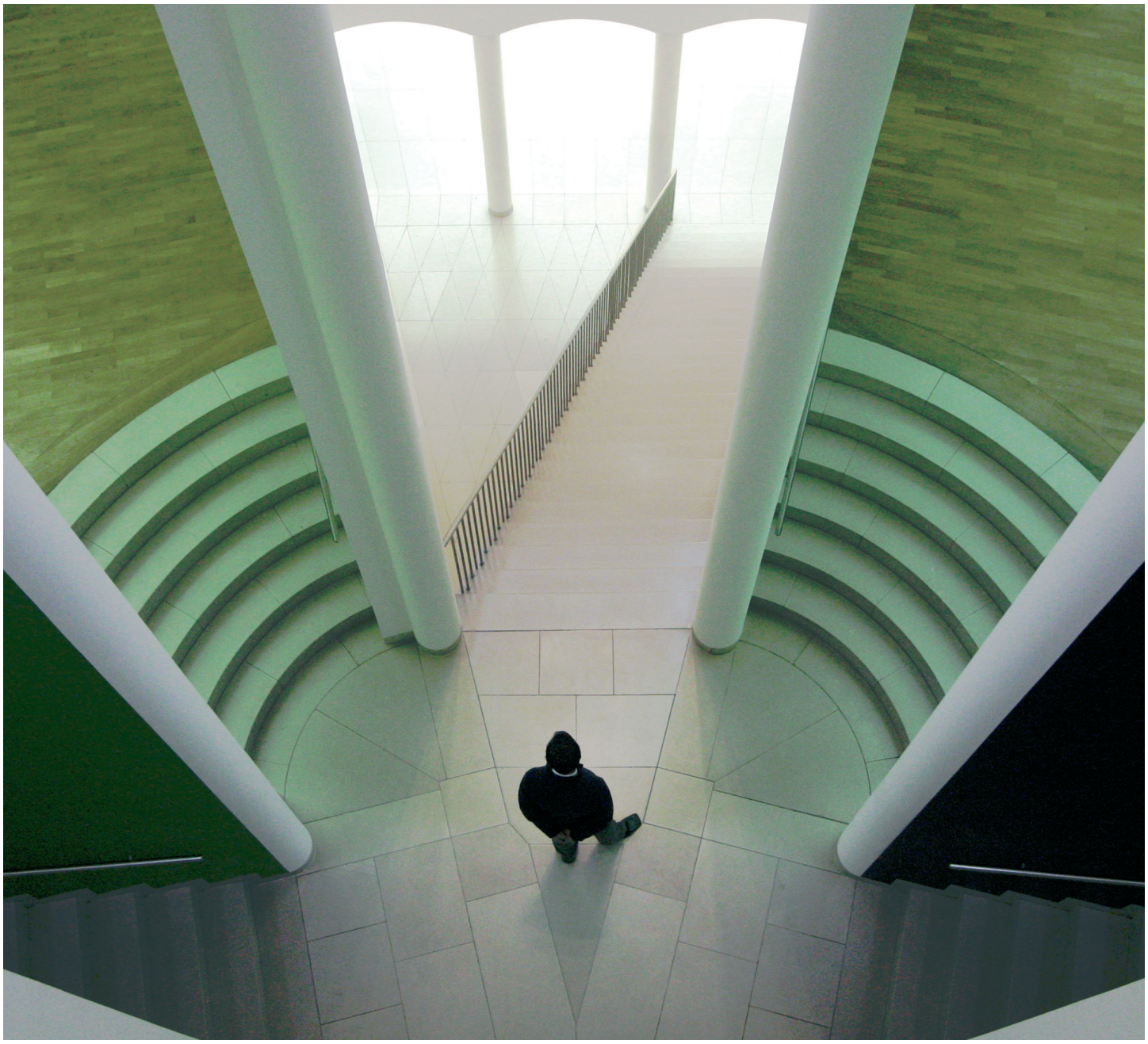


BBI

Bürgerliches Brauhaus
Immobilien AG

Wir bringen Sie in die beste Lage

Geschäftsbericht 2011

Kennzahlen nach HGB im Überblick

in TEUR	2011	2010	Änderung in %
Umsatzerlöse	13.265	13.253	+0,1
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	6.416	2.044	+213,9
Ergebnis vor Gewinnabführung	5.274	-907	-
Bilanzsumme	173.892	172.082	+1,1
Eigenkapital	50.233	50.233	0,0
Eigenkapitalquote (in %)	28,9	29,2	-1,0

Inhalt

An die Aktionäre

I. Brief des Vorstands 5

II. Corporate Governance 6

1. Bericht des Aufsichtsrats 6
2. Entsprechungserklärung 2012 8

III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG 10

1. Aktienchart 10
2. Stammdaten 11
3. Aktionärsstruktur 11
4. Hauptversammlung 11
5. Finanzkalender 12

Lagebericht

I. Wirtschaftsbericht 13

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen 13
   - 1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit 13
   - 1.2. Firmenstruktur 13
   - 1.3. Mitarbeiter 13
   - 1.4. Immobilienportfolio 14
   - 1.5. Marktumfeld 18
   - 1.6. Strategie 19
2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach HGB 19
   - 2.1. Ertragslage 19
   - 2.2. Vermögenslage 20
   - 2.3. Finanzlage 21

II. Corporate Governance Bericht 2011 23

1. Erklärung zur Unternehmensführung 2011 23
2. Unternehmensführung/Corporate Governance bei der BBI Immobilien AG 25
   - 2.1. Entsprechenserklärung 2011 25
   - 2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre 25
   - 2.3. Risikomanagement 26
   - 2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung 27

3. Vergütungsbericht 27
3.1. Vergütung des Vorstands 27
3.2. Vergütung des Aufsichtsrats 28
3.3. Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder 28
4. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat 28
5. Sonstige Angaben nach § 289 Abs. 4 HGB 29

III. Nachtragsbericht 32

IV. Risiko- und Prognosebericht 33

1. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementbericht 33
1.1. Internes Kontrollsystem (IKS) 33
1.2. Risikomanagementsystem (RMS) 33
2. Risiken des Unternehmens 34
3. Chancen der künftigen Entwicklung 36
4. Ausblick 37

Jahresabschluss

I. Bilanz zum 31. Dezember 2011 38

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 bis 31.12.2011 41

III. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011 42

IV. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011 44

Anhang

I. Allgemeines 46

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze 47

III. Erläuterungen zur Bilanz 48

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung 54

V. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung 56

VI. Sonstige Pflichtangaben 57

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 61

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 62

Impressum 63

An die Aktionäre
I. Brief des Vorstands

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

ein für Deutschland wirtschaftlich erfolgreiches Jahr verlief auch für die BBI Immobilien AG erfreulich. Wir konnten im Geschäftsjahr 2011 unseren Umsatz und unseren Ertrag erneut steigern und dadurch das operative Ergebnis weiter verbessern.

Nach der organisatorischen Neuausrichtung – Entkonsolidierung des Getränkesegments – im Geschäftsjahr 2010 liegt der Fokus unserer Gesellschaft ganz auf dem Kauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Im Dezember 2011 konnten wir – unserem Wachstumskurs folgend – unser Immobilienportfolio weiter ausbauen. Mit dem Kauf von zwei Fachmarktzentren in Moosburg an der Isar und in Mühldorf am Inn haben wir Investitionen in Höhe von 9,2 Mio. EUR getätigt. Beide Objekte sind vollständig an namhafte Mieter wie Edeka, Lidl und dm Drogeriemarkt vermietet. Die Mietvertragslaufzeiten liegen zwischen drei und acht Jahren. Das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG umfasst zum 31. Dezember 2011 insgesamt 13 Objekte des sogenannten Altbestands – ehemalige Gaststätten und Immobilien der Brauerei – sowie 24 Fach- und Einzelhandelsfachmärkte. Die vorwiegend im süddeutschen Raum liegenden Immobilien weisen eine durchschnittliche Leerstandsquote von lediglich 0,5 % und eine vermietbare Gesamtfläche von 154.863 m^2 auf.

Im Berichtszeitraum konnten wir gemäß HGB-Rechnungslegung Umsatzerlöse in Höhe von rund 13,3 Mio. EUR erwirtschaften. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 4,7 Mio. EUR, die aus dem Buchgewinn aus der Veräußerung eines Erbbaugrundstücks in der Ingolstädter Ludwigstraße resultieren, erzielte die BBI Immobilien AG damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 6,4 Mio. EUR. Dies entspricht einer Verdreifachung des Vorjahresniveaus von 2,0 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Gewinnabführung belief sich demnach auf ca. 5,3 Mio. EUR. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags wird der nach den handelsrechtlichen Vorschriften ermittelte Gewinn vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

Ein zentraler Erfolgsfaktor war auch die enge Einbindung unserer Gesellschaft in die VIB Vermögen AG, durch die wir über ein hohes Maß an Stabilität und Planbarkeit verfügen. Hinzu kommt das hohe Engagement der Mitarbeiter des VIB Konzerns, für das ich mich an dieser Stelle herzlich bedanken möchte. Vor diesem Hintergrund ist die BBI Immobilien AG gut gewappnet, um die Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren erfolgreich fortführen zu können.

Ingolstadt, im April 2012

Peter Schropp
– Vorstand –

II. CORPORATE GOVERNANCE

1. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im vergangenen Geschäftsjahr hat die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ihre Geschäftstätigkeit in einem gesamtwirtschaftlich turbulenten Umfeld erfolgreich ausgebaut. Möglich war dies durch das langfristig angelegte und klar fokussierte Geschäftsmodell. Bei einem Umsatz nahezu auf dem Niveau des Vorjahres konnte die Gesellschaft durch den Verkauf eines Grundstücks eine deutliche Ertragsteigerung erzielen.

Dabei profitiert die BBI Immobilien AG von ihrer nachhaltigen Strategie, zielgerichtet und im Rahmen der vorhandenen finanziellen Mittel in renditestarke Immobilien aus dem konsumentennahen Bereich zu investieren. So hat die Gesellschaft im Dezember 2011 – im Einklang mit ihren strengen Investitionskriterien – zwei weitere Fachmarktzentren in ihr Portfolio aufgenommen. Die ertragsstarken, voll vermieteten Einzelhandelsobjekte ermöglichen eine weitere signifikante Diversifikation der Mieterstruktur. Im Ergebnis verfügt die BBI Immobilien AG heute über eine finanzielle Solidität und eine hohe Profitabilität. Es gilt daher, den eingeschlagenen Weg des umsichtigen Wachstums auch zukünftig weiter zu verfolgen.

Die operative Entwicklung hat der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2011 eng begleitet. Im Berichtsjahr 2011 hat der Aufsichtsrat die ihm laut Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. So wurde der Vorstand bei der Führung der Gesellschaft beraten und in der Ausübung der Geschäftstätigkeit überwacht. In den insgesamt vier Aufsichtsratssitzungen des abgelaufenen Geschäftsjahres hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend informiert. Insbesondere die Themen Stand und Entwicklung des Zins-Swap-Geschäfts auf Basis des Schweizer Frankens, wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens und Optimierung des Immobilienportfolios wurden eingehend erörtert. Dabei wurden in den Sitzungen die aufgrund gesetzlicher und satzungsmäßiger Bestimmungen notwendigen Beschlüsse stets einstimmig gefasst. Zwischen Aufsichtsrat und Vorstand fand ein regelmäßiger Austausch statt, wobei der Aufsichtsrat durch den Vorstand jederzeit ausführlich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle informiert wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2011 wurde durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Prüfungsbericht wurden den Aufsichtsräten unmittelbar nach der Erstellung ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Abschlussprüfer in der Bilanzsitzung eingehend erörtert und stimmt den Prüfungser-

gebnissen zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 sind keinerlei Einwendungen zu erheben. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 hat der Aufsichtsrat festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der VIB Vermögen AG, die die Betreuung des Immobilienportfolios übernommen haben, für die geleistete Arbeit und gratuliert zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2011.

Neuburg/Donau, im April 2012

Ludwig Schlosser
– Aufsichtsratsvorsitzender –

1. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2012

Die Entsprechungserklärung 2012 wurde durch den Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erst nach erfolgtem Testat des Jahresabschlusses sowie Lageberichts durch den Wirtschaftsprüfer beschlossen. Daher ist im Lagebericht die Entsprechenserklärung des Jahres 2011 enthalten. Die Entsprechenserklärung des Jahres 2012 finden Sie nachfolgend.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („Gesellschaft") erklären gemäß § 161 AktG, dass seit der Entsprechenserklärung vom 14. März 2011 den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex" zunächst in der Fassung vom 18. Juni 2009 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 26. Mai 2010 – bekannt gemacht im elektronischen Bundesanzeiger am 2. Juli 2010 – mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

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

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

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

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

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

Vorschlägen des Aufsichtsrats bzw. deren Veröffentlichung im Corporate Governance Bericht der Gesellschaft erübrigen sich damit.

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

Ziffer 5.4.6 Abs. 2 S.1 des Kodex: Gemäß Satzungsänderung in 2010 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats seit 2010 aufgrund der Vereinfachung der Aufsichtsratsvergütung vor dem Hintergrund der Konsolidierung des Immobilien-Kerngeschäfts der Gesellschaft keine erfolgsorientierte Vergütung mehr, sondern nur noch eine feste Vergütung.

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

Ziffer 7.1.2 des Kodex: Die Gesellschaft wird ihren jährlichen Geschäftsbericht, ihren Halbjahresfinanzbericht und ihre Quartalsfinanzberichte (Zwischenmitteilungen) entsprechend den Regelungen des WpHG veröffentlichen. Der Geschäftsbericht wird daher gemäß § 37v I 1 WpHG innerhalb von 4 Monaten nach Ende des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w I 1 WpHG innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraumes veröffentlicht. Die Quartalsfinanzberichte Q1 und Q 3 (Zwischenmitteilungen) werden gemäß § 37x I 1 WpHG spätestens 6 Wochen vor Ende der ersten (für Q1) und zweiten Hälfte (für Q3) des Geschäftsjahrs veröffentlicht. Die Gesellschaft ist ein Unternehmen mittlerer Größe. Eine Veröffentlichung der jährlichen Finanzberichte entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wäre mit erheblichen Mehraufwendungen für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verbunden.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Ingolstadt, 12. März 2012
Der Aufsichtsrat

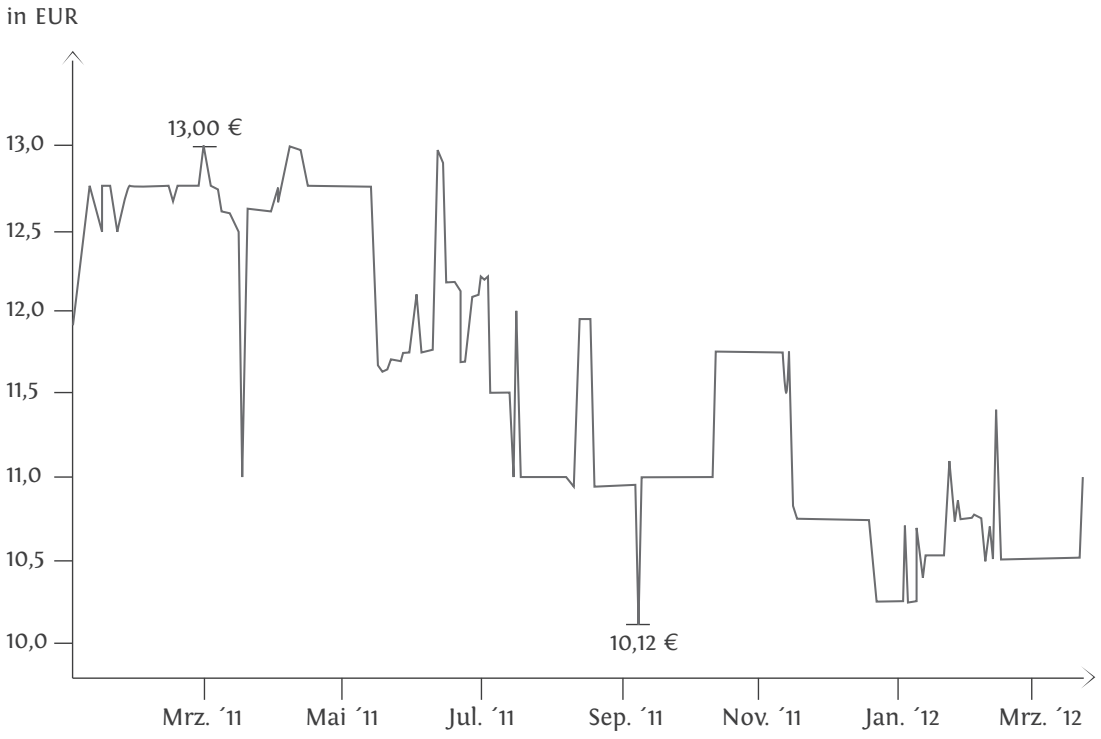
Ingolstadt, 12. März 2012
Der Vorstand

Diese Erklärung ist – ebenso wie nicht mehr aktuelle Entsprechenserklärungen der letzten 5 Jahre – den Aktionären dauerhaft auf der Homepage der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG unter der Internetadresse www.bbi-immobilien-ag.de zugänglich. Die Entsprechenserklärung wird jährlich erneuert.

III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

1. AKTIENCHART

Handelsplatz München (1. Januar 2011 bis 23. März 2012)



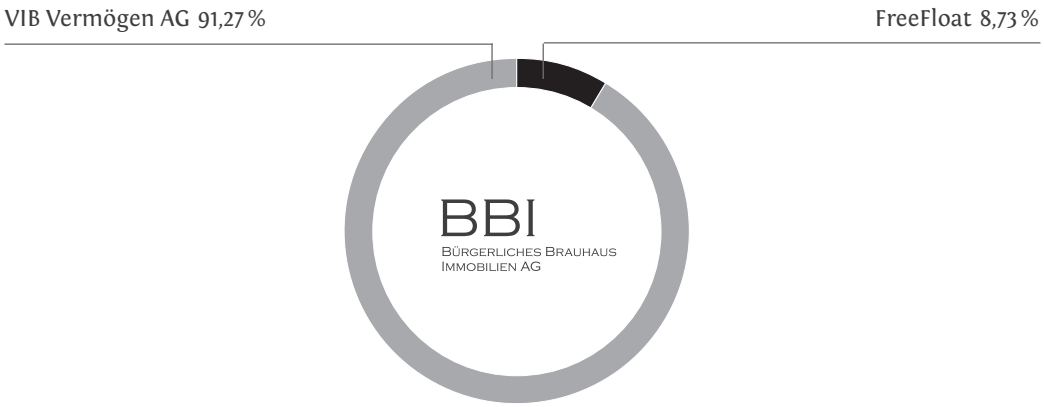
Das hohe Kursniveau, das sich Ende 2010 einstellte, konnte die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG in den ersten sechs Monaten 2011 weiter ausbauen. Am 1. März erreichte die Aktie ein Drei-Jahres-Hoch von 13 EUR. Zu Beginn des zweiten Halbjahres allerdings konnte sich das Papier nicht gegen den allgemeinen Trend an den Finanzmärkten stemmen und rutschte kontinuierlich ab bis zum Jahrestiefstwert von 10,12 EUR am 8. September. Nach leichten Zugewinnen im Herbst notierte der Titel am 31. Dezember 2011 schließlich bei 10,25 EUR. Nach Ablauf des Berichtszeitraums entwickelte sich die Aktie weiter positiv.

Das Handelsvolumen der Aktie ist bei einem Streubesitz von 8,73 % nach wie vor sehr gering. Insbesondere im zweiten Halbjahr wurden nur sehr wenige Stücke gehandelt, was im Hinblick auf die Aussagekraft der Kurse berücksichtigt werden sollte. Die VIB Vermögen AG ist mit einem Anteilsbesitz von 91,27 % Mehrheitsaktionärin der BBI Immobilien AG. Aufgrund derzeit noch offener Klagen von Aktionären der BBI Immobilien AG im Rahmen des Umtauschangebots der VIB Vermögen AG für BBI-Aktien aus dem Jahr 2009 und der dadurch noch nicht beendeten Umtauschfrist kann sich der Free Float weiter verringern. Durch das bestehende Umtauschangebot ist auch die Kursentwicklung der BBI-Aktie in engem Zusammenhang mit der Aktienkursentwicklung der Muttergesellschaft zu sehen.

2. STAMMDATEN

Inhaberaktien	2011
Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Symbol	BBI
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Aktienzahl	5.200.000
Handelsplätze / Marktsegment	München / Regulierter Markt Frankfurt / Freiverkehr Berlin-Bremen / Freiverkehr

3. AKTIONÄRSSTRUKTUR



4. HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung der BBI Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2011 fand am 5. Juli 2011 in Ingolstadt statt. Insgesamt 96,19 % des stimmberechtigten Grundkapitals waren vertreten. Die Hauptversammlung stimmte sämtlichen Tagesordnungspunkten jeweils einstimmig zu. So wurde die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011 beschlossen. Zudem stand die Abstimmung über die Satzungsänderung hinsichtlich der Vergütung und der Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder sowie die Wahl der neuen Aufsichtsratsmitglieder auf der Tagesordnung. In den durch die Satzungsänderung verkleinerten Aufsichtsrat wurden Herr Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Herr Rupert Hackl und Herr Franz-Xaver Schmidbauer gewählt.

5. FINANZKALENDER

Datum	Termin
11. Mai 2012	1. Zwischenmitteilung 2012
3. Juli 2012	Hauptversammlung
7. August 2012	Halbjahresbericht 2012
12. November 2012	2. Zwischenmitteilung 2012

I. Wirtschaftsbericht

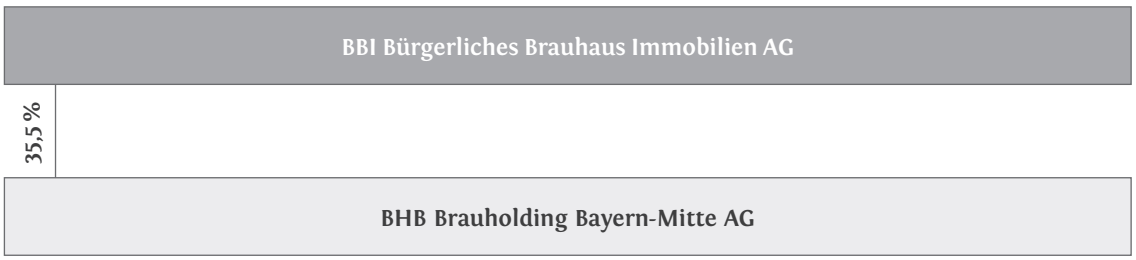
1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI Immobilien AG) ist eine Immobilienholdinggesellschaft, deren Kernkompetenz in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich liegt. Hierzu zählen insbesondere der Kauf, die Vermietung sowie die Verwaltung der Gewerbeobjekte. Dabei verfolgt die BBI Immobilien AG vor allem eine sogenannte Buy-and-Hold-Strategie, um aus der Bestandshaltung langfristige Mieterträge zu generieren. Das Immobilienportfolio besteht im Wesentlichen aus Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkten. Es umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2011 insgesamt 37 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 154.863 m². Darunter waren insgesamt 13 historische Objekte (Altbestand), resultierend aus der früheren Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG, sowie 24 seit 2006 neu erworbene Immobilien.

1.2. Firmenstruktur

Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 liegt die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Erwerb und der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Mit dem erfolgten Börsengang der BHB Brauholding AG im Jahr 2010 entfiel die Verpflichtung der Gesellschaft zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und damit der Rechnungslegung nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Ausweis der verbliebenen Beteiligung in Höhe von 35,5 % an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) erfolgt im Jahresabschluss nach HGB seit dem vergangenen Jahr unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen).



1.3. Mitarbeiter

Mit der Fokussierung der Gesellschaft auf das Immobiliengeschäft und der mit dem Börsengang der BHB Brauholding AG abgeschlossenen Konzernentflechtung hat sich die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG deutlich verändert, da die große Mehrheit der Angestellten im ehemaligen Brauereisegment aktiv war. Seit Anfang 2011 erfolgt die Objektbetreuung durch die Mitarbeiter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG, weshalb die BBI Immobilien AG keine eigenen Mitarbeiter beschäftigt. Herr Peter Schropp ist nach wie vor Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

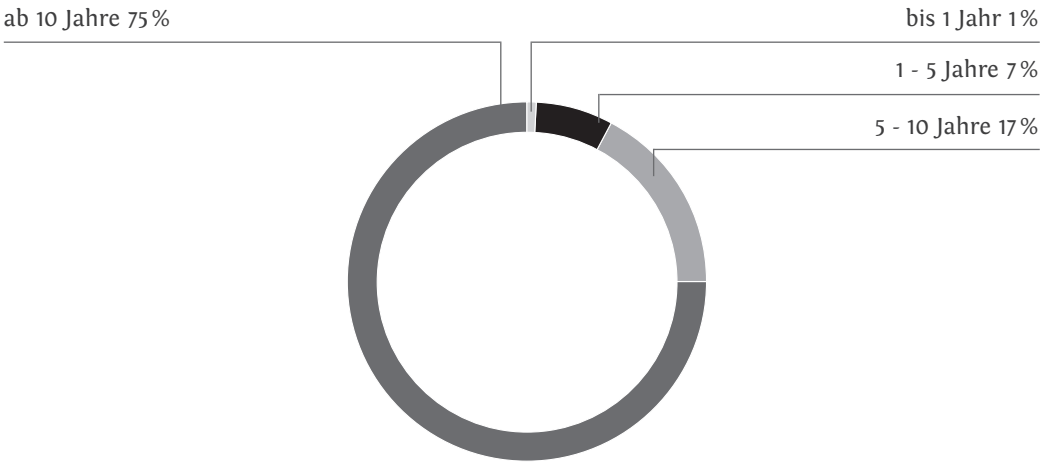
1.4. Immobilienportfolio

Entwicklung des Immobilienportfolios

Zum Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG zählten zum Stichtag 31. Dezember 2011 insgesamt 13 Objekte des sogenannten Altbestands sowie 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Altbestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Änderung des Geschäftszwecks der BBI Immobilien AG im Jahr 2006 auf die Gesellschaft übertragen wurden.

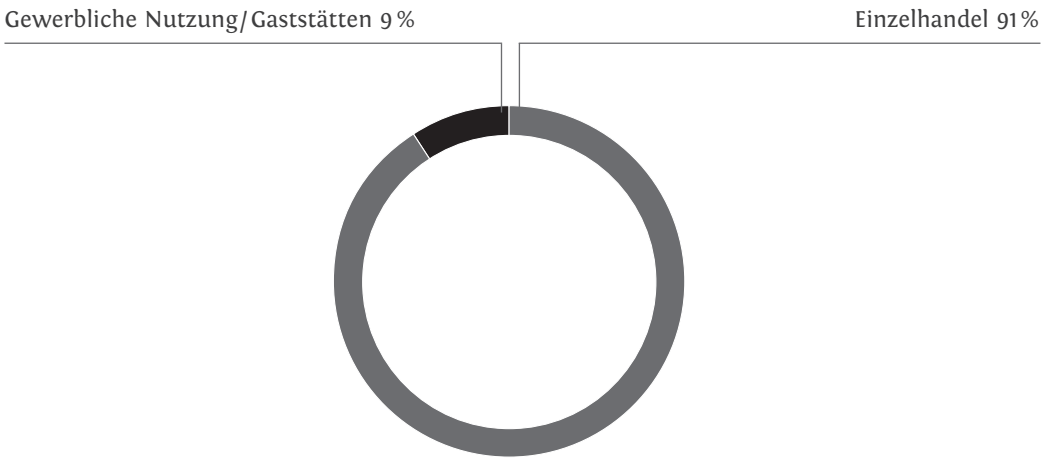
Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von 154.863 m² auf. Mit einer Leerstandsquote von rund 0,5 % ist der Immobilienbestand nahezu vollständig vermietet. Zudem gewährleistet eine lange Restlaufzeit der Mietverträge eine sehr hohe Planbarkeit für das operative Geschäft. So gehen rund 75 % der Mieterträge mit einer Vertragslaufzeit von über zehn Jahren einher, während knapp 17 % mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind.

Mietvertragsrestlaufzeiten (basierend auf Gesamtvolumina in Euro)



Etwa 91 % des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, während rund 9 % anderweitig gewerblich genutzt werden.

Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur (basierend auf Gesamtvolumina in Euro)



Im stärksten Teilsegment Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich bei den Mietern um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler. Aufgrund ihrer solventen Mieterstruktur verfügt die BBI Immobilien AG über ein hohes Maß an Erwartungssicherheit und Planbarkeit im Hinblick auf zukünftige Mieterträge.

Im Dezember 2011 hat die BBI Immobilien AG ihr Immobilienportfolio weiter ausgebaut. Der Einzelhandelsbereich wurde durch den Erwerb zweier Fachmarktzentren erweitert. Die Immobilie in Mühldorf am Inn mit einem Investitionsvolumen von 4,8 Mio. EUR verfügt über eine vermietbare Fläche von 3.150 m², das Gebäude in Moosburg an der Isar umfasst eine vermietbare Fläche von 2.690 m² (Investitionsvolumen: 4,4 Mio. EUR). Beide Objekte sind vollständig an namhafte Mieter wie Edeka, Lidl und dm Drogeriemarkt vermietet und erzielen eine Jahresnettomiete in Höhe von ca. 775 TEUR. Die Mietvertragslaufzeiten liegen zwischen drei und acht Jahren. Damit konnte die BBI Immobilien AG die Mieterstruktur ihres Bestandsportfolios weiter diversifizieren und ihr Ertragspotenzial signifikant steigern. Die beiden Objekte gingen im Februar 2012 in den Bestand der Gesellschaft über.

Historischer Altbestand

Im Juni 2011 wurde ein Objekt aus dem historischen Altbestand mit einem Verkaufserlös von 4,6 Mio. EUR verkauft. Somit befanden sich zum Stichtag 31. Dezember 2011 13 Objekte des sogenannten Altbestands im Eigentum der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um 12 Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommt das Brauereigelände, das langfristig an die Herrnbräu GmbH & Co. KG verpachtet ist. Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 27.250 m² und ist nahezu vollständig vermietet bzw. verpachtet.

Fach- und Einzelhandelsmärkte

Darüber hinaus besteht das Portfolio der BBI Immobilien AG aus 24 Fach- und Einzelhandelsmärkten, die nahezu vollständig vermietet sind und in der Summe eine Mietfläche von 127.613 m^2 aufweisen. Ende 2011 hat die Gesellschaft diesen Bestand an Fach- und Einzelhandelsmärkten durch die Zukäufe der zwei Objekte in Mühldorf am Inn und in Moosburg an der Isar weiter ausgebaut, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt Anfang 2012.

Hamburg
Berlin
Leipzig
Dresden
Köln
Frankfurt
Nürnberg
Regensburg
Ingolstadt
Stuttgart
München
Fachmärkte / SB-Märkte
Fachmarktzentren
Historischer Bestand
Neuinvestitionen 2011

1.5. Marktumfeld

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge nach dem starken Wachstum im Jahr 2010 (3,7 %) auch im Jahr 2011 mit einer preisbereinigten Veränderung der Wirtschaftsleistung von +3,0 % zum Vorjahr sehr erfreulich. Sie konnte sich damit von den wirtschaftlichen Problemen in weiten Teilen Europas abkoppeln. Allerdings kühlte sich auch in Deutschland die Konjunktur im Jahresverlauf ab. Mit einem Wachstum von 1,3 % gegenüber dem Vorquartal blieb das erste Quartal 2011 daher das mit Abstand dynamischste, während erwartet wird, dass das Bruttoinlandsprodukt in den letzten drei Monaten des Jahres leicht zurückgegangen ist. Neben dem Export (+8,2 % gegenüber dem Vorjahr) gewann in Deutschland laut der Wiesbadener Statistiker die private Inlandsnachfrage an Bedeutung für die konjunkturelle Entwicklung. So stiegen die Ausrüstungsinvestitionen um 8,3 % und die Bauinvestitionen um 5,4 %. Unterstützt durch einen starken Arbeitsmarkt – die Arbeitslosenquote sank nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit saisonbereinigt im Jahresverlauf nahezu kontinuierlich von 7,9 % auf 6,6 % – setzte insbesondere der private Konsum Wachstumsimpulse. Er wuchs entsprechend den Zahlen des Statistischen Bundesamts um 1,5 % und damit so stark wie seit fünf Jahren nicht mehr. Ob sich das Konsumentenverhalten im laufenden Jahr ähnlich gut entwickeln wird, ist fraglich. Für 2012 erwarten die Experten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ein deutlich geringeres Wirtschaftswachstum von nur noch 0,6 %. Das Ifo-Institut rechnet sogar nur mit einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 0,4 %.

In Anbetracht der zunächst positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Europa erhöhte die Europäische Zentralbank aufgrund dessen bis zur Jahresmitte 2011 in zwei Phasen den Leitzins von 1,0 % auf 1,5 %, um ihn – insbesondere wegen der wirtschaftlichen Schwäche der südlichen Euroländer – gegen Ende des Jahres wiederum in zwei Schritten auf den historischen Tiefststand von 1,0 % zu senken. Nachdem sich die Verbraucherpreise in Deutschland in den Jahren 2009 und 2010 sehr stabil oder sogar rückläufig zeigten, gewann die Teuerung im Laufe des Jahres 2011 an Fahrt und erreichte im September mit einer Steigerung zum Vorjahr um 2,6 % einen Höhepunkt. Seitdem sinkt die Teuerungsrate wieder leicht, jedoch auf immer noch hohem Niveau. Im gesamten Jahr 2011 lag die monatliche Rate verglichen mit dem Vorjahr durchweg über 2 %. Nach Einschätzungen des DIW wird die Inflation im Jahresmittel 2012 aber auf 1,7 % zurückgehen.

Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien profitierte erneut vom günstigen wirtschaftlichen Umfeld und einem niedrigen Zinsniveau und setzte seine 2010 begonnene Erholung fort. So war etwa das dritte Quartal 2011 mit einem Transaktionsvolumen von 6,2 Mrd. EUR nach Angaben der Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle das umsatzstärkste Vierteljahr seit dem 1. Quartal 2008. Die Dynamik schwächte sich im vierten Quartal kaum ab, sodass am Ende ein Jahresvolumen von 23,5 Mrd. EUR erreicht wurde. Dennoch bleibt der Markt im Hinblick auf das Transaktionsvolumen weiterhin deutlich unter den Spitzenwerten aus den Jahren

2006 und 2007, als Quartalsvolumina von bis zu 18 Mrd. EUR realisiert wurden. Am stärksten nachgefragt wurden 2011 mit einem Anteil von 45 % Einzelhandelsimmobilien (Vorjahr: 39 %), nachdem 2010 noch Büroimmobilien mit 40 % knapp dominierten (2011: 30 %). Die Einzelhandelsobjekte waren insbesondere von ausländischen Investoren stark nachgefragt.

1.6. Strategie

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

Bei der Erweiterung ihres Immobilienportfolios legt die BBI Immobilien AG strenge Kriterien an potenzielle Akquisitionsprojekte an. Dabei liegt der geografische Schwerpunkt vor allem auf den wachstumsstarken und kaufkräftigen Ballungsgebieten außerhalb der dicht besiedelten Großstädte. Insbesondere Städte im süddeutschen Raum mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern stehen im Fokus der Investitionsstrategie der Gesellschaft, wobei die Standorte eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung aufweisen sollen. Die Mieterstruktur in den Objekten soll dabei mehrheitlich aus bonitätsstarken, langjährig am Markt etablierten Vertragspartnern des filialisierenden Einzelhandels mit Artikeln für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf bestehen. Zukünftig wird der Ausbau des Immobilienportfolios moderat im Rahmen des freien Cash Flows erfolgen.

2. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

2.1. Ertragslage

Die BBI Immobilien AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2011 Umsatzerlöse in Höhe von 13,3 Mio. EUR. Sie blieben in einem gesamtwirtschaftlich turbulenten Umfeld gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant, da die im Dezember 2011 erworbenen Fachmarktzentren erstmals im Februar 2012 vollumfänglich Mieterträge generieren. Insbesondere durch den Verkauf eines Erbbaugrundstücks in Ingolstadt erzielte das Unternehmen sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 4,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR). Der im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 Mio. EUR höhere Materialaufwand in Höhe von 1,2 Mio. EUR resultiert im Wesentlichen aus bezahlter Grundsteuer, die im Vorjahr noch unter der Position sonstige Steuern ausgewiesen wurde. Im üblichen Umfang wurden im Zuge der laufenden Portfoliooptimierung zudem Renovierungsinvestitionen durchgeführt. Im Gegensatz dazu sanken die Personalaufwendungen aufgrund der reduzierten Mitarbeiterzahl. So beinhaltete die entsprechende Position mit 49 TEUR lediglich noch Pensionszahlungen an ausgeschiedene Vorstände, da alle operativ tätigen Mitarbeiter bei der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG bzw. Schwestergesellschaften angestellt sind. Somit wurden im zurückliegenden Jahr die Synergi-

en mit der VIB Vermögen AG weiter ausgebaut. Die planmäßigen Abschreibungen auf die Objekte lagen mit 4,5 Mio. EUR in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (4,5 Mio. EUR). Die um 0,1 Mio. EUR gestiegenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insbesondere auf erhöhte Rechts- und Beratungskosten zurückzuführen. Infolge leicht gestiegener Kosten für variabel verzinsliche Darlehen um knapp 70 TEUR haben sich die Zinsaufwendungen leicht auf 5,4 Mio. EUR erhöht. Damit erwirtschaftete die Gesellschaft im Berichtszeitraum ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 6,4 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahreswert von 2,0 Mio. EUR entspricht dies einer Verdreifachung, die im Wesentlichen auf den einmaligen Effekt im Rahmen der Veräußerung des Erbbaugrundstücks zurückzuführen ist. Dadurch erhöhte sich auch die Vorsteuermarge von 15,4 % auf 48,4 %. Die außerordentlichen Aufwendungen in Höhe von 1,1 Mio. EUR sind im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2,6 Mio. EUR) stark gesunken und beinhalten im Wesentlichen die Anpassung der Drohverlustrückstellung für das 2006 abgeschlossene Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis. Aufgrund der Entscheidung der Schweizer Nationalbank an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten und der damit verbundenen nachhaltigen Schwächung des CHF, war eine Reduzierung des Einstellungsbetrages für diese Rückstellung möglich. Von dem Betrag in Höhe von 1,1 Mio. EUR war ein Betrag in Höhe von 711 TEUR liquiditätswirksam.

Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der damit verbundenen körperschaft- und gewerbesteuerlichen Organschaft unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerschuldnerschaft. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss als eigenes Einkommen versteuert werden, während die Steuerschuldnerschaft grundsätzlich auf die Konzernmutter übergegangen ist. Im Berichtsjahr entstand daher ein Ertragsteueraufwand in Höhe von 46 TEUR (Vorjahr: 55 TEUR). Die sonstigen Steuern reduzierten sich um den Aufwand für die Grundsteuern, die ab dem laufenden Geschäftsjahr unter der Position Materialaufwand ausgewiesen werden, und beliefen sich dadurch auf lediglich 0,3 TEUR (Vorjahr 279 TEUR). Somit erzielte die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von 5,3 Mio. EUR, nachdem im Vorjahr noch ein Verlust in Höhe von 0,9 Mio. EUR ausgewiesen wurde. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG wurde der gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Gewinn der BBI Immobilien AG vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

2.2. Vermögenslage

Da die beiden im Dezember 2011 erworbenen Einzelhandelsobjekte noch nicht in den Bestand der BBI Immobilien AG übergegangen sind, belief sich die Bilanzsumme der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 nahezu unverändert zum Vorjahr auf 173,9 Mio. EUR (31. Dezember 2010: 172,1 Mio. EUR). Der leichte Anstieg von rund 1,1 % ist überwiegend auf das deutlich gestiegene Guthaben im Wesentlichen bei Kreditinstituten durch die Veräußerung des Erbbaugrundstücks in Ingolstadt zurückzuführen, während die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 4,5 Mio. EUR einen gegenläufigen Effekt hatten. Der Bestand

an liquiden Mitteln erhöhte sich vor allem durch den Grundstücksverkauf von 1,5 Mio. EUR zum Vorjahresstichtag auf 8,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2011. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich von 48 TEUR auf 190 TEUR erhöht. Sie beinhalten hauptsächlich Nebenkostenforderungen an Mieter. Auf der Fremdkapitalseite konnten die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 114,4 Mio. EUR durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen weiter reduziert werden (Vorjahr: 118,1 Mio. EUR). Hingegen weist die Gesellschaft im Vergleich zum Vorjahr wieder Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 5,3 Mio. EUR aus. Diese beinhalten den Saldo aus dem an die Muttergesellschaft abgeführten Gewinn und den an die VIB Vermögen AG weiterbelasteten Beträgen aus Kapitalertragsteuern und Solidaritätszuschlag auf Zinseinnahmen. Auch die Rückstellungen erhöhten sich insbesondere aufgrund der Bewertung bestehender SWAP-Geschäfte leicht auf 3,7 Mio. EUR (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR). Das Eigenkapital der BBI Immobilien AG belief sich zum Bilanzstichtag 2011 unverändert auf 50,2 Mio. EUR. Aufgrund der leicht gestiegenen Bilanzsumme ergibt sich hieraus eine Eigenkapitalquote von 28,9 %, die damit nahezu auf dem Niveau des Vorjahrs liegt (29,2 %).

2.3. Finanzlage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2011 von 6,0 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR reduziert. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen die Zahlung für den CHF-Swap.

Entsprechend hat sich der Cash Flow aus der Investitionstätigkeit gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Verkaufs des Erbbaugrundstückes deutlich auf 4,4 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: -47 TEUR). Die Nettotilgungen in Höhe von 3,8 Mio. EUR sind neben den Zuflüssen im Rahmen des Verlustausgleiches für das vorangegangene Wirtschaftsjahr die wesentlichen liquiditätswirksamen Effekte aus dem Finanzierungsbereich. Somit verbesserte sich der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von -7,2 Mio. EUR im Vorjahr auf -2,8 Mio. EUR im Berichtszeitraum.

In Summe verzeichnete die BBI Immobilien AG im Berichtszeitraum einen Zahlungsmittelzufluss in Höhe von 6,9 Mio. EUR. Somit erhöhten sich die liquiden Mittel zum Stichtag 31. Dezember von 1,5 Mio. EUR auf 8,4 Mio. EUR.

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2011	**30.956**	**83.408**
in 1-12 Monaten fällig	20.528	2.467
in 12-60 Monaten fällig	3.136	11.704
in › 60 Monaten fällig	7.292	69.237

Liquide Mittel in Höhe von 8,4 Mio. EUR sichern die kurzfristige Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft und eröffneten Spielräume für Immobilieninvestitionen am Jahresende 2011. Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich im Berichtsjahr auf 4,61,%. Die Gesellschaft steuert ihre Liquidität zentral und derart, dass sie zu jeder Zeit über genügend liquide Mittel verfügt, um ihre Verbindlichkeiten fristgerecht zu tilgen. Zum 31. Dezember 2011 standen der Gesellschaft, wie auch in den vergangenen Jahren, in ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kredit- und Kontokorrentlinien zur Verfügung.

II. Corporate Governance Bericht 2011

1. Erklärung zur Unternehmensführung 2011

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

Wortlaut der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („Gesellschaft") erklären gemäß § 161 AktG, dass seit der Entsprechenserklärung vom 28. März 2010 den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex" zunächst in der Fassung vom 18. Juni 2009 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 26. Mai 2010 – bekannt gemacht im elektronischen Bundesanzeiger am 2. Juli 2010 – mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

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

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

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

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

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

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

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

Ziffer 5.4.6 Abs. 2 S. 1 des Kodex: Gemäß Satzungsänderung in 2010 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats seit 2010 aufgrund der Vereinfachung der Aufsichtsratsvergütung vor dem Hintergrund der Konsolidierung des Immobilien-Kerngeschäfts der Gesellschaft keine erfolgsorientierte Vergütung mehr, sondern nur noch eine feste Vergütung.

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

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

2. UNTERNEHMENSFÜHRUNG/CORPORATE GOVERNANCE BEI DER BBI IMMOBILIEN AG

2.1. Entsprechenserklärung 2011

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

2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre

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

nung und Teilnahmebedingungen. Die gesetzlich erforderlichen Dokumente für die aktuelle Hauptversammlung, wie die Einladung zur Hauptversammlung, die Tagesordnungspunkte sowie etwaige für die Beschlussfassung erforderliche Berichte und Informationen, sowie weitere Informationen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmabgabe bzw. zur Wahrung der Aktionärsrechte sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Homepage in deutscher Sprache verfügbar. Die Hauptversammlungen werden mit dem Ziel organisiert, dass unsere Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv informiert werden. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der BBI Immobilien AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung veröffentlichen wir die Präsenz und die Abstimmungsergebnisse auf unserer Internetseite (www.bbi-immobilien-ag.de) unter „Investor Relations“. Die nächste ordentliche Hauptversammlung 2012 findet am 3. Juli 2012 in Ingolstadt statt.

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

2.3. Risikomanagement

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

eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Geschäftsberichts 2011, insbesondere auch mit dem nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geforderten Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem.

2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung

Die BBI Immobilien AG stellt ihren Jahresabschluss nach deutschem Handelsrecht (HGB) auf. Aufgrund des Spin-Off der BHB Brauholding AG im Jahr 2010 ist die BBI Immobilien AG kein Mutterunternehmen mehr und hat daher keinen Konzernabschluss nach IFRS mehr aufzustellen. Der Jahresabschluss wird vom Vorstand aufgestellt und vom Aufsichtsrat geprüft. Der Jahresabschluss der BBI Immobilien AG wurde von dem durch die Hauptversammlung 2011 gewählten Abschlussprüfer S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IdW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers, seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht. Der Aufsichtsrat hat entsprechend Ziffer 7.2.3 des Corporate Governance Kodex mit dem Abschlussprüfer vereinbart, dass ihm dieser über alle wesentlichen Feststellungen und Vorkommnisse unverzüglich berichtet, die sich bei der Durchführung der Abschlussprüfung ergeben. Ebenso legte er fest, dass der Prüfer den Aufsichtsrat informiert bzw. im Prüfungsbericht vermerkt, wenn er Abweichungen von der vom Vorstand und Aufsichtsrat abgegebenen Erklärung zum Kodex ermittelt. Solche Unstimmigkeiten wurden nicht festgestellt. Zudem wird der Abschlussprüfer entsprechend der gesetzlichen Bestimmung nach § 171 Abs. 1 AktG an der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats teilnehmen und über die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung berichten.

3. VERGÜTUNGSBERICHT

3.1 Vergütung des Vorstands

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

3.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 10 der Satzung festgelegt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine feste Vergütung von 6.000 EUR p.a. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds. Darüber hinaus haben Aufsichtsratmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten.

3.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Personen, die bei der BBI Immobilien AG als börsennotierter Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, oder Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der BBI Immobilien AG offen zu legen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer mitteilungspflichtigen Person insgesamt einen Betrag von 5.000,00 EUR bis zum Ende eines Kalenderjahrs nicht erreicht. Sämtliche meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden umgehend nach Erhalt der Mitteilung europaweit verbreitet und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2011 wurden keine Transaktionen gemeldet.

4. ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

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

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

Der Vorstand besteht aus dem Alleinvorstand, Herrn Peter Schropp. Der Aufsichtsrat setzt sich aus drei Mitgliedern zusammen. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihren beruflichen Erfahrungen die Aktivitäten der BBI Immobilien AG wider.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und dessen Wert. Der Aufsichtsrat wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, Planung und Risikolage ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offen zu legen sind, traten im Geschäftsjahr 2011 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2011 nicht.

5. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG beträgt 5,2 Mio. EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien der Gesellschaft werden im Regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

Am 31. Juli 2007 hatte die Hauptversammlung die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. 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.

Dieser Beschluss wurde bisher nicht umgesetzt.

Beschränkungen, welche Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor. Die VIB Vermögen AG hat einen Stimmrechtsanteil von 91,27 % an der Gesellschaft.

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

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

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

2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.

3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmengleichheit 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.

III. Nachtragsbericht

Im Dezember 2011 hat die BBI Immobilien AG zwei weitere Fachmarktzentren in Mühldorf am Inn und in Moosburg an der Isar erworben, die vollständig an namhafte Mieter vermietet sind. Ende Januar 2012 erfolgte die vollständige Kaufpreiszahlung in Höhe von 8,9 Mio. EUR an den Veräußerer und am 1. Februar 2012 gingen Besitz, Nutzen und Lasten für die beiden Objekte auf die BBI Immobilien AG über. Für den Monat Februar 2012 erfolgte die erste Mietzahlung.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.

IV. Risiko- und Prognosebericht

1. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENTBERICHT

1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

1.2. Risikomanagementsystem (RMS)

Die BBI Immobilien AG hat zur Früherkennung etwaiger Gefährdungen ein adäquates Risikomanagementsystem (RMS) aufgebaut. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens von Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können.

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

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

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

Die BBI Immobilien AG setzt Finanzderivate – insbesondere Zins-Swaps – ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Derivate werden dabei in der Regel im Rahmen eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um eine hohe Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird dabei laufend geprüft, um entsprechende unkalkulierbare Fehlentwicklungen eindämmen zu können.

2. RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Der ausreichende Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft ist die Voraussetzung für den Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme vertraglich gesicherter Objekte. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- bzw. Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der zu erwerbenden Objekte gefährdet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten. Angesichts der Verwerfungen an den internationalen Aktienmärkten und der Staatsschuldenkrise in einigen Ländern im abgelaufenen Geschäftsjahr, besteht trotz Einbindung in die VIB Vermögen AG ein Restrisiko im Hinblick auf einen unzureichenden Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- wie auch des Eigenkapitals. Dieses wird jedoch durch eine rollierende Liquiditätsplanung und -kontrolle minimiert.

Ein weiteres Risiko besteht in der potenziellen Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus. Grund hierfür könnten sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbanken als auch gestiegene Margen der Banken sein. Durch eine derartige Änderung des Zinsniveaus könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage des Unternehmens negativ beeinflusst werden. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für anstehende Investitionen über einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger und minimiert somit das Risiko steigender Refinanzierungskosten. Teilweise sind die Finanzierungen zudem durch Zins-Swaps gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert, sodass die Konditionen für Bankdarlehen optimiert werden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Anfang 2006 ein Währungs-Swap-Geschäft auf Schweizer Franken abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/Euro-Kurses erforderte zum Jahresende 2010 die Einstellung einer Drohverlustrückstellung, die jedoch aufgrund der im August 2011 getroffenen Entscheidung der Schweizer Nationalbank an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten und der damit verbundenen nachhaltigen Schwächung des CHF Ende 2011 nur in einem geringeren Umfang erhöht werden musste. Für die kommenden Monate geht die Gesellschaft von einem Schweizer-Franken-Kurs auf dem Niveau

des Mindestkurses von 1,20 CHF/Euro oder höher aus, sodass bei diesem Mindestkurs mit der Höhe der derzeitigen Drohverlustrückstellung das Risiko voll abgebildet ist. Bei einem Kurs niedriger 1,20 CHF/EUR verbleibt ein über die bisher abgesicherten Risiken hinausgehendes Risiko.

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

Durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung von Hauptmietern bestehen grundsätzlich Ausfall- und Liquiditätsrisiken. Eine sorgfältige Due Diligence bereits im Vorfeld der Mietvertragsunterzeichnung sorgt für eine Minimierung dieses Risikos. Beim Kauf von Immobilien legt die BBI Immobilien AG zudem großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Anschlussvermietung zu gewährleisten. Durch langfristige Mietverträge wird die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI Immobilien AG reduziert. Derzeit handelt es sich bei ca. 50 % der Mietverträge um sogenannte Triple-Net-Mietverträge, welche der Gesellschaft langfristige Mieteinnahmen sichern. Ferner werden die im Falle einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage möglicherweise entstehenden Ausfall- und Liquiditätsrisiken durch die im Wesentlichen hohe Qualität der Mieter abgemildert.

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

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

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

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

3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Markt für Gewerbeimmobilien profitiert von guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland in besonderer Weise, wie steigende Vermietungs- und Transaktionsumsätze in den ersten neun Monaten 2011 eindeutig belegen. Auch im vierten Quartal waren bei den Vermietungs- und Transaktionsumsätzen kaum Rückgänge zu verzeichnen. Der für die kommenden Monate erwartete weltweite Wirtschaftsabschwung könnte die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien allerdings abschwächen. Die Stärke des Rückgangs wird davon abhängen, wie nachhaltig der Abschwung in Deutschland sein wird. Wir gehen jedoch davon aus, dass der Nachfragerückgang auf den Immobilienmärkten abgemildert werden wird, da in den vergangenen Jahren aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise nur sehr wenig neue Gewerbeobjekte errichtet wurden, sodass das Immobilienangebot weiterhin begrenzt bleibt.

Zudem könnte der deutsche Investmentstandort auch von einer anziehenden Nachfrage profitieren. Dann nämlich, wenn die Unsicherheit durch die Turbulenzen an den Kapitalmärkten und die Staatsschuldenkrise insbesondere in einigen europäischen Ländern auch weiterhin zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen. Hierdurch wären positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien zu erwarten. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich in Form von stillen Reserven ergeben würden.

4. AUSBLICK

Die organisatorische Neuausrichtung des Vorjahres ermöglichen der BBI Immobilien AG die Konzentration der Unternehmensentwicklung auf die Kernkompetenzen der Gesellschaft: die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Der Berichtszeitraum war weitestgehend von der Optimierung und der Konsolidierung des vorhandenen Immobilienbestandes geprägt. Im Dezember wurden zwei weitere Fachmarktzentren in Mühldorf am Inn und Moosburg an der Isar erworben und in das Immobilienportfolio aufgenommen. Sie sind vollständig vermietet und generieren im laufenden Geschäftsjahr 2012 zum ersten Mal zusätzliche Mieterträge in Höhe von jährlich 0,78 Mio. EUR. Die Objekte werden dadurch das Aufwands-Ertrags-Verhältnis der Gesellschaft weiter verbessern. Zudem wurden im Geschäftsjahr 2011 erneut Verbesserungen bei Mieterträgen und Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit erzielt.

Auch zukünftig sollen zusätzliche Effizienzpotenziale durch die Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG identifiziert und genutzt werden. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird 2012 insbesondere auf der Verwaltung des Immobilienbestands und der weiteren Optimierung der Kostenstruktur liegen.

Dank der hohen Ertragskraft (vor außerordentlichen und periodenfremden Effekten) und der gesunden Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft sowie dank einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist der Vorstand der BBI Immobilien AG überzeugt davon, auch in den kommenden Jahren den Geschäftsverlauf positiv und erfolgreich gestalten zu können. Für das laufende Jahr und das Jahr 2013 geht der Vorstand durch die Immobilienzukäufe Ende 2011 von Umsatzerlösen und einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit leicht über dem Niveau des Geschäftsjahres 2011 aus.

Ingolstadt, den 17. Februar 2012

– Der Vorstand –

I. Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

EUR	31.12.2011	31.12.2010
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	**1,00**	**151,00**
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	162.818.344,13	167.140.240,03
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.112,00	7.179,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	8.684,50	6.656,48
	162.832.140,63	**167.154.075,51**
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	2.309.654,77	2.309.654,77
	2.309.654,77	**2.309.654,77**
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	189.769,09	48.387,65
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	907.081,63
3. sonstige Vermögensgegenstände	118.096,86	102.969,87
	307.865,95	**1.058.439,15**
II. Guthaben bei Kreditinstituten	**8.403.728,35**	**1.519.810,26**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**38.490,73**	**40.336,74**
	173.891.881,43	**172.082.467,43**

PASSIVA

EUR	31.12.2011	31.12.2010
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	**5.200.000,00**	**5.200.000,00**
II. Kapitalrücklage	**42.770.000,00**	**42.770.000,00**
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	2.263.446,91	**2.263.446,91**
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	588.367,20	625.893,60
2. Steuerrückstellungen	0,00	6.000,00
3. sonstige Rückstellungen	3.138.130,18	2.752.501,00
	3.726.497,38	**3.384.394,60**
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	114.364.102,83	118.138.888,02
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100.026,01	95.605,52
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.255.074,61	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	200.913,35	216.000,27
	119.920.116,80	**118.450.493,81**
D. Rechnungsabgrenzungsposten	**11.820,34**	**14.132,11**
	173.891.881,43	**172.082.467,43**

II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 bis 31.12.2011

EUR	2011	2010
1. Umsatzerlöse	13.265.165,53	13.252.844,74
2. sonstige betriebliche Erträge	4.681.478,86	57.806,30
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.225.086,74	-930.870,71
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.797,80	-88.528,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-46.494,18	-106.147,34
	-49.291,98	-194.676,23
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.482.377,09	-4.492.644,21
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-454.065,59	-342.842,73
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.132,66	15.811,78
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.390.365,29	-5.321.885,47
10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	**6.415.590,36**	**2.043.543,47**
11. außerordentliche Erträge	0,00	0,00
12. außerordentliche Aufwendungen	-1.095.770,14	-2.616.291,60
13. außerordentliches Ergebnis	**-1.095.770,14**	**-2.616.291,60**
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-45.983,32	-55.110,97
15. sonstige Steuern	-266,00	-279.222,53
	-46.249,32	-334.333,50
16. Ergebnis vor Verlustübernahme/Gewinnabführung	5.273.570,90	-907.081,63
17. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	907.081,63
18. auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-5.273.570,90	0,00
19. Jahresüberschuss	**0,00**	**0,00**

III. Eigenkapitalspiegel zum 31. Dezember 2011

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
Stand zum 01.01.2010	**5.200.000,00**	**42.770.000,00**
Jahresüberschuss 2010	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2010	**5.200.000,00**	**42.770.000,00**
Jahresüberschuss 2011	0,00	0,00
Stand zum 31.12.2011	**5.200.000,00**	42.770.000,00

Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	andere Gewinn-rücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
697.913,42	**1.565.533,49**	**0,00**	**50.233.446,91**
0,00	0,00	0,00	0,00
697.913,42	**1.565.533,49**	**0,00**	**50.233.446,91**
0,00	0,00	0,00	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91

IV. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

in TEUR	2011	2010
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung, vor außerordentlichen Positionen	6.370	1.709
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.482	4.492
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-754	-43
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-58
+/- Verlust/Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-4.572	0
+/- Abnahme/Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-155	200
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-31	-285
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.340**	**6.015**
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	4.600	29
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-188	-76
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	**4.412**	**-47**
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	0	-1.404
+ Einzahlungen von der VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	907	0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	2.416
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-3.751	-8.200
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**-2.844**	**-7.188**

D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	1.453	2.673
	1.453	2.673
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.340	6.015
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	4.412	-47
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.844	-7.188
Veränderung Cash Flow	6.908	-1.220
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	**8.361**	**1.453**
Zusammensetzung:		
+ Liquide Mittel	8.404	1.520
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	-43	-67
	8.361	1.453

I. Allgemeines

Wir erstellen den Jahresabschluss nach den Vorschriften des Dritten Buchs des Handelsgesetzbuchs (HGB) sowie den Vorschriften des Aktiengesetzes.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ist entsprechend § 264 d HGB aufgrund der Börsennotierung eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft und gilt gemäß § 267 Abs. 3 Satz 2 HGB als große Kapitalgesellschaft.

Die Gesellschaft wendet die Bestimmungen des BilMoG vollumfänglich seit dem 1. Januar 2010 an.

II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgte nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 252 bis 256 a HGB sowie den auf Kapitalgesellschaften anwendbaren Bestimmungen des HGB.

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.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 410,00 EUR wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Im Anlagengitter wird der Abgang im Jahr des Zugangs unterstellt.

Unter den Finanzanlagen sind die Beteiligungen zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen und eventuelle Wertminderungen, 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.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bzw. Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand bzw. Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, ausgewiesen.

Die Pensionsrückstellungen sind – unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode nach § 253 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 5,14 % sowie einem Rententrend von 1,5 % bewertet.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

III. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
EUR	**Vortrag zum 1.1.2011**	**Zugänge**	**Umbuchungen**	**Abgänge**	**Stand am 31.12.2011**	
A. Anlagevermögen						
II. Immatrielle Vermögensgegenstände						
Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00	
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	192.394.665,74	28.041,93	150.433,61	61.571,06	192.511.570,22	
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.656,48	160.144,51	-150.433,61	7.682,88	8.684,50	
	192.438.326,69	**188.186,44**	**0,00**	**69.253,94**	**192.557.259,19**	
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	2.309.654,77	0,00	0,00	0,00	2.309.654,77	
Summe Anlagevermögen	**194.755.795,46**	**188.186,44**	**0,00**	**69.253,94**	**194.874.727,96**	

	Abschreibungen				Buchwerte	
Vortrag zum 1.1.2011	Zugänge	Zu-schreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.2011	Stand am 31.12.2010	Vorjahr
7.663,00	150,00	0,00	0,00	7.813,00	1,00	151,00
25.254.425,71	4.480.160,09	0,00	41.359,71	29.693.226,09	162.818.344,13	167.140.240,03
29.825,47	2.067,00	0,00	0,00	31.892,47	5.112,00	7.179,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.684,50	6.656,48
25.284.251,18	**4.482.227,09**	**0,00**	**41.359,71**	**29.725.118,56**	**162.832.140,63**	**167.154.075,51**
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.309.654,77	2.309.654,77
25.291.914,18	**4.482.377,09**	**0,00**	**41.359,71**	**29.732.931,56**	**165.141.796,40**	**169.463.881,28**

1. FINANZANLAGEN

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungs-quote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäfts-jahres
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	35,5	7.775	297

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens gem. § 37 KStG in Höhe von 77 TEUR, innerhalb eines Jahres fällig.

2. 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 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.

3. GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 ein genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. 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.

4. ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Derzeit liegt keine Ermächtigung der Hauptversammlung zum Erwerb eigener Aktien vor.

5. Bilanzgewinn und Ergebnisverwendung

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft hat sich mit diesem Vertrag verpflichtet, vorbehaltlich einer Bildung und Auflösung von Rücklagen, ihren gesamten ohne die Gewinnabführung entstehenden Gewinn entsprechend den Vorschriften des § 301 AktG an die VIB Vermögen AG abzuführen.

Die VIB Vermögen AG ist gegenüber der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft entsprechend den Vorschriften des § 302 AktG in seiner jeweils gültigen Fassung verpflichtet, jeden (ohne Berücksichtigung der Verlustübernahme) entstehenden Jahresfehlbetrag der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft auszugleichen, soweit dieser nicht dadurch ausgeglichen wird, dass den anderen Gewinnrücklagen Beträge entnommen werden, die während der Vertragsdauer in sie eingestellt worden sind.

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Ausgleichszahlung"), als jährlich wiederkehrende Leistung, zu zahlen. Die Ausgleichszahlung beträgt 0,64 EUR je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft für jedes volle Geschäftsjahr der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (Brutto-Ausgleichsbetrag) abzüglich deutscher Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz (Netto-Ausgleichsbetrag).

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

6. Pensionsrückstellungen

Im Rahmen der Bilanzierung der Pensionsrückstellungen hat die Gesellschaft von der Erleichterungsvorschrift des Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Danach kann der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Bewertungsunterschied aus der Umstellung auf BilMoG ratierlich über einen Zeitraum von 15 Jahren zugeführt werden. Der daraus resultierende, in der Bilanz nicht ausgewiesene Betrag der Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2011 57 TEUR.

7. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen betreffen in Höhe von 2.993 TEUR Rückstellungen für drohende Verluste aus einem Finanzderivat.

Aufgliederung der Verbindlichkeiten gemäß § 285 Nr. 1 und 2 HGB

	Restlaufzeit					
Art der Verbindlichkeiten	**bis zu 1 Jahr**	**zwischen 1 und 5 Jahren**	**5 Jahre und mehr**	**Summe**	**davon gesichert**	**Art der Sicherheit**
	TEUR	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	**TEUR**	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.994	14.840	76.530	114.364	114.364	Grundschulden
(Vorjahr)	(3.796)	(32.613)	(81.730)	(118.139)	(118.139)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	100	0	0	100	0	-
(Vorjahr)	(95)	(0)	(0)	(95)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.255	0	0	5.255	0	-
(Vorjahr)	(0)	(0)	(0)	(0)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	189	12	0	201	0	-
(Vorjahr)	(199)	(17)	(0)	(216)		
Summe	**28.538**	**14.852**	**76.530**	**119.920**	**114.364**	
(Summe Vorjahr)	**(4.090)**	**(32.630)**	**(81.730)**	**(118.450)**	**(118.139)**	

Die Verzinsung der Bankdarlehen wird durch Zins-Swaps optimiert und langfristig gesichert. Bei diesen Zins-Swaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cash-Flow Hedge) zusammengefasst worden. Diese Zins-Swaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 23,71 Mio. EUR auf und hatten zum 31. Dezember 2011 einen Marktwert von insgesamt -4.878 TEUR. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensieren aufgrund der vereinbarten Parameter der Transaktionen die entsprechenden Cash Flows aus den Zinssicherungsinstrumenten über die gesamte Laufzeit der Instrumente. Die Messung der Effektivität erfolgt prospektiv durch den sogenannten Critical Term Match, retrospektiv anhand der sogenannten Dollar-Offset-Methode.

Für einen Betrag in Höhe von 2.993 TEUR wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis gebildet. Der Nominalbetrag dieses derivativen Finanzinstrumentes beläuft sich auf 5.000 TEUR.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erlöse aus dem Verkauf von Sachanlagevermögen in Höhe von 4.600 TEUR enthalten. Nach Abzug des Restbuchwertes in Höhe von 8 TEUR ergibt sich ein Buchgewinn in Höhe von 4.592 TEUR. Auf die Auflösung von nicht verbrauchten Rückstellungen des Vorjahres entfällt ein Betrag in Höhe von 45 TEUR.

Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf insgesamt 4.636 TEUR und betreffen vor allem die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und den Gewinn aus dem Abgang von Sachanlagevermögen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung in Höhe von 20 TEUR, für Rechtsberatungskosten in Höhe von 101 TEUR, für externe Immobilienverwaltung in Höhe von 91 TEUR, Aufwendungen für Investor Relations in Höhe von 42 TEUR, für Jahresabschlusskosten in Höhe von 40 TEUR, für Büro-Mietaufwendungen in Höhe von 20 TEUR sowie für Aufsichtsratsvergütungen 36 TEUR enthalten.

In der Position Materialaufwand ist ein Betrag in Höhe von 337 TEUR für bezahlte Grundsteuern ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird so weit als möglich auf die Mieter umgelegt. Im Vorjahr wurde der Grundsteueraufwand noch unter der Position sonstige Steuern (279 TEUR) ausgewiesen. Die Vorjahreswerte wurden nicht angepasst (§ 265 Abs. 2 HGB).

Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf 21 TEUR. Im Wesentlichen sind hierunter periodenfremde Aufwendungen aus Einstellungen in die Einzelwertberichtigung auf Forderungen und Forderungsverluste enthalten.

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

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 1.091 TEUR Aufwendungen für die Erfassung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Zusammenhang mit einem Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis. Zudem ist der Effekt aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen an die geänderte Bewertung nach BilMoG ab dem 1. Januar 2010 in Höhe von 4 TEUR enthalten.

V. Erläuterungen zur Kapitalfluss-rechnung

Die Kapitalflussrechnung weist für das Geschäftsjahr 2011 und für das Geschäftsjahr 2010 die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und Mittelabflüssen aus der laufenden Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit aus. Die Kapitalflussrechnung ist nach der indirekten Methode aus dem Jahresabschluss der BBI Immobilien AG abgeleitet.

Der verwendete Finanzmittelfonds setzt sich aus Kassenbeständen und Guthaben sowie kurzfristigen Kontokorrentlinien bei Kreditinstituten zusammen.

VI. Sonstige Pflichtangaben

1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2011 entsprechen den Marktwerten zum Bilanzstichtag.

Weiter wurden im Dezember 2011 die Kaufverträge zum Erwerb zweier Objekte abgeschlossen. Der hieraus resultierende Kaufpreis in Höhe von 8.858 TEUR wurde zu Beginn des Jahres 2012 beglichen.

Zum Bilanzstichtag bestanden finanzielle Verpflichtungen ansonsten nur im Rahmen des üblichen Geschäftsverkehrs aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von ca. 43 TEUR.

2. AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

Über die bestehenden – gesondert dargestellten Finanzderivate hinaus – existieren keine außerbilanziellen Geschäfte im Sinne des § 285 Nr. 3 HGB.

Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat mit Eintragung der Ausgliederung am 12. September 2003 das Brauereigeschäft mit allen Vermögensgegenständen und Schulden in die Herrnbräu GmbH & Co. KG ausgegliedert. Nach Ablauf der Haftung nach §§ 133 ff. UmwG der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG lasten auf dem Brauereigelände Manchinger Straße 95, Ingolstadt, Grundschulden in Höhe von 5.568 TEUR zu Gunsten der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist ein verbundenes Unternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, an welcher die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu 35,5 % beteiligt ist.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten.

Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2011:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau Vorsitzender Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG	**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG** (Vorsitzender) **Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG** (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer, Ingolstadt stv. Vorsitzender	**BHB Brauholding Bayern-Mitte AG** (stv. Vorsitzender) **VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau** (Vorsitzender)
Peter Amberger, Tegernsee (01.01.2011 bis 05.07.2011)	**Loxxess AG** (Vorsitzender)
Rupert Hackl, München Leiter der Eurohypo AG, Niederlassung München	**Rathgeber AG, München** (stv. Vorsitzender) **ALBA BauProjektManagement GmbH,** Oberhaching (Verwaltungsrat) **Herzog von Arenberg'sche Vermögens-verwaltung GmbH, Grasbrunn** (Aufsichtsrat)

Durch Beschluss des Amtsgerichts Ingolstadt vom 24. Februar 2011 wurden zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt:

Michael Fehringer, Reichertshofen
Mitarbeiter der Merkur GmbH, Neuburg (ehemals Mitarbeiter der BBI Immobilien AG)
(24.02.2011 – 05.07.2011)

Rainer Hettmer, Neuburg/Donau
Prokurist der VIB Vermögen AG
(24.02.2011 – 05.07.2011)

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2011 an:

Peter Schropp, Dipl.-Betriebswirt (FH), Neuburg/Donau, ab dem 1. Januar 2009 zugleich auch Mitglied des Vorstandes der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau. Zudem ist Herr Peter Schropp Mitglied des Aufsichtsrates der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG und der Prebag Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 40 TEUR und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf 122 TEUR. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 588 TEUR.

Der Vorstand erhält seine Bezüge seit dem 1. Januar 2009 aus seinem Anstellungsverhältnis mit der VIB Vermögen AG.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft hat zum Bilanzstichtag keine Arbeitnehmer beschäftigt. Im Jahresdurchschnitt ergibt sich eine Beschäftigtenzahl von 1 Arbeitnehmer.

Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB

Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den Konzernanhang der VIB Vermögen AG. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ist in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Beteiligungen an unserer Gesellschaft

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland hat uns am 4. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 3. März 2008 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte überschritten hat. Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil 91,27 % (das entspricht 4.745.929 Stimmrechten).

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen unserer Gesellschaft. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (http://www.vib-ag.de) veröffentlicht.

Die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses ist ab dem Jahr 2010 entfallen, da die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nach dem Abschmelzen der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG kein Mutterunternehmen im Sinne der §§ 290 ff. HGB mehr ist.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 6. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Immobilen AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Immobilen AG als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Immobilen AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

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

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Immobilen AG („außenstehende Aktionäre") unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichzahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilen AG und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilen AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Immobilen AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 14. März 2011 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) dauerhaft zugänglich gemacht.

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen 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 beschrieben sind."

Ingolstadt, den 17. Februar 2012

Peter Schropp
– Vorstand –

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter 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 nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) 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 der gesetzlichen Vertreter 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 den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung 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.

Augsburg, den 17. Februar 2012

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Kanus	Thürauf
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Impressum

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Luitpoldstraße C70
86633 Neuburg/Donau
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951
Fax: +49 (0)8431 504 973
E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand
Peter Schropp

Aufsichtsrat
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)
Rupert Hackl

Registergericht
Ingolstadt

Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion, Design & Layout
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden
www.cometis.de

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können, sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z. B. die Entwicklung des Immobilienmarkts, Wettbewerbseinflüsse einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.