angebotsunterlage außerhalb der Bundesrepublik Deutschland erhalten, wird empfohlen, sich über das jeweils anwendbare Recht zu informieren und dieses zu beachten. Die Bieterin übernimmt keine Gewähr dafür, dass die Annahme des Angebots außerhalb der Bundesrepublik Deutschland mit dem jeweils anwendbaren Recht vereinbar ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Angebot von allen Aktionären nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage angenommen werden kann. Die Bieterin, die mit ihr gem. § 2 Abs. 5 WpÜG gemeinsam handelnden Personen und ihre Tochterunternehmen übernehmen auch keine Verantwortung für die Missachtung ausländischer Bestimmungen durch Dritte.

2 Stand der in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Informationen

Die Bieterin wird diese Angebotsunterlage nicht aktualisieren, soweit sie nicht im Rahmen gesetzlicher Verpflichtungen hierzu verpflichtet ist.

Sämtliche in dieser Angebotsunterlage enthaltene Angaben, Ansichten, Absichten und in die Zukunft gerichtete Aussagen beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders vermerkt, auf den derzeit verfügbaren Informationen und Planungen und bestimmten Annahmen der Bieterin zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage. Sie können sich in Zukunft als unrichtig erweisen und sind mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die Bieterin weist ausdrücklich darauf hin, dass die vorliegende Angebotsunterlage nur aktualisiert wird, sofern die Bieterin aufgrund gesetzlicher Veröffentlichungspflichten dazu verpflichtet ist.

Die in dieser Angebotsunterlage enthaltenen Angaben zur BBI AG beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, ausschließlich auf öffentlich zugänglichen Informationsquellen (Geschäftsbericht der BBI AG zum 31.12.2006, Zwischenbericht der BBI AG zum 30.06.2007 und Wertpapierprospekt vom 08.11.2007 der BBI AG, veröffentlicht auf www.bbi-immobilien-ag.de) sowie auf Informationen, die der Bieterin im Rahmen des Erwerbs der Aktienmehrheit an der BBI AG und der in diesem Zusammenhang durchgeführten Prüfung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der BBI AG zur Verfügung gestellt wurden. Die Bieterin hatte bereits am 12. Mai 2006 einen Anteil von 94,45 % an der BBI AG erworben und in diesem Zusammenhang ein Pflichtangebot durchgeführt. Im Rahmen einer späteren Kapitalerhöhung im Dezember 2006, bei der die Bieterin weitgehend auf ihr Bezugsrecht verzichtete, reduzierte sich der Anteil der Bieterin an der BBI AG unter 30 %. In diesem Zusammenhang führte die Bieterin Gespräche mit dem Vorstand der BBI AG und erhielt auf Anfrage Einblick in einzelne Geschäftsunterlagen, insbesondere zu Fragen der Geschäftsstrategie der BBI AG und Portfolioentwicklung. Diese Informationen wurden von der Bieterin nur zum Teil auf ihre Richtigkeit geprüft.

3 Angaben durch Dritte

Die Bieterin hat keine dritten Personen ermächtigt, Aussagen zu dem Angebot oder über die Angebotsunterlage zu machen. Sollten Dritte dennoch solche Aussagen machen, so können diese Aussagen bei der Entscheidung über die Annahme des Angebots nicht der Bieterin zugerechnet werden.

4 Zusammenfassung des Angebots

Die nachfolgende Zusammenfassung enthält lediglich ausgewählte Informationen aus der vorliegenden Angebotsunterlage. Sie ist daher in Verbindung mit den ausführlichen Angaben in anderen Abschnitten dieser Angebotsunterlage zu lesen.

Bieterin:	VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg/Donau, eingetragen beim Amtsgericht Ingolstadt unter HRB 101699, Luitpoldstr. C 70, D-86633 Neuburg/Donau
Zielgesellschaft:	BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft mit Sitz in Ingolstadt, eingetragen beim Amtsgericht Ingolstadt unter HRB 44, Manchingener Straße 95, D-85053 Ingolstadt
Gegenstand des Angebots:	Erwerb aller auf den Inhaber lautenden nennwertlosen Stammaktien (nachfolgend auch " Inhaberaktien ", „ Stückaktien “ oder " Aktien " genannt) der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (ISIN DE0005280002 / WKN 528000) mit einem auf jede Aktie entfallenden rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 mit allen Nebenrechten, insbesondere der Gewinnanteilsberechtigung ab dem 1.1.2007.
Gegenleistung:	EUR 11,70 je Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft
Annahmefrist:	24.01.2008 bis 21.02.2008, 24:00 Uhr (Mittleuropäische Zeit) Die Annahmefrist kann sich bei einer Änderung des Angebots und bei Vorliegen eines konkurrierenden Angebotes verlängern, vgl. die Erläuterungen hierzu unter nachfolgender Ziffer 11.2.
Annahme:	Die Annahme des Angebots ist schriftlich gegenüber der jeweiligen depotführenden Bank oder einem anderen Wertpapierdienstleistungsunternehmen mit Sitz oder Niederlassung in der Bundesrepublik Deutschland zu erklären. Sie wird mit Umbuchung der zum Verkauf angemeldeten Aktien in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) wirksam.
Kosten:	Im Zusammenhang mit der Annahme des Pflichtangebots entstehende Kosten und Spesen sind von den Aktionären selbst zu tragen. Aktionären, die das Kaufangebot annehmen wollen, wird geraten, sich vor der Annahme in Bezug von ihrer Depotbank auf entstehende Kosten und Spesen beraten zu lassen.
Börsenhandel:	Ein Börsenhandel der zum Verkauf angemeldeten Aktien ist nicht vorgesehen. Ab Umbuchung der betroffenen Aktien in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) ist ein anderweitiger Handel mit den Aktien, für die dieses Angebot angenommen wurde, somit nicht mehr möglich. Die Möglichkeit, mit Aktien der BBI AG zu handeln, für die das Angebot nicht angenommen wird, wird durch das Angebot nicht berührt.
Veröffentlichungen:	Alle Mitteilungen im Zusammenhang mit diesem Angebot werden durch Bekanntgabe im elektronischen Bundesanzeiger sowie im Internet unter www.vib-ag.de veröffentlicht.

5 Angebot der VIB Vermögen AG

5.1 Angebot zum Erwerb von Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Die Bieterin bietet hiermit allen Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft an, die von ihnen gehaltenen Stückaktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (ISIN DE0005280002 / WKN 528000) mit einem auf jede Aktie entfallenden rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00 gegen Zahlung einer Geldleistung von

EUR 11,70 je Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

nach Maßgabe der Bestimmungen und Bedingungen dieser Angebotsunterlage zu kaufen und zu erwerben. Mit dem Erwerb der Aktien gehen auf die Bieterin alle Nebenrechte, insbesondere auch die Gewinnanteilsberechtigung ab dem 01.01.2007, über.

Dieses Angebot bezieht sich nicht auf die gegenwärtig von der Bieterin gehaltenen Aktien. Die BBI Aktionäre sollten im Zusammenhang mit dem Angebotspreis die Erläuterungen unter Ziffer 9 dieser Angebotsunterlage beachten.

5.2 Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der BBI AG sind gemäß § 27 Abs. 1 WpÜG verpflichtet, eine begründete Stellungnahme zu dem Angebot sowie zu jeder seiner Änderungen zu veröffentlichen. Die Stellungnahme des Vorstands und des Aufsichtsrats ist gemäß § 27 Abs. 3 Satz 1 WpÜG durch Bekanntgabe im Internet und im elektronischen Bundesanzeiger zu veröffentlichen. Der Stellungnahme des Vorstands ist gemäß § 27 Abs. 2 WpÜG eine etwaige Stellungnahme des zuständigen Betriebsrats beizufügen.

6 Bieterin

6.1 Beschreibung der VIB Vermögen AG

Die Bieterin führt die Firma VIB Vermögen AG und hat ihren Sitz in Neuburg/Donau, Luitpoldstr. C 70, D-86633 Neuburg/Donau. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt unter HRB 101699 eingetragen.

Gegenstand des Unternehmens der Bieterin – entsprechend der Satzung – ist:

Der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen. Soweit gesetzlich zulässig, ist die Gesellschaft zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck zu fördern, insbesondere zum Erwerb und zur Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken,

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

der Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland, sowie zum Abschluss von Unternehmensverträgen.

Die Gesellschaft erwirbt und erstellt Immobilien entweder selbst oder beteiligt sich an Gesellschaften, die Immobilien halten oder erstellen. Immobilien, die sich im Eigentum der VIB AG oder einer ihrer Tochtergesellschaften befinden, werden von der VIB AG selbst oder von ihrer 100 %-igen Tochtergesellschaft Merkur GmbH betreut und verwaltet. Hierfür bestehen zum Teil entgeltliche Geschäftsbesorgungsverträge zwischen der Merkur GmbH und den Gesellschaften VIB Vermögen AG, Industriepark Neuburg GbR, VR 1 Immobilienverwaltung GbR und Gewerbepark Günzburg GmbH. In der VIB AG sind Herr Ludwig Schlosser und zehn weitere Mitarbeiter angestellt. In der Merkur GmbH sind drei Mitarbeiter angestellt.

Die Bekanntmachungen der Bieterin erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger. Das Grundkapital der Bieterin beträgt EUR 17.084.000,00. Das Geschäftsjahr der Bieterin entspricht dem Kalenderjahr. Die Bieterin hat im Geschäftsjahr 2006 – jeweils ausweislich des Konzernabschlusses 2006 (nach IFRS) – Umsatzerlöse in Höhe von rund TEUR 13.294 erzielt (1. Halbjahr 2007: TEUR 9.400); das Konzernergebnis der Bieterin im Geschäftsjahr 2006 betrug rund TEUR 9.771 (1. Halbjahr 2007: TEUR 3.240). Die im Rahmen des Einzelabschlusses der Bieterin erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen ausweislich des Einzelabschlusses 2006 rund TEUR 6.632, das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Rahmen des Einzelabschlusses der Bieterin rund TEUR 3.657.

Kern der Geschäftstätigkeit der VIB AG ist Erwerb bzw. Erstellung und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Der Erfolg der Gesellschaft basiert seit der Gründung insbesondere auf der regionalen Fokussierung sowie der Ausrichtung an klaren Investitionskriterien (z.B. Investitionsvolumen maximal EUR 40 Mio., Mietrendite durchschnittlich 7,5 %, gute Mieterbonität, wirtschaftliche Nachhaltigkeit der Lage eines Objekts).

Im Zuge des Erwerbs der Immobilien beteiligt sich die Gesellschaft auch mehrheitlich an (Immobilien-) Gesellschaften, zumeist in der Rechtsform der GmbH oder GbR. Die resultierende Konzernstruktur steht unter dem Dach der VIB Vermögen AG als Immobilien-Holding. Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern vollkonsolidiert.

Die VIB Vermögen AG hält (Stand: 31.12.2007) die folgenden wesentlichen Beteiligungen. Es wird darauf hingewiesen, dass die VIB Vermögen AG als Gesellschafterin bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für Verbindlichkeiten unbegrenzt haftet:

- Merkur GmbH (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 100,00 %);
- CMG Center Marketing GmbH (Sitz: Gersthofen, Anteil Bieterin 100,00 % indirekt gehalten über Merkur GmbH)
- RV Technik s.r.o. (Sitz: Nyrany, Tschechische Republik; Anteil Bieterin 100 %)
- Industriepark Neuburg GbR (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 94,00 %)
- VR 1 Immobilienverwaltung GbR (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 94,94 %);
- Gewerbepark Günzburg GmbH (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 87,50 %);
- VSI GmbH i.G. (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 74,00 %)
- IVM Verwaltung GmbH (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 60,00 %);
- VIMA Grundverkehr GmbH (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 50,00 %);
- Tilly-Immobilien Verwertungs GmbH (Sitz: Neuburg / Donau, Anteil Bieterin 15,00 %);
- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Sitz: Ingolstadt, Anteil Bieterin 69,99 %);

Der Vorstand Ludwig Schlosser wird von einem Prokuristen, der gleichzeitig Geschäftsführer von mehreren Konzern-Tochtergesellschaften ist, und durch ein Team von zwölf weiteren erfahrenen Mitarbeitern im operativen Geschäft unterstützt. Verbunden mit der Geschäftsausweitung wurden im Jahr 2007 insgesamt 7 Mitarbeiter eingestellt. Der VIB-Konzern konnte im Geschäftsjahr 2006 sowohl die Mieteinnahmen als auch das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit spürbar steigern. So stiegen die Umsatzerlöse des VIB-Konzerns im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um ca. 50,8 % (von TEUR

8.813 auf TEUR 13.294). Auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg im gleichen Zeitraum um ca. 298,5 % (von TEUR 3.455 auf TEUR 13.769), was die hohe Profitabilität des VIB-Konzerns unterstreicht. Das Jahresergebnis 2006 war darüber hinaus durch hohe sonstige betriebliche Erträge von insgesamt TEUR 8.521 geprägt. Durch die erstmalige Einbeziehung der im Jahr 2006 mehrheitlich erworbenen BBI AG in den IFRS-Konzernabschluss wurden im Wesentlichen vorhandene stille Reserven aktiviert. Dieser positive Effekt ergab einen Betrag von rund EUR 8,2 Mio. Das Ergebnis vor Steuern (nach Abzug der Gewinnanteile Konzernfremder) belief sich auf TEUR 10.965 (Vorjahr: 1.415 TEUR). Das Eigenkapital des VIB-Konzerns erhöhte sich im Geschäftsjahr 2006 von TEUR 45.390 um TEUR 26.145 auf TEUR 71.535.

6.2 Beteiligungsverhältnisse an der Bieterin

Die Aktien der Bieterin werden seit dem 28.11.2005 im Marktsegment m:access an der Börse München sowie an den Börsen Frankfurt, Berlin-Bremen, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart jeweils im Freiverkehr und in Xetra gehandelt. Nach den Kenntnissen der Bieterin gestaltet sich die Aktionärsstruktur aktuell wie folgt:

Management:	1,4 %
Aufsichtsrat:	1,5 %
Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG:	9,8 %
Free Float:	87,3 %

Weder Aktionäre des Managements, noch sonstige Aktionäre haben ihr Verhalten in Hinblick auf den Erwerb von Wertpapieren der Zielgesellschaft oder ihre Ausübung von Stimmrechten aus Aktien der Zielgesellschaft mit der Bieterin auf Grund einer Vereinbarung oder in sonstiger Weise abgestimmt. Somit gibt es aus dem Kreis der Aktionäre keine gemeinsam mit der Bieterin handelnden Personen i.S.d. § 2 Abs. 5 WpÜG.

6.3 Mit der Bieterin gemeinsam handelnde Personen

Gemeinsam handelnde Personen i.S.d. § 2 Absatz 5 WpÜG sind die folgenden Tochterunternehmen der Bieterin:

- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft
- Merkur GmbH
- CMG Center Marketing GmbH
- RV Technik s.r.o.
- Industriepark Neuburg GbR
- VR 1 Immobilienverwaltung GbR
- Gewerbepark Günzburg GmbH
- VSI GmbH i.G.
- IVM Verwaltung GmbH

Darüber hinaus sind auch die in der nachfolgenden Ziffer 7.3 mit der BBI AG gemeinsam handelnden Tochtergesellschaften als gemeinsam mit der Bieterin handelnde Personen zu qualifizieren.

Im Hinblick auf den Sitz der vorbezeichneten Gesellschaften wird auf vorstehende Ziffer 6.2 verwiesen. Keine dieser Personen, die gemäß § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG als gemeinsam handelnde Personen gelten, oder andere Personen stimmen tatsächlich ihr Verhalten im Hinblick auf den Erwerb von Aktien oder ihre Ausübung von Stimmrechten aus Aktien der VIB AG mit der Bieterin auf Grund einer Vereinbarung oder in sonstiger Weise i.S.d. § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG ab.

6.4 Gegenwärtig von der Bieterin oder von gemeinsam mit der Bieterin handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen gehaltene und ihr zuzurechnende Aktien

Zum 08.11.2007 hielt die Bieterin insgesamt Stück 1.496.975 Aktien der BBI AG, entsprechend 28,79 % des Grundkapitals und der Stimmrechte. Durch Erwerbe bis einschließlich 14.12.2007, dem Tag der Überschreitung eines Anteils von 30 %, erhöhte die Bieterin ihre Beteiligung um insgesamt Stück 1.356.403 Aktien auf Stück 2.853.378 Aktien der BBI AG, entsprechend 54,87 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der BBI AG. Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat die Bieterin nach dem 14.12.2007 weitere Stück 786.264 Aktien der BBI AG erworben. Gemeinsam mit der Bieterin handelnde Personen und deren Tochterunternehmen halten keine Aktien der BBI AG. Zudem sind der Bieterin, mit ihr gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen keine Stimmrechte an der BBI AG zuzurechnen.

Damit hält die Bieterin vom Grundkapital der BBI AG in Höhe von Stück 5.200.000 Aktien derzeit insgesamt Stück 3.639.642 Aktien, somit 69,99 % des Grundkapitals und der Stimmrechte der BBI AG.

6.5 Angaben zu Wertpapiergeschäften

Die Bieterin hat innerhalb des Zeitraumes von sechs Monaten vor dem 17.12.2007 bis zur Veröffentlichung der Angebotsunterlage ausschließlich die im Folgenden näher dargestellten Wertpapiergeschäfte in Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft getätigt.

Der höchste Erwerbspreis ergab sich für die Bieterin aus einer Transaktion mit einer niederländischen Bank am 14.12.2007. Dabei erwarb sie Stück 934.091 Aktien. Die niederländische Bank hat zuvor diese Aktien in drei Tranchen erworben und dabei als höchsten Erwerbspreis EUR 11,70 je Aktie gezahlt. Die Bieterin hat sich gegenüber der niederländischen Bank verpflichtet, jeweils den von der niederländischen Bank gezahlten Erwerbspreis plus Transaktionskosten an die niederländische Bank zu zahlen. Die von der niederländischen Bank erworbenen Tranchen setzen sich wie folgt zusammen:

- 19.10.2007: Erwerb von Stück 165.000 Aktien zu EUR 1.897.500,00 (EUR 11,50 je Aktie)
- 22.10.2007: Erwerb von Stück 20.000 Aktien zu EUR 230.000,00 (EUR 11,50 je Aktie)
- 23.10.2007: Erwerb von Stück 749.091 Aktien zu EUR 8.764.365,00 (EUR 11,70 je Aktie)

Darüber hinaus fanden die folgenden Vorerwerbe statt:

- 08.11.2007: Erwerb von Stück 47.075 Aktien zu EUR 517.825,00 (EUR 11,00 je Aktie);
- 28.11.2007: Erwerb von Stück 10.595 Aktien zu EUR 113.366,50 (EUR 10,70 je Aktie);
- 14.12.2007: Erwerb von Stück 50.000 Aktien zu EUR 527.200,00 (EUR 10,54 je Aktie);
- 14.12.2007: Erwerb von Stück 314.642 Aktien zu EUR 3.382.401,50 (EUR 10,75 je Aktie);
- 17.12.2007: Erwerb von Stück 37.435 Aktien zu EUR 436.117,75 (EUR 11,65 je Aktie);
- 17.12.2007: Erwerb von Stück 25.524 Aktien zu EUR 296.078,40 (EUR 11,60 je Aktie);
- 17.12.2007: Erwerb von Stück 175.000 Aktien zu EUR 2.038.750,00 (EUR 11,65 je Aktie);
- 18.12.2007: Erwerb von Stück 419.350 Aktien zu EUR 4.885.427,50 (EUR 11,65 je Aktie);
- 19.12.2007: Erwerb von Stück 20.000 Aktien zu EUR 233.000,00 (EUR 11,65 je Aktie);
- 21.12.2007: Erwerb von Stück 108.955 Aktien zu EUR 1.269.325,75 (EUR 11,65 je Aktie);

Für die vorbezeichneten Transaktionen über insgesamt Stück 2.142.667 Aktien der BBI AG wurden insgesamt EUR 24.591.367,10 (ohne Transaktionskosten) aufgewendet. Das entspricht einem durchschnittlichen Erwerbspreis je Aktie von EUR 11,48. Der höchste für die zuvor genannten Transaktionen bezahlte Preis für eine Aktie belief sich auf EUR 11,70. Alle Erwerbe erfolgten außerbörslich.

Darüber hinaus wurden in dem Zeitraum von sechs Monaten vor dem 17.12.2007 von der Bieterin, den mit ihr gemeinsam handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen keine Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft erworben und keine Vereinbarungen von der Bieterin, den gemeinsam mit ihr handelnden Personen oder deren Tochterunternehmen abgeschlossen, auf Grund derer die Übereignung von Wertpapieren der BBI AG verlangt werden kann.

7 Angaben zur BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

7.1 Beschreibung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Die Zielgesellschaft führt die Firma BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft und hat ihren Sitz in Ingolstadt, Manchinger Straße 95, 85053 Ingolstadt. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Ingolstadt unter HRB 44 eingetragen

Gegenstand des Unternehmens - gemäß § 1 Abs. 3 der Satzung - ist:

Der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, den Gesellschaftszweck zu fördern, insbesondere zum Erwerb und zur Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zur Errichtung von Zweigniederlassungen im In- und Ausland sowie zum Abschluss von Unternehmensverträgen.

Das Geschäftsjahr der BBI AG entspricht dem Kalenderjahr. Vorstand der BBI AG ist Herr Peter Schropp mit Wohnsitz in Wörthsee. Der Aufsichtsrat der BBI AG hat nach § 95 AktG i.V.m. § 7 der Satzung sechs Mitglieder. Das Getränkegeschäft wurde in die Herrnbräu GmbH & Co. KG ausgegliedert. Die BBI AG fungiert als geschäftsleitende Holding dieser Gesellschaft.

Das Grundkapital der BBI AG beträgt EUR 5.200.000,00. Es ist in 5.200.000 voll eingezahlte, auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil von 1,00 EUR am Grundkapital eingeteilt. Die BBI AG verfügt über Genehmigtes Kapital in Höhe von 2.600.000,00 EUR (Genehmigtes Kapital 2007). Es wurde in der Hauptversammlung vom 31.07.2007 beschlossen und ist bis zum 30.07.2012 befristet. Über Bedingtes Kapital verfügt die BBI AG nicht.

Die BBI AG ist an den folgenden Gesellschaften beteiligt:

- Herrnbräu GmbH & Co. KG
(Sitz: Ingolstadt, Anteil BBI AG 100,00 %)
- Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH
(Sitz: Ingolstadt, Anteil BBI AG 100,00 % indirekt über Herrnbräu GmbH & Co. KG)
- Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH
(Sitz: Ingolstadt, Anteil BBI AG 100,00 %)

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

- Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG
(Sitz: Ingolstadt, Anteil BBI AG 100,00 %, indirekt über Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH und Herrnbräu GmbH & Co. KG)
- Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt, Gesellschaft mit beschränkter Haftung
(Sitz: Ingolstadt, Anteil BBI AG 100,00 %)
- Tre Effe S.R.L.
(Sitz: Forli, Italien, Anteil BBI AG 40,00 %, indirekt über Herrnbräu GmbH & Co. KG)

Der Aufsichtsrat der BBI AG besteht gegenwärtig aus folgenden Personen:

- Herr Ludwig Schlosser (Aufsichtsratsvorsitzender)
- Herr Franz-Xaver Schmidbauer (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender)
- Herr Peter Amberger
- Herr Rupert Hackl
- Herr Uwe Krause
- Herr Franz Leiter

Die Umsatzerlöse des BBI-Konzerns beliefen sich im 1. Halbjahr 2007 auf TEUR 10.667 (1. Halbjahr 2006: TEUR 8.281). Davon entfielen auf das Vermietsegment TEUR 3.719 und auf das Brauereisegment TEUR 6.948. Der Materialaufwand lag in diesem Zeitraum bei TEUR 2.529 TEUR (1. Halbjahr 2006: TEUR 2.685), der Personalaufwand bei TEUR 2.519 (1. Halbjahr 2006: TEUR 2.562). Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beliefen sich auf TEUR 929 (Vorjahr: TEUR 1.254), im 1. Halbjahr 2007 kam es darüber hinaus zu einer Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von TEUR 1.877 (1. Halbjahr 2006: TEUR 0). Die Finanzerträge lagen in diesem Zeitraum bei TEUR 513 (1. Halbjahr 2006: TEUR 40) bei Finanzaufwendungen von TEUR 1.689 (1. Halbjahr 2006: TEUR 361). Das Konzernergebnis im 1. Halbjahr 2007 betrug TEUR 2.231 (Vorjahr: TEUR 117).

7.2 Kapitalstruktur der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Das derzeitige Grundkapital beträgt derzeit EUR 5.200.000,00. Es ist eingeteilt in 5.200.000 auf den Inhaber lautende nennwertlose Stammaktien (Stückaktien) mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von EUR 1,00.

Die Aktien der BBI AG sind unter der ISIN DE0005280002 (WKN 528 000) zum Börsenhandel an der Börse München, Regulierter Markt, zugelassen und werden im Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse sowie der Börse Berlin-Bremen und in XETRA gehandelt.

7.3 Mit der BBI AG gemeinsam handelnde Personen

Gemeinsam mit der BBI AG handelnde Personen i.S.d. § 2 Absatz 5 WpÜG sind die folgenden Tochterunternehmen der Bieterin:

- Herrnbräu GmbH & Co. KG
- Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt, Gesellschaft mit beschränkter Haftung
- Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH
- Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG
- Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH

Darüber hinaus sind auch die in der vorstehenden Ziffer 6.3 mit der Bieterin gemeinsam handelnden Tochtergesellschaften als gemeinsam mit der Zielgesellschaft handelnde Personen zu qualifizieren.

Im Hinblick auf den Sitz der vorbezeichneten Gesellschaften wird auf vorstehende Ziffer 7.1 verwiesen. Keine dieser Personen, die gemäß § 2 Abs. 5 Satz 3 WpÜG als gemeinsam handelnde Personen gelten, oder andere Personen stimmen tatsächlich ihr Verhalten im Hinblick auf den Erwerb von Aktien oder ihre Ausübung von Stimmrechten aus Aktien der BBI AG mit der BBI AG auf Grund einer Vereinbarung oder in sonstiger Weise i.S.d. § 2 Abs. 5 Satz 1 WpÜG ab.

8 Absichten der Bieterin im Hinblick auf die künftige Geschäftstätigkeit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft sowie Auswirkungen auf die Mitglieder ihrer Geschäftsführungsorgane, die Arbeitnehmer und ihre Vertretungen

Die folgenden Angaben beschreiben die Absichten der Bieterin im Hinblick auf die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft. Die Erarbeitung von Plänen zur Fortführung und Weiterentwicklung des bisherigen Geschäftsbetriebes der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft befinden sich allerdings im Anfangsstadium. In Anbetracht dieses frühen Stadiums der Erstellung der Pläne sind die Absichten der Bieterin im Hinblick auf die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft noch nicht endgültig festgelegt. Die Bieterin kann nicht ausschließen, dass sich selbst die nachstehend aufgeführten Absichten in naher Zukunft noch ändern können.

Mit der Übernahme der BBI AG spielt die VIB Vermögen AG eine aktive Rolle im erwarteten Konsolidierungsprozess in der Immobilienbranche. Der Immobilienbestand der BBI AG bietet zudem attraktive Mietrenditen und verfügt durch die guten Lagen der Immobilien über ein zusätzliches Wachstumspotenzial. Aus diesen Gründen will die Bieterin ihr bereits bestehendes Portfolio durch die Übernahme von weiteren werthaltigen Immobilien deutlich erweitern. Mit dieser Erweiterung des Portfolios erhöht die VIB Vermögen AG ihre Marktpräsenz und diversifiziert die mit Investitionen in Immobilien verbundenen Risiken. Hervorzuheben ist, dass sich das Immobilienportfolio der BBI AG und der Bieterin sehr gut ergänzen: Beide Unternehmen haben ihren Schwerpunkt im wirtschaftlich starken Süddeutschland, erwerben Objekte außerhalb von Ballungszentren und konzentrieren sich auf sorgfältig ausgesuchte Objekte mit attraktiven Mietrenditen bei Transaktionsgrößen von weniger als 100 Mio. Euro. Insofern beabsichtigt die Bieterin mit der Übernahme der BBI AG dauerhaft eine ganz wesentliche Vergrößerung ihres Geschäfts, ohne ihre eigenen strengen Investitionskriterien zu verwässern oder die Grundausrichtung der VIB Vermögen AG zu ändern. Aus diesem Grund will die Bieterin im Zusammenhang mit diesem Pflichtangebot keine Veränderungen bei ihrer künftigen Geschäftstätigkeit vornehmen, insbesondere hinsichtlich ihres Sitzes und des Standorts wesentlicher Unternehmensteile. Dies gilt ebenso betreffend die Verwendung des Vermögens, künftige Verpflichtungen, die Arbeitnehmer (Arbeitnehmervertretungen sind bei der Bieterin nicht vorhanden), die Mitglieder der Geschäftsführungsorgane oder Änderungen der Beschäftigungsbedingungen.

Die positiven Folgen der dauerhaften Vergrößerung des Immobilienbestandes innerhalb einer sich konsolidierenden Branche gelten in gleichem Maße auch für die BBI AG. Als Tochtergesellschaft soll sie dauerhaft in den VIB-Konzern integriert werden. Noch nicht entschieden ist dabei die gesellschaftsrechtliche Struktur dieser Eingliederung. Möglich sind beispielsweise eine Weiterführung der BBI AG als Aktiengesellschaft, eine Umwandlung der Zielgesellschaft in eine andere Rechtsform oder eine Verschmelzung der BBI AG. Das Geschäft der BBI AG soll in jedem Fall unverändert fortgeführt werden. Absichten der Bieterin über die Verwendung des Vermögens der Zielgesellschaft bestehen nicht. Die Bieterin hat auch keine Pläne, die Verbindlichkeiten der BBI AG außerhalb der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit zu erhöhen.

Eine Verlegung des Sitzes der BBI AG oder anderer wesentlicher Unternehmensteile der Zielgesellschaft sind von der Bieterin nicht geplant. Schließlich hat die Bieterin keine Absichten, die BBI zu veranlassen, sich von bestimmten Geschäftsaktivitäten zu trennen. Noch nicht entschieden ist die Zukunft der von der Herrnbräu GmbH & Co. KG geführten traditionsreichen Brauerei. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der BBI AG. Es liegt in jedem Fall im Interesse der VIB Vermögen AG, dass die Brauerei an ihrem Heimatstandort Ingolstadt erhalten bleibt. Daran soll sich auch in Zukunft aufgrund der Übernahme nichts ändern. Eine Gefährdung der Arbeitsplätze bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG besteht nach Ansicht der Bieterin deshalb nicht. Auch darüber hinaus plant die Bieterin im Zusammenhang mit diesem Pflichtangebot keine Änderungen der Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen bei der Zielgesellschaft.

Änderungen in Bezug auf die Arbeitnehmervertretung bei der BBI AG sind von der Bieterin nicht vorgesehen.

Änderungen bei den Mitgliedern der Geschäftsführungsorgane der Zielgesellschaft oder ihrer Tochtergesellschaften sowie beim Aufsichtsrat der Zielgesellschaft sind von der Bieterin nicht beabsichtigt.

9 Angemessenheit der angebotenen Gegenleistung

Nach § 31 Abs. 1 WpÜG i.V.m. § 3 WpÜG-AngVO muss die den Aktionären angebotene Gegenleistung angemessen sein. Die Gegenleistung muss mindestens dem Wert der höchsten vom Bieter, einer mit ihm gemeinsam handelnden Person oder deren Tochterunternehmen gewährten oder vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb von Aktien der Zielgesellschaft innerhalb der letzten sechs Monate vor der Veröffentlichung nach § 35 Abs. 2 Satz 1 WpÜG entsprechen (vgl. § 4 Satz 1 WpÜG-AngVO). Sind die Aktien der Zielgesellschaft zum Handel an einer inländischen Börse zugelassen, muss die Gegenleistung mindestens dem gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs dieser Aktien während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 WpÜG entsprechen (§ 5 Abs. 1 WpÜG-AngVO). Sind für die Aktien der Zielgesellschaft während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 WpÜG an weniger als einem Drittel der Börsentage Börsenkurse festgestellt worden und weichen mehrere nacheinander festgestellte Börsenkurse um mehr als 5 % voneinander ab, so hat die Höhe der Gegenleistung dem anhand einer Bewertung der Zielgesellschaft ermittelten Wert des Unternehmens zu entsprechen (§ 5 Abs. 4 WpÜG-AngVO).

9.1 Börsenkurs

Feststellungen zum gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs der BBI AG haben Folgendes ergeben:

Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ist zum Börsenhandel an der Börse München im Regulierten Markt zugelassen. Während der letzten drei Monate vor der Veröffentlichung nach § 35 Abs. 1 Satz 1 WpÜG am 17.12.2007 (nachstehend "Drei-Monatsperiode") sind am Regulierten Markt an der Börse München an allen Börsentagen Börsenkurse für die BBI AG festgestellt worden. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat auf ihrer Homepage für den 16.12.2007 einen gewichteten Durchschnittskurs für die Drei-Monatsperiode von EUR 10,93 pro Aktie veröffentlicht. Dieser Mindestpreis wurde durch die BaFin als gültig gekennzeichnet. Damit handelt es sich um einen im Sinne von § 31 Abs. 1 WpÜG i.V.m. § 5 Abs. 1 und 3 WpÜG-AngVO verbindlichen gewichteten durchschnittlichen inländischen Börsenkurs, der für das vorliegende Pflichtangebot als Mindestpreis maßgeblich ist.

9.2 Vorerwerbe

Zum 8.11.2007 hielt die Bieterin insgesamt Stück 1.496.975 Aktien der BBI AG, entsprechend 28,79 % des Grundkapitals. Durch mehrere Erwerbe bis einschließlich 14.12.2007 erhöhte die Bieterin ihre Beteiligung um insgesamt Stück 1.356.403 Aktien auf Stück 2.853.378 Aktien der BBI AG, entsprechend 54,87 % des Grundkapitals der BBI AG. Bis zum jetzigen Zeitpunkt hat die Bieterin weitere Stück 786.264 Aktien der BBI AG erworben. Damit hält die Bieterin vom Grundkapital der BBI AG in Höhe von Stück 5.200.000 Aktien insgesamt Stück 3.639.642 Aktien, somit 69,99 % der Grundkapitals. Für Einzelheiten zu den Transaktionsvolumina und Erwerbspreisen bei den einzelnen Transaktionen wird auf die vorstehende Ziffer 6.4 verwiesen.

Der höchste für die zuvor genannten Transaktionen bezahlte oder vereinbarte Preis für eine Aktie belief sich auf EUR 11,70. Dieser Kaufpreis liegt über dem in Ziffer 9.1 angegebenen Preis. Die Bieterin behält sich das Recht vor, weitere Aktien der BBI AG zu erwerben.

9.3 Angemessenheit

Zusammenfassend ergibt sich zur Angemessenheit der Gegenleistung folgendes Ergebnis:

Der Angebotspreis in Höhe von EUR 11,70 je Aktie liegt deutlich über dem gewichteten Durchschnittskurs für die Drei-Monatsperiode von EUR 10,93 pro Aktie und entspricht dem höchsten im Rahmen der Vorerwerbe je Aktie gezahlten Preis. Er erfüllt damit die Mindestpreisanforderungen gem. § 31 Abs. 1 WpÜG in Verbindung mit §§ 4, 5 WpÜG-AngVO.

Die Bieterin betrachtet die Bewertungsmethode, die der Verordnungsgeber der Mindestpreisregelung in §§ 4 und 5 WpÜG–AngVO zugrunde gelegt hat (gewichteter durchschnittlicher inländischer Börsenkurs oder höhere Preise durch Vorerwerbe), als eine angemessene Bewertungsmethode. Dementsprechend betrachtet sie auch den auf dieser Grundlage angebotenen Preis als angemessen. Die Bewertungsmethode § 5 WpÜG-AngVO spiegelt den Börsenkurs wider, ohne spekulative Kursausschläge in kurzen Perioden unangemessen zu berücksichtigen.

Damit ist die angebotene Gegenleistung in Höhe von EUR 11,70 je Aktie in Anlehnung an die gesetzlichen Vorschriften angemessen.

10 Behördliches Verfahren

Die BaFin hat der Bieterin die Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 23.01.2008 gestattet.

Im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Angebotes und dem Erwerb der Aktien der BBI AG sind keine sonstigen behördlichen, insbesondere kartell- und wettbewerbsrechtlichen Genehmigungen, Zustimmungen oder Verfahren erforderlich.

11 Annahmefrist

11.1 Beginn und Ende der Annahmefrist

Die Frist für die Annahme dieses Angebots (nachfolgend die "**Annahmefrist**") beginnt mit der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage am 24.01.2008 und endet am 21.02.2008, 24:00 Uhr MEZ.

11.2 Verlängerung der Annahmefrist

Wird im Zusammenhang mit diesem Angebot nach der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage eine Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einberufen, verlängert sich die Annahmefrist und beträgt – unbeschadet der folgenden Absätze – zehn Wochen ab Veröffentlichung der Angebotsunterlage (§ 16 Abs. 3 Satz 1 WpÜG).

Die Bieterin kann dieses Angebot gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 WpÜG bis zu einem Werktag vor Ablauf der Annahmefrist ändern. Im Falle einer Änderung des Angebots verlängert sich die Annahmefrist um zwei Wochen, sofern die Veröffentlichung der Änderung innerhalb der letzten zwei Wochen vor dem Ende der Annahmefrist erfolgt. Dies gilt auch, falls das geänderte Angebot gegen Rechtsvorschriften verstößt (§ 21 Abs. 5 WpÜG).

Wird während der Annahmefrist von einem Dritten ein öffentliches Angebot zum Erwerb von Aktien der BBI AG durch Veröffentlichung einer Angebotsunterlage abgegeben (nachfolgend "**konkurrierendes Angebot**") und läuft die Annahmefrist des vorliegenden Angebots vor Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots ab, bestimmt sich der Ablauf der Annahmefrist des vorliegenden Angebots nach dem Ablauf der Annahmefrist des konkurrierenden Angebots. Dies gilt auch, falls das konkurrierende Angebot geändert oder untersagt wird oder gegen Rechtsvorschriften verstößt (§ 22 Abs. 1 und 2 WpÜG).

12 Annahme und Durchführung des Angebots

12.1 Zentrale Abwicklungsstelle

Die Bieterin hat die Baader Bank zur zentralen Abwicklungsstelle für dieses Angebot bestellt.

12.2 Annahmeerklärung und Umbuchung

Die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft können das Pflichtangebot nur dadurch annehmen, dass sie innerhalb der Annahmefrist

- a) schriftlich die Annahme dieses Angebots gegenüber ihrem depotführenden Wertpapierdienstleistungsunternehmen, jeweils entweder mit Sitz oder mit einer Niederlassung in Deutschland (nachfolgend "**depotführendes Institut**"), erklären (nachfolgend die "**Annahmeerklärung**"); und
- b) ihr depotführendes Institut anweisen, die Umbuchung der in ihrem Depot befindlichen Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, für die sie dieses Pflichtangebot annehmen wollen (nachfolgend die "zum Verkauf angemeldeten Aktien"), durch das depotführende Institut in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) bei der Clearstream Banking AG vorzunehmen.

Die Annahmeerklärung wird mit Umbuchung der zum Verkauf angemeldeten Aktien in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) bei der Clearstream Banking AG wirksam. Die Umbuchung wird durch das depotführende Institut veranlasst. Ist die Annahme innerhalb der Annahmefrist gegenüber dem depotführenden Institut erklärt worden, gilt das Angebot als innerhalb der Annahmefrist angenommen, wenn die Umbuchung der zum Verkauf angemeldeten Aktien bis zum zweiten Bankarbeitstag in München, 12:00 Uhr MEZ, nach Ende der Annahmefrist bewirkt wird.

12.3 Weitere Erklärungen der das Angebot annehmenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Mit der Annahmeerklärung

- a) nehmen die jeweiligen Aktionäre der BBI AG das Angebot für die in der Annahmeerklärung angegebene Anzahl von Aktien nach Maßgabe der aus dieser Angebotsunterlage ersichtlichen Bedingungen an,
- b) weisen sie ihr depotführendes Institut an, die in der Annahmeerklärung bezeichneten Aktien der BBI AG in ihrem Depot unverzüglich als zum Verkauf angemeldete Aktien in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) umzubuchen,
- c) weisen sie ihr depotführendes Institut an, das Eigentum an den in der Annahmeerklärung bezeichneten Aktien der BBI AG Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises nach den Bestimmungen dieses Angebots auf die Bieterin zu übertragen; mit der Übereignung der Aktien gehen sämtliche mit diesen Aktien verbundenen Rechte einschließlich aller bestehender Ansprüche an Gewinn für das abgelaufene Geschäftsjahr 2007 auf die Bieterin über,
- d) erklären sie, dass die zum Verkauf angemeldeten Aktien zum Zeitpunkt der Übertragung in ihrem alleinigen Eigentum stehen sowie frei von Rechten und Ansprüchen Dritter sind,
- e) beauftragen und bevollmächtigen sie die Baader Bank als zentrale Abwicklungsstelle und ihr depotführendes Institut unter Befreiung von dem Verbot des Selbstkontrahierens gemäß § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches, alle erforderlichen oder zweckdienlichen Handlungen zur Durchführung dieses Angebots nach Maßgabe dieser Angebotsunterlage vorzunehmen und alle entsprechenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen; insbesondere sind die Baader Bank und das depotführende Institut ermächtigt, den Eigentumsübergang der zum Verkauf angemeldeten Aktien auf die Bieterin herbeizuführen,
- f) weisen sie ihr depotführendes Institut sowie etwaige Zwischenverwahrer an und ermächtigen diese, ihrerseits die Clearstream Banking AG anzuweisen und zu ermächtigen, die Anzahl der umgebuchten Aktien der BBI AG börsentäglich während der Annahmefrist an die Bieterin bzw. die Baader Bank zu übermitteln und
- g) erklären sie, dass sie dieses Angebot für alle in ihrem in der Annahmeerklärung angegebenen Depot gehaltenen Aktien der BBI AG annehmen, wenn sie keine konkrete Anzahl von Aktien der BBI AG, für die sie das Angebot annehmen, in ihrer Annahmeerklärung angegeben haben, oder wenn sie eine Anzahl von Aktien der BBI AG, für die sie dieses Angebot annehmen, in ihrer Annahmeerklärung angegeben haben, die höher ist als die tatsächlich in ihrem Depot gehaltene Anzahl von Aktien der BBI AG. Die in den Absätzen b), c) sowie e) bis g) aufgeführten Weisungen, Aufträge und Ermächtigungen werden im Interesse einer reibungslosen und zügigen Abwicklung dieses Angebots unwiderruflich erteilt. Sie erlöschen erst im Falle des wirksamen Rücktritts von dem durch die Annahme dieses Angebots geschlossenen Vertrag (vgl. Ziffer 13 dieser Angebotsunterlage).

12.4 Rechtsfolgen der Annahme

Mit der Annahme dieses Angebots kommt zwischen dem annehmenden Aktionär und der Bieterin ein Kauf- und Übertragungsvertrag gemäß den Bestimmungen dieser Angebotsunterlage über die Anzahl der von ihm zum Verkauf angemeldeten Aktien zustande.

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

Darüber hinaus erteilen die annehmenden Aktionäre der BBI AG mit Annahme dieses Angebots unwiderruflich die in dieser Angebotsunterlage genannten Weisungen, Aufträge und Vollmachten und geben die in dieser Angebotsunterlage aufgeführten Erklärungen ab.

Mit der Annahme des Angebotes gehen außerdem die Gewinnberechtigungen des jeweils annehmenden Aktionärs für das laufende Geschäftsjahr 2007 auf die Bieterin über.

12.5 Abwicklung des Angebots und Kaufpreiszahlung

Die innerhalb der Annahmefrist zum Verkauf angemeldeten Aktien der BBI AG verbleiben zunächst in den Depots der jeweiligen Aktionäre, die das Angebot annehmen. Sie werden bei der Clearstream Banking AG in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) umgebucht.

Unverzüglich, spätestens jedoch am fünften Bankarbeitstag in München nach Ablauf der Annahmefrist wird die Baader Bank die zum Verkauf angemeldeten Aktien auf die Bieterin Zug um Zug gegen Zahlung des Kaufpreises an die depotführenden Institute übertragen. Mit der Gutschrift bei dem jeweiligen depotführenden Institut hat die Bieterin die Verpflichtung zur Zahlung des Kaufpreises erfüllt.

Es obliegt den depotführenden Instituten, den Kaufpreis den jeweiligen Aktionären der BBI AG gutzuschreiben.

12.6 Handel mit zum Verkauf angemeldeten Aktien

Ein Börsenhandel in zum Verkauf angemeldeten Aktien ist nicht vorgesehen. Aktionäre der BBI AG, die das Angebot annehmen, können daher ab dem Zeitpunkt der Umbuchung der Aktien der BBI AG in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) bei der Clearstream Banking AG nicht mehr in dieser Gattung an der Börse handeln.

Erklärt ein Aktionär der BBI AG wirksam den Rücktritt (vgl. Ziffer 13 Rücktrittsrechte) von dem durch Annahme des Angebots zustande gekommenen Vertrag, ist ein Börsenhandel mit den in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) bei der Clearstream Banking AG umgebuchten Aktien der BBI AG erst dann wieder möglich, wenn diese aus der ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) in die ursprüngliche ISIN DE0005280002 (WKN 528 000) zurückgebucht worden sind. Die Rückbuchung in die ursprüngliche ISIN DE0005280002 (WKN 528 000) hat innerhalb von zwei Bankarbeitstagen nach der Mitteilung des Rücktritts gegenüber der Clearstream Banking AG durch das depotführende Institut zu geschehen. Die Voraussetzungen für die etwaige Ausübung eines Rücktrittsrechts werden nachstehend in Ziffer 13 erläutert.

BBI-Aktien, für die dieses Angebot nicht angenommen wurde, können weiterhin an der Börse München unter der ISIN DE0005280002 (WKN 528 000) gehandelt werden.

12.7 Kosten und Spesen

Die mit der Übertragung der Aktien verbundenen Kosten und Spesen werden von der Bieterin nicht übernommen.

Aktionären, die das Kaufangebot annehmen wollen, wird geraten, sich vor der Annahme in Bezug auf eventuell entstehende weitere Kosten und Spesen von ihrer Depotbank beraten zu lassen.

13 Rücktrittsrechte

13.1 Rücktrittsrecht bei Änderung des Angebots oder konkurrierendem Angebot

Wird dieses Angebot geändert oder während der Annahmefrist des Angebots ein konkurrierendes öffentliches Angebot abgegeben, können die Aktionäre, die das Angebot bereits vor Veröffentlichung der Änderungen oder des konkurrierenden Angebots angenommen haben, gemäß §§ 21 Absatz 4 und 22 Absatz 3 WpÜG bis zum Ablauf der ggf. verlängerten Annahmefrist von dem durch Annahme dieses Angebots geschlossenen Vertrag zurücktreten.

13.2 Ausübung des Rücktrittsrechts

Der Rücktritt aufgrund eines Rücktrittsrechts erfolgt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem depotführenden Institut des zurücktretenden Aktionärs. Die Rücktrittserklärung muss der Depotbank innerhalb der ggf. verlängerten Annahmefrist zugehen. Der Rücktritt wird erst mit Rückbuchung der zum Verkauf angemeldeten Aktien, für die der Rücktritt erklärt werden soll, durch das depotführende Institut in die ISIN DE0005280002 (WKN 528 000) bei der Clearstream Banking AG wirksam.

Wenn in den unter Ziffer 13.1 dieser Angebotsunterlage genannten Fällen der Rücktritt gegenüber dem depotführenden Institut vor Ablauf der ggf. verlängerten Annahmefrist erklärt wurde, wird die Rückbuchung der maßgeblichen Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft in die ISIN DE5280002 (WKN 528 000) dann als rechtzeitig angesehen, wenn sie bis zum zweiten Bankarbeitstag in München, 12:00 Uhr MEZ, nach Ende der ggf. verlängerten Annahmefrist bewirkt wurde.

14 Finanzierung des Angebots

14.1 Maßnahmen zur Sicherstellung der Finanzierung des Angebots

Die Bieterin hat vor der Veröffentlichung dieser Angebotsunterlage die notwendigen Maßnahmen ergriffen, um die Durchführung des Angebots sicherzustellen.

Aufgrund dieses Angebots wird die Bieterin im Höchstfall sämtliche Aktien der außenstehenden Aktionäre erwerben, die nach Ziffer 5.1 dieser Angebotsunterlage Gegenstand des Angebots sind, maximal also 1.560.358 Aktien gegen Zahlung einer Geldleistung von je EUR 11,70. Daraus ergibt sich eine maximale Zahlungsverpflichtung der Bieterin in Höhe von EUR 18.256.188,60. Da die Bieterin keine Transaktionskosten der Verkäufer übernimmt, können allenfalls geringe Transaktionskosten auf Seiten der Bieterin anfallen, deren Höhe mit maximal EUR 40.000,- anzusetzen sind. Somit beträgt der maximale von der VIB AG für die Durchführung des Angebots erforderlich Betrag EUR 18.296.188,60.

Der Bieterin stehen ausreichende finanzielle Mittel in Form eines zweckgebundenen Darlehens zur Verfügung. Die Bieterin hat für das Pflichtangebot einen Darlehensvertrag mit der Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Süddeutschland zum Zwecke des Erwerbs von Inhaberaktien der BBI AG abgeschlossen. Der Darlehensvertrag wurde am 05.12.2007 abgeschlossen und lautet auf EUR 31,0 Mio. Hieraus sind ca. EUR 10,6 Mio. bereits beansprucht, so dass aus diesem Vertrag noch weitere Darlehensmittel von ca. EUR 20,4 Mio. zur Verfügung stehen.

Die Bieterin hat damit alle notwendigen Maßnahmen getroffen, um sicherzustellen, dass ihr die zur vollständigen Erfüllung des Pflichtangebots notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des

Anspruchs der das Angebot annehmenden Aktionäre der BBI AG auf die Geldleistung zur Verfügung stehen.

14.2 Finanzierungsbestätigung

Die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft, Zweigniederlassung Süddeutschland, Dr. Emil-Brichta-Straße 9, 94036 Passau, ein von der Bieterin unabhängiges Kreditinstitut, hat mit Schreiben vom 22.01.2008 gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 WpÜG bestätigt, dass die Bieterin die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass die zur vollständigen Erfüllung des Angebots notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Geldleistung zur Verfügung stehen. Dieses Schreiben ist dieser Angebotsunterlage als **Anlage 1** beigefügt.

14.3 Keine Entschädigung für den Verlust bestimmter Rechte

Die Satzung der BBI AG sieht keine Anwendung von § 33b Absatz 2 WpÜG vor. Die Bieterin ist daher nicht verpflichtet, eine Entschädigung gemäß § 33b Absatz 5 WpÜG zu zahlen.

15 Angaben zu den erwarteten Auswirkungen des Angebots auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Bieterin

Für den Fall, dass alle außenstehenden Aktionäre der BBI AG das Pflichtangebot der Bieterin annehmen, müssten für 1.560.358 Aktien der BBI AG rund TEUR 18.256 zuzüglich möglicherweise auf Seiten der Bieterin anfallende Erwerbsnebenkosten (rund TEUR 40) aufgewendet werden.

15.1 Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage auf Konzernebene nach IFRS

Der Erwerb der Aktien an der BBI AG bis 21.12.2007 und die voraussichtlichen Auswirkungen des Pflichtangebotes wirkt sich auf die Vermögens- und Finanzlage im Konzernabschluss der Bieterin wie nachfolgend dargestellt aus (die Veränderungen bauen auf dem veröffentlichten IFRS Konzern-Halbjahresabschluss zum 30.06.2007 auf):

Aktiva	Ist		IFRS Ungeprüft		VIB-Konzern incl. BBI-Konzern
	VIB-Konzern 30.06.2007 TEUR	BBI-Konzern 30.06.2007 TEUR	Veränderung durch Aktienerwerbe bis 21.12.2007 TEUR	Veränderung durch das Pflichtangebot (Erwerbs von 100 %) TEUR	Pro-Forma nach vollständiger Durchführung des Pflichtangebots TEUR
Anlagevermögen (davon Finanzan- lagevermögen)	318.040 (20.525)	135.513 (2.202)	-18.181 (-18.181)	-	435.372 (4.546)
Umlaufvermögen (davon liquide)	24.057 (22.275)	10.237 (4.775)	-1.218 (-1.218)	-370- (-370)	32.706 (25.462)

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

Mittel)					
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	57	-	-	-	57
Summe Aktiva	342.154	145.750	-19.399	--370	468.135

Passiva	<u>IFRS</u> Ungeprüft				<u>VIB-Konzern</u> incl. BBI-Konzern
	Ist VIB-Konzern 30.06.2007 TEUR	Ist BBI-Konzern 30.06.2007 TEUR	Veränderung durch Aktienerwerbe bis 21.12.2007 TEUR	Veränderung durch das Pflichtangebot (Erwerb von 100 %) TEUR	Pro-Forma nach vollständiger Durchführung des Pflichtangebots TEUR
Eigenkapital	164.614	65.599	-43.493	-18.666	168.054
Rückstellungen	16.537	12.417	-	-	28.954
Verbindlichkeiten (davon Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute)	160.707 (150.591)	67.734 (65.726)	24.094 (24.094)	18.296 (18.296)	270.831 (258.707)
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	296	-	-	-	296
Summe Passiva	342.154	145.750	-19.399	-370	468.135

Für die Vollkonsolidierung des BBI-Konzerns sind keine eliminierungsfähigen innerkonzernlichen Bestände und Transaktionen zu berücksichtigen.

Die Verminderung des Anlagevermögens (Finanzanlagevermögens) betrifft konsolidierungsbedingt den Altanteilsbesitzes von 28,79 % an der BBI AG. Der (zu „at-equity“ bewertete) Buchwert für diese Aktien beläuft sich zum 30.06.2007 auf TEUR 18.181. Das Umlaufvermögen reduziert sich durch den Einsatz von liquiden Mitteln im Rahmen der Aktienerwerbe.

Das Eigenkapital erhöht sich konsolidierungsbedingt und unter Berücksichtigung der Zinsbelastungen aus der Finanzierung der Aktienerwerbe von TEUR 164.614 um TEUR 3.440 auf TEUR 168.054.

Die Verbindlichkeiten werden sich aufgrund der Mittel, die der Bieterin bankenseitig zur Verfügung gestellt werden, von TEUR 228.441 auf TEUR 270.831 erhöhen.

15.2 Auswirkungen auf die Ertragslage auf Konzernebene nach IFRS

Die VIB Vermögen AG erzielt auf Konzernebene im Wesentlichen Erträge aus der Vermietung ihrer Immobilien. Der BBI-Konzern erzielt im Wesentlichen Erträge aus der Vermietung sowie Einnahmen aus dem Getränkesegment.

Im ersten Halbjahr 2007 erzielte der VIB-Konzern Umsatzerlöse von 9.400 TEUR (BBI-Konzern: 10.667 TEUR) und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 137 TEUR (BBI-Konzern: 235 TEUR). Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit belief sich auf 4.452 TEUR (BBI-Konzern: 3.525 TEUR). Unter Berücksichtigung der Steuern ergab sich bei dem VIB-Konzern zum 30.06.2007 ein Konzernergebnis von 3.240 TEUR (BBI-Konzern: 2.231 TEUR).

In 2008 werden für den VIB-Konzern Mieterlöse von voraussichtlich EUR 34 Mio. erwartet. Der durch Bankdarlehen finanzierte Erwerb der Aktien der BBI AG wird bei dem VIB-Konzern eine Erhöhung des Zinsaufwands bewirken.

Die nachfolgende Pro-Forma Rechnung geht aus Gründen der Vergleichbarkeit von der Annahme aus, dass die Aktienerwerbe bereits per 01.01.2007 stattgefunden hätten und die Zinsaufwendungen somit anteilig im Ergebnis per 30.06.2007 enthalten wären

Gewinn- und Verlustrech- nung	IFRS Ungeprüft				VIB-Konzern incl. BBI-Konzern
	Ist VIB-Konzern	Ist BBI-Konzern	Veränderung durch Aktienerwerbe bis	Veränderung durch das Pflichtangebot (Erwerb von 100 %)	Pro-Forma nach vollständiger Durchführung des Pflichtangebots
	01.01.2007 - 30.06.2007 TEUR	01.01.2007 - 30.06.2007 TEUR	21.12.2007 TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	9.400	10.667			20.067
Ergebnis vor Finanzergebnis	6.659	4.701			11.360
Finanzergebnis	-2.207	-1.176	-1.317	-502	-5.202
Ergebnis vor Steuern	4.452	3.525	-1.317	-502	6.158
Ertragsteuern	-1.212	-1.294	175	132	-2.199
Ergebnis nach Steuern	3.240	2.231	-1.142	-370	3.959

Für die vorstehende Pro-Forma-Rechnung gelten noch folgende Erläuterungen

- Ein Konsolidierungseffekt aus der Erstkonsolidierung blieb unberücksichtigt, da die operative Ertragskraft des VIB-Konzerns nicht berührt wird.
- Das anteilige Ergebnis des BBI-Konzerns in den Zahlen des VIB-Konzerns per 30.06.2007 (At equity Konsolidierung) in Höhe von TEUR 654 wurde eliminiert.

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

Die Kosten des VIB –Konzerns werden in Zukunft auch aus laufenden Zinszahlungen auf die Darlehen bestehen, die zur Finanzierung des Erwerbs der Aktien der BBI AG in Anspruch genommen wurden. Die Bieterin erwartet für das Geschäftsjahr 2008, unter der Annahme, dass alle ausstehenden Aktien der BBI AG erworben werden, eine Zinsbelastung von rd. TEUR 2.330 p.a. In 2008 werden für den VIB-Konzern Umsatzerlöse von voraussichtlich 49 Mio. EUR p.a. (davon Mieterlöse 34 Mio. EUR) erwartet. Die Pro Forma Rechnung für das erste Halbjahr 2007 vermittelt daher nur einen eingeschränkten Einblick in die Ertragslage des Unternehmens.

15.3 Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage auf Ebene der VIB AG nach HGB

Aktiva	VIB AG	<u>HGB</u> <u>Ungeprüft</u>	VIB AG Incl. BBI AG
	30.06.2007 TEUR	Veränderung durch Aktienerwerbe bis 21.12.2007 TEUR	Veränderung durch das Pflichtangebot (Erwerb von 100 %) TEUR
Anlagevermögen (davon Finanzanlagevermögen)	238.069 (28.094)	24.824 (24.824)	18.296 (18.296)
Umlaufvermögen (davon liquide Mittel)	25.937 (21.946)	-1.218 (-1.218)	-370 (-370)
Aktive Rechnungs- abgrenzungsposten	43	-	-
Summe Aktiva	264.049	23.606	17.926
			305.581

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

Passiva	<u>HGB</u> <u>Ungeprüft</u>			VIB AG Incl. BBI AG
	VIB AG 30.06.2007 TEUR	Veränderung durch Aktienerwerbe bis 21.12.2007 TEUR	Veränderung durch das Pflichtangebot (Erwerb von 100 %) TEUR	Pro-Forma nach vollständiger Durchführung des Pflichtangebots TEUR
Eigenkapital	119.267	-488	-370	118.409
Rückstellungen	1.413	-	-	1.413
Verbindlichkeiten (davon Verbindlichkeiten gegen Kreditinstitute)	143.102 (131.490)	24.094 (24.094)	18.296 (18.296)	185.492 (173.880)
Passiver Rechnungsab- grenzungsposten	267	-	-	267
Summe Passiva	264.049	23.606	17.926	305.581

Das Anlagermögen steigt durch den Erwerb der BBI-Aktien von TEUR 238.069 um TEUR 43.120 auf TEUR 281.189 an. Das Umlaufvermögen reduziert sich um insgesamt TEUR 1.588 auf TEUR 24.349. Dies entsteht durch den Einsatz von TEUR 730 Eigenmitteln zum Erwerb der BBI-Aktien und durch die Ergebnisveränderung in der Gewinn- und Verlustrechnung um TEUR 858.

Das Eigenkapital verändert sich entsprechend der in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellten Ergebnisreduzierungen um insgesamt TEUR 858 auf TEUR 118.409.

Die Verbindlichkeiten erhöhen sich aufgrund der Mittel, die der Bieterin bankenseitig zum Erwerb der BBI-Aktien zur Verfügung gestellt werden, von TEUR 143.102 auf TEUR 185.492 erhöhen.

15.4 Auswirkungen auf die Ertragslage auf Ebene der VIB AG nach HGB

Die VIB Vermögen AG erzielt im Wesentlichen Erträge aus der Vermietung ihrer Immobilien sowie Beteiligungserträge.

Die nachfolgende Pro-Forma-Rechnung geht aus Gründen der Vergleichbarkeit von der Annahme aus, dass die Aktienerwerbe bereits per 01.01.2007 stattgefunden hätten und die Zinsaufwendungen somit anteilig im Ergebnis per 30.06.2007 enthalten sind.

Angebotsunterlage zum Pflichtangebot VIB AG / BBI AG

Gewinn- und Verlustrechnung	HGB Ungeprüft			VIB AG Incl. BBI AG
	VIB AG 01.01.2007 - 30.06.2007 TEUR	Veränderung durch Aktienerwerbe bis 21.12.2007 TEUR	Veränderung durch das Pflichtangebot (Erwerb von 100 %) TEUR	Pro-Forma nach vollständiger Durchführung des Pflichtangebots TEUR
Umsatzerlöse	6.736	-	-	6.736
Ergebnis vor Finanzergebnis	4.230	-	-	4.230
Finanzergebnis	-1.334	-663	-502	-2.499
Ergebnis vor Steuern	2.896	-663	-502	1.731
Ertragsteuern	-765	175	132	-458
Ergebnis nach Steuern	2.131	-488	-370	1.273

Die Kosten der VIB Vermögen AG werden in Zukunft auch aus laufenden Zinszahlungen auf die Darlehen bestehen, die zur Finanzierung des Erwerbs der Aktien der BBI AG in Anspruch genommen wurden. Die Bieterin erwartet für das Geschäftsjahr 2008, unter der Annahme, dass alle ausstehende Aktien der BBI AG erworben werden, eine Zinsbelastung von rd. TEUR 2.330 p.a. Dieser Betrag errechnet sich aus den für die Finanzierung aller Aktienerwerbe aufgenommenen Bankdarlehen in Höhe von TEUR 42.390 mit einem Zinssatz von 5,4 % p.a. Verteilt auf die dargestellten Aktienerwerbe ergeben sich für den Zeitraum der Pro-Forma-Rechnung (6 Monate) Zinsaufwendungen von TEUR 663 und TEUR 502.

Im Finanzergebnis der Bieterin werden in Zukunft auch ausgeschüttete Beträge (Dividenden) aus der Beteiligung an der BBI AG enthalten sein. Soweit wirtschaftlich möglich und rechtlich zulässig wird die Bieterin eine Ausschüttung von Dividenden beschließen. Über die mögliche Höhe einer solchen künftigen Dividendenausschüttung kann die Bieterin aber derzeit keine Angabe machen (die letzte Hauptversammlung der BBI AG im Juli 2007 hatte keine Dividendenzahlung beschlossen). Aus diesem Grund sind im Finanzergebnis der Pro-Forma-Rechnung keine Dividendenerträge aus der Beteiligung an der BBI AG enthalten.

Darüber hinaus vermittelt die vorstehende Pro-Forma-Rechnung aus folgenden Gründen nur einen eingeschränkten Einblick in die Ertragslage des Unternehmens:

- Den möglichen Zinsbelastungen im Geschäftsjahr 2008 steht eine erwartete Steigerung der Umsatzerlöse gegenüber.
- Aus Gründen der Vergleichbarkeit blieben Sondereffekte des I. Halbjahres 2007 in der Pro-Forma-Rechnung unberücksichtigt.

16 Voraussichtliche Auswirkungen auf Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, die das Angebot nicht annehmen

Aktionäre der BBI AG, die das Angebot nicht annehmen, bleiben unverändert Aktionäre der BBI AG. Sie sollten jedoch das Folgende berücksichtigen:

1. Aktien der BBI AG, für die dieses Angebot nicht angenommen wird, können unverändert an der Börse München unter der ISIN DE0005280002 (WKN 528 000) gehandelt werden.
2. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass es nach erfolgreicher Durchführung dieses Angebots zu einer noch stärkeren Einschränkung der Liquidität in Aktien der BBI AG bzw. zu starken Kursschwankungen der Aktie der BBI AG kommen kann. Dadurch kann der Fall eintreten, dass Orders nicht oder nicht zeitgerecht ausgeführt werden können.
3. Die Bieterin hält zum jetzigen Zeitpunkt 69,99 % des Grundkapitals der BBI AG. Sofern sie einen Anteil von mehr als 75 % des Grundkapitals der BBI AG erwirbt, könnte die Bieterin Maßnahmen nach dem Umwandlungsgesetz (z.B. Rechtsformwechsel, Verschmelzung, etc.) durchführen oder gemäß §§ 291 ff. AktG einen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag mit der BBI AG als beherrschtem Unternehmen abschließen, wodurch die Bieterin berechtigt wäre, dem Vorstand der BBI AG verbindliche Weisungen zu geben und die BBI AG verpflichtet wäre, ihren gesamten Gewinn an die Bieterin abzuführen. Weiterhin wäre die Bieterin verpflichtet, jeden während der Vertragsdauer entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI AG auszugleichen sowie den außenstehenden Aktionären der BBI AG eine angemessene Garantiedividende bzw. Ausgleichszahlung zu gewähren und ihnen anzubieten, ihre Aktien der BBI AG gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung zu erwerben (anstelle vorstehend genannter Garantiedividende bzw. Ausgleichszahlung). Im letzteren Fall könnte die angebotene Barabfindung dem hier angebotenen Preis entsprechen, sie könnte aber auch darüber oder darunter liegen. Die Übertragung sämtlicher Aktien der außenstehenden Aktionäre der BBI AG an die Bieterin würde im Übrigen zu einer Beendigung des Handels mit den Aktien der BBI AG an der Wertpapierbörse, an der sie derzeit notiert sind, führen. Es kann sein, dass außenstehende Aktionäre ihre Aktien nicht übertragen und nur eine kleine Anzahl von außenstehenden Aktionären verbleibt. Dann könnte die Liquidität des Handels in Aktien der BBI AG noch weiter eingeschränkt werden und es könnte zu noch stärkeren Kursschwankungen der Aktie der BBI AG kommen. Dadurch kann der Fall eintreten, dass Orders nicht oder nicht zeitgerecht ausgeführt werden können. Der Handel könnte sogar ganz zum Erliegen kommen.
4. Falls die Bieterin nach Durchführung dieses Angebots oder zu einem späteren Zeitpunkt mindestens 95 % des Grundkapitals der BBI AG hält, gibt es gemäß §§ 327a ff. AktG die Möglichkeit, der Hauptversammlung der BBI AG den Vorschlag zu unterbreiten, die Übertragung der Aktien der außenstehenden Aktionäre der BBI AG an die Bieterin gegen Gewährung einer angemessenen Barabfindung verbindlich zu beschließen. Im Zuge der Durchführung des Beschlusses wären die verbliebenen Aktionäre der BBI AG verpflichtet, ihre Aktien auf die Bieterin zu übertragen und als Gegenleistung die hierfür angebotene Barabfindung zu akzeptieren. Die angebotene Barabfindung könnte dem hier angebotenen Preis entsprechen, sie könnte aber auch darüber oder darunter liegen. In jedem Fall würde die Übertragung sämtlicher Aktien der außenstehenden Aktionäre der BBI AG an die Bieterin zu einer Beendigung des Handels mit Aktien der BBI AG an der Wertpapierbörse, an der sie derzeit notiert sind, führen.
5. Falls die Bieterin nach Abschluss dieses Angebots direkt oder indirekt mindestens 95 % der Aktien der BBI AG hält, kann sie einen Antrag auf Übertragung der übrigen Aktien der BBI AG an die Bieterin im Wege eines übernahmerechtlichen Squeeze-out gemäß § 39a WpÜG stellen. Aktionäre, die das Angebot nicht angenommen haben, können innerhalb

von drei Monaten nach Ablauf der Annahmefrist (nachfolgend: „**Andienungsfrist**“) verlangen, dass die Bieterin ihre Aktien gegen Zahlung des Angebotspreises gemäß § 39c WpÜG erwirbt, sofern die Bieterin berechtigt ist, einen Antrag gemäß § 39a WpÜG zu stellen (nachfolgend: „**Andienungsrecht**“). Falls die Bieterin die oben genannte Beteiligungshöhe erreicht oder überschreitet, nimmt sie unverzüglich eine entsprechende Veröffentlichung gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 4 WpÜG vor. Die Dreimonatsfrist, innerhalb der die Aktionäre ihr Andienungsrecht ausüben können, beginnt erst nach einer entsprechenden Veröffentlichung der Bieterin. Das in Ziffer 11 dargelegte Verfahren für die Annahme und Abwicklung des Angebots findet auf die Ausübung des Andienungsrechts und die Abwicklung des Angebots entsprechende Anwendung. Aktionäre der BBI AG, die die Annahme des Angebots während der Andienungsfrist beabsichtigten, sollten sich mit etwaigen Fragen hinsichtlich technischer Aspekte an ihr depotführendes Institut wenden. Das Andienungsrecht gilt als fristgerecht ausgeübt, wenn die Umbuchung der Aktien bei der Clearstream Banking AG in die ISIN DE000A0STXC8 (WKN A0S TXC) bis spätestens um 12:00 Uhr (MEZ) am zweiten Bankarbeitstag nach Ablauf der Andienungsfrist bewirkt worden ist.

17 Angaben über Geldleistungen und andere geldwerte Vorteile für die Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrats der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Im Zusammenhang mit diesem Angebot haben die Bieterin, die mit ihr gemeinsam handelnden Personen und deren Tochterunternehmen dem Vorstand oder den Aufsichtsratsmitgliedern der BBI AG keinerlei Geldleistungen oder andere geldwerte Vorteile gewährt oder in Aussicht gestellt.

18 Veröffentlichung, Erklärungen und Mitteilungen

Diese Angebotsunterlage wird am 24.01.2008 durch Bekanntmachung im Internet unter der Internet-Adresse www.vib-ag.de und www.bbi-immobilien-ag.de in deutscher Sprache veröffentlicht und bei der Baader Bank zur kostenlosen Ausgabe bereit gehalten; die Hinweisbekanntmachung erscheint am 24.01.2008 im elektronischen Bundesanzeiger.

Die Bieterin wird die sich aus den ihr zugegangenen Annahmeerklärungen ergebende Anzahl der Aktien der BBI AG, die Gegenstand dieses Angebots sind, einschließlich der Höhe ihres Anteils am Grundkapital und der Stimmrechte gemäß § 23 Absatz 1 WpÜG nach Veröffentlichung der Angebotsunterlage wöchentlich, in der letzten Woche vor Ablauf der Annahmefrist täglich, unverzüglich nach Ablauf der Annahmefrist wie auch unverzüglich nach Erlangung der für einen Ausschluss nach § 39a Abs. 1 und 2 WpÜG erforderlichen Beteiligungshöhe von 95 % veröffentlichen.

Darüber hinaus wird die Bieterin, soweit sie, mit ihr gemeinsam handelnde Personen oder deren Tochterunternehmen vor Ablauf eines Jahres nach der zuvor genannten Veröffentlichung zum Ende der Angebotsfrist Aktien der BBI AG außerhalb des Angebotsverfahrens erwirbt, gemäß § 23 Absatz 2 WpÜG die Höhe der erworbenen Aktien- und Stimmrechtsanteile unter Angabe der Art und Höhe der für jeden Anteil gewährten Gegenleistung unverzüglich veröffentlichen.

19 Steuerlicher Hinweis

Die Bieterin empfiehlt den Aktionären der BBI AG, vor Annahme dieses Angebots eine ihre persönlichen Verhältnisse berücksichtigende steuerliche Beratung zu den steuerlichen Folgen der Annahme dieses Angebots einzuholen.

20 Anwendbares Recht

Dieses Angebot und die aufgrund dieses Angebots geschlossenen Verträge zwischen der Bieterin und den Aktionären der BBI AG unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.

21 Begleitende Bank

Die Baader Bank wird die technische Abwicklung des Angebots koordinieren.

22 Gerichtsstand

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle aus oder im Zusammenhang mit diesem Angebot (sowie jedem Vertrag, der in Folge der Annahme dieses Angebots zustande kommt) entstehenden Rechtsstreitigkeiten ist, soweit gesetzlich zulässig, Neuburg/Donau.

23 Erklärung der Übernahme der Verantwortung

Für den Inhalt dieser Angebotsunterlage übernimmt die Bieterin, die VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg/Donau, die Verantwortung. Die Bieterin erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in dieser Angebotsunterlage richtig sind und dass keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

Neuburg/Donau, den 23.01.2008



VIB Vermögen AG
Ludwig Schlosser
Vorstand

**Anlage 1: Finanzierungsbestätigung der
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
vom 22.01.2008**

VIB Vermögen AG
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg a.d. Donau

Unser Zeichen
ja
Datum
22. Januar 2008
Bearbeiter/Durchwahl
Fr. Boehm/-278
e-mail
a.boehm@rlbooc.de

Bestätigung nach § 13 Abs. 1 des deutschen Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetz vom 20. Dezember 2001 (BGBI. I 2001, S. 3822) (WpÜG) zum Pflichtangebot der VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg a.d. Donau an die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft Zweigniederlassung Süddeutschland bestätigt hiermit, dass die VIB Vermögen AG mit dem Sitz in Neuburg a.d. Donau, Deutschland, die notwendigen Maßnahmen getroffen hat, um sicherzustellen, dass ihr die zur Erfüllung des o.a. Pflichtangebotes notwendigen Mittel zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Anspruchs auf die Gegenleistung zur Verfügung stehen.

Mit der Wiedergabe dieses Schreibens in der Angebotsunterlage für das o.a. Pflichtangebot gemäß § 11 Absatz 2 Satz 3 Nummer 4 WpÜG sind wir einverstanden

Freundliche Grüße

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft
Zweigniederlassung Süddeutschland

Dr. Gerhard Kühner

Dipl.-Kfm. Georg Frisch

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft Zweigniederlassung Süddeutschland - Dr. Emil Brichta-Straße 9 - D-94036 Passau
Tel.: +49(0)851/92992-0 - Telefax: +49(0)851/92992-219 - BLZ u. Kto-Nr. 740 201 00 - Amtsgericht Passau - HRB 6518 - UID: DE 182791715
Leitung: Dr. Andreas Fichler, Josef Chr. Koinz, Klaus R. Kastner - e-mail: sueddeutschland@rlbooc.de - www.rlbooc.de

Niederlassung Passau - Dr. Emil Brichta-Straße 9 - D-94036 Passau - Tel.: +49(0)851/92992-0 - Telefax: +49(0)851/92992-219

Hauptsitz: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft - Europaplatz 1a - A-4020 Linz - Vorsitzender des Aufsichtsrates: NR. ÖKR Jakob Auer - Vorstand: Dr. Ludwig Scharinger (Vorsitzender des Vorstandes), Dr. Hans Schlicher (Stellvertreter/Vorsitzender des Vorstandes), Mag. Michaela Keplinger-Mitterlehner, Dr. Helmut Schützenodor, Dr. Georg Starzer, Mag. Markus Vockenhuber - Firmenbuchnummer: 247579 m