

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS IM ÜBERBLICK

IN TEUR	2009	2008	ÄNDERUNG IN %
Umsatzerlöse	26.145	24.235	7,9
Erträge aus Vermietung	12.039	10.015	20,2
EBIT	6.623	-23	N.A.
EBT	725	-4.434	N.A.
Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung	290	810	-64,2
Konzernergebnis	-1.114	274	N.A.
Cashflow aus betriebl. Tätigkeit	6.817	2.018	237,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	20.155	43.515	-53,7
Bilanzsumme	202.404	187.239	8,1
Eigenkapital	66.915	67.218	-0,5
Eigenkapitalquote (in %)	33,1%	35,9%	-2,8pp
Cashflow je Aktie in EUR	1,31	0,39	235,9
Ergebnis je Aktie in EUR (vor Ergebnisabführung)	0,06	0,16	-62,5

INHALT

Berichte	5
I. Brief des Vorstands	5
II. Bericht des Aufsichtsrats	8
III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	11
1. Aktienchart	11
2. Stammdaten	12
3. Aktionärsstruktur	12
4. Finanzkalender	12
IV. Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	13
Konzernlagebericht	14
I. Wirtschaftsbericht	14
1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	14
1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit	14
1.2. Konzernstruktur	14
1.3. Mitarbeiter	15
1.4. Segment Immobilien	16
1.5. Segment Getränke	20
2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemäß IFRS-Rechnungslegung	22
2.1. Ertragslage	22
2.2. Vermögenslage	23
2.3. Liquiditätslage	25
II. Corporate Governance Bericht	26
1. Erklärung zur Unternehmensführung 2009	26
2. Unternehmensführung / Corporate Governance bei der BBI Immobilien AG	28
2.1. Entsprechenserklärung	28
2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre	28
2.3. Risikomanagement	29
2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung	29
3. Vergütungsbericht	30
3.1. Vergütung des Vorstands	30
3.2. Vergütung des Aufsichtsrats	30
3.3. Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder	31
4. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat	31

III. Nachtragsbericht	33
IV. Risiko- und Prognosebericht	34
1. IKS- und Risikomanagementbericht	34
1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)	34
1.2. Risikomanagementsystem (RMS)	34
2. Risiken des Unternehmens	35
3. Chancen der künftigen Entwicklung	38
4. Ausblick	39
5. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	40
Konzernabschluss	44
I. Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009	44
II. Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009	46
III. Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2009	47
IV. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2009	48
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2009	49
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	98
Glossar	100
Impressum	103

AN DIE AKTIONÄRE

I. BRIEF DES VORSTANDS

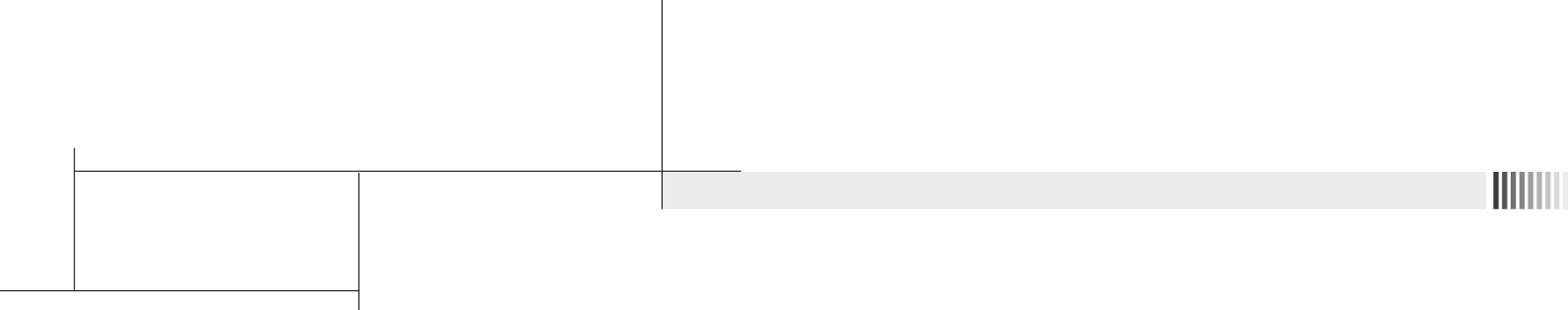
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) operativ wiederum stark entwickelt. Wir konnten unsere Umsatz- und Ertragslage weiter verbessern, im Kerngeschäft das Immobilienportfolio ausbauen und wichtige Schritte zur langfristigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Segments Getränke unternehmen. Daher freuen wir uns, Ihnen an dieser Stelle erneut von einem positiven Geschäftsergebnis berichten zu können.

Auf Konzernebene hat die BBI Immobilien AG gemäß IFRS-Rechnungslegung im abgelaufenen Geschäftsjahr Umsatzerlöse in Höhe von 26,1 Mio. EUR erwirtschaftet, trotz der angespannten konjunkturellen Lage. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 24,2 Mio. EUR stellt dies eine Steigerung um rund 7,9% dar. Das starke Wachstum resultiert dabei ausschließlich aus dem Segment Immobilien, wo die Erträge aus der Vermietung von Gewerbeimmobilien um 20,2% auf 12,0 Mio. EUR zulegten (Vorjahr: 10,0 Mio. EUR). Gleichzeitig konnte der Bereich Getränke die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2009 mit insgesamt 14,1 Mio. EUR annähernd auf dem Vorjahresniveau von 14,2 Mio. EUR halten. Vor dem Hintergrund der schwierigen Branchensituation im Segment Getränke ist dies ein beachtlicher operativer Erfolg, der auf die weitgehende Abkoppelung der Absatzentwicklung vom Markttrend zurück zu führen ist.

Nach Abzug der Aufwandspositionen erzielte die BBI Immobilien AG im Geschäftsjahr 2009 ein Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von 6,6 Mio. EUR (Vorjahr: -23 TEUR), während das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) bei 0,7 Mio. EUR lag. Den Vorjahreswert von -4,4 Mio. EUR konnten wir somit deutlich übertreffen. Vor Gewinnabführung summierte sich der Konzernjahresüberschuss auf 0,3 Mio. EUR nach 0,8 Mio. EUR im Vorjahr. Begründet liegt dieser Rückgang primär in höheren Zinsaufwendungen im abgelaufenen Geschäftsjahr einerseits sowie einem positiven Einmaleffekt durch Auflösung von Steuerlatenzen im Vorjahr andererseits. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit unserer Mehrheitsaktionärin wurde der gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Jahresüberschuss der BBI Immobilien AG für das Geschäftsjahr 2009 in Höhe von 1,4 Mio. EUR an die VIB Vermögen AG abgeführt. Daher verblieb ein Konzernjahresergebnis (nach Gewinnabführung) bzw. Konzernbilanzergebnis in Höhe von -1,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2009 (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR). An die außenstehenden Aktionäre erfolgt erneut die Zahlung der Garantiedividende in Höhe von 0,54 EUR je Aktie (nach Abzug von Ertragsteuern).

Die Gesellschaft verfügt über eine sehr solide Kapitalstruktur. Die Bilanzsumme erhöhte sich durch die Übernahme zusätzlicher Gewerbeimmobilien von 187,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 202,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009. Finanziert wurde dieser Ausbau im Wesentlichen durch langfristige Bankkredite, die im gleichen Zeitraum von 84,0 Mio. EUR auf 111,8 Mio. EUR zunahmen. Gleichzeitig haben wir die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 31,6 Mio. EUR auf 18,4 Mio. EUR umstrukturiert und deutlich reduziert. Trotz der Turbulenzen an den Finanzmärkten im



abgelaufenen Geschäftsjahr liefen dabei die entsprechenden Bankgespräche und Kreditverhandlungen reibungslos. Grund hierfür war die stabile Gesamtlage des Konzerns, die hohe Ertragskraft und unsere weiterhin gute Eigenkapitalquote von 33,1% (Vorjahr: 35,9%).

Zudem haben wir im Geschäftsjahr 2009 unser Immobilienportfolio erneut ausgebaut. Insgesamt wurden drei ertragsstarke, bereits voll vermietete Gewerbeobjekte aus dem Bavaria-Portfolio an den Standorten Simbach, Oberammergau und Freystadt (Oberpfalz) übernommen. Bei einer Investitionssumme von insgesamt rund 18,0 Mio. EUR werden die drei Fachmarktzentren künftig eine annualisierte Jahresmiete von 1,2 Mio. EUR generieren. Dies entspricht einer jährlichen Mietrendite von 6,9%. Damit hat die BBI Immobilien AG im Berichtsjahr ihre Mieterstruktur weiter diversifiziert, das Ertragspotenzial nachhaltig gesteigert und die Grundlage für eine Fortführung der erfolgreichen Unternehmensentwicklung in der Zukunft gelegt.

Zwei Projektentwicklungen aus dem Bavaria-Portfolio wurden nicht, wie zunächst vorgesehen, in den Immobilienbestand übernommen. Diese im schwierigen Marktumfeld begründete Entscheidung – die wir im Einvernehmen mit dem entsprechenden Entwickler getroffen haben – hat sich als richtig herausgestellt. Wir konnten etwaige finanzielle Risiken bereits im Vorfeld vermeiden und unsere solide Ausstattung mit Eigenmitteln beibehalten. Im laufenden Geschäftsjahr 2010 ist die Übergabe von zwei weiteren, derzeit in der Entwicklungsphase befindlichen Gewerbeimmobilien aus dem Bavaria-Portfolio an die BBI Immobilien AG geplant. Da wir uns nach wie vor mit einer angespannten konjunkturellen Lage konfrontiert sehen, werden wir die Übernahme dieser Objekte im Vorfeld sorgfältig und intensiv prüfen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG im Zuge der weiteren Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Brauerei- und Getränkeaktivitäten neu strukturiert. Für den nachhaltigen Erfolg des Segments Getränke haben wir dabei die organisatorische Grundlage gelegt. Mit der Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt im November 2009 wurde ein erstes wichtiges Etappenziel erreicht. In der Konzerntochter werden künftig die Brauerei- und Getränke-Aktivitäten gebündelt. Unser Ziel ist klar definiert: Wir wollen das Segment Getränke weiter voranbringen und sehen in einer eigenständigen, fokussierten Unternehmensstrategie der BHB Brauholding AG den besten Weg dazu. Dabei setzen wir aus Konzernsicht auf eine erhöhte Marktdurchdringung und die Integration weiterer starker regionaler Marken. Somit soll künftig verstärktes Wachstum direkt aus der Region generiert werden und die BHB Brauholding AG so zu einem führenden regionalen Akteur aufsteigen. Mit den beiden Vorständen Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen haben wir dazu zwei erfahrene Branchenexperten an Bord, die sich im März 2010, nach Ablauf des Berichtszeitraums, auch persönlich im Rahmen einer Barkapitalerhöhung an der Gesellschaft unternehmerisch beteiligt haben. Nunmehr arbeiten wir als Mehrheitsaktionär an einer zusätzlichen Verbreiterung der Kapitalausstattung der BHB Brauholding AG und prüfen zusammen mit der Gesellschaft die Details zu einer weiteren Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre: Die BBI Immobilien AG ist für die kommenden Aufgaben gut positioniert. An der äußerst niedrigen Leerstandsquote unseres Immobilien-Portfolios von rund 1% wird die Qualität der Objekte deutlich. Zudem hat sich die Einbindung unserer Gesellschaft in den VIB Konzern als richtig bestätigt, insbesondere vor dem Hintergrund der schweren Rezession im abgelaufenen Geschäftsjahr. Das Zusammenwirken mit unserer langfristig orientierten Mehrheitsaktionärin, VIB Vermögen AG, gerade bei Bankengesprächen, hat uns in der Finanz- und Wirtschaftskrise ein hohes Maß an Stabilität verliehen und stellt auch für die Zukunft einen wichtigen Grundstein für unseren Unternehmenserfolg dar. Daher ist die BBI Immobilien AG gut gewappnet, um die zukünftige Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren erfolgreich gestalten zu können.

Mit freundlichen Grüßen aus Ingolstadt

im April 2010



Peter Schropp
- Vorstand -

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

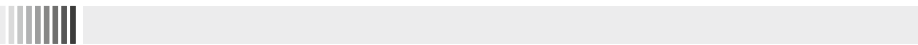
Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ihr Kerngeschäft weiter ausgebaut und eine erneute Steigerung bei Umsatz und Ertrag erzielt. Im derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld ist dies eine besondere Leistung, die Respekt und Anerkennung verdient.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2009 die Aufgaben, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegen, sorgfältig wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft beraten und in der Ausübung der Geschäftsführung überwacht. Aufsichtsrat und Vorstand standen in regelmäßigem Kontakt zueinander. Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2009 ausführlich mit der Situation und den Aussichten des Unternehmens befasst. Dabei waren wir in alle Entscheidungen, die für das Unternehmen von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar eingebunden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 hat die BBI Immobilien AG ihr Kerngeschäft, die Bestandshaltung von gewerblichen Immobilien, weiter ausgebaut und insgesamt im derzeitigen schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld eine erneute Steigerung bei Umsatz und Ertrag erzielt. Der umsichtige Kurs der BBI Immobilien AG hat sich dabei bewährt. Zielgerichtet wurden die vorhandenen finanziellen Mittel in ertragsstarke Objekte investiert. Mit der Gründung der Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG im Herbst 2009, in der das Getränkegeschäft der BBI Gruppe gebündelt wurde, wurden zudem die organisatorischen Grundlagen für eine forcierte und fokussierte Weiterentwicklung des Segments Getränke gelegt.

Es fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand den Aufsichtsrat über die Geschäftsführung der Gesellschaft umfassend, ausführlich, zeitnah, schriftlich und mündlich sowie den gesetzlichen Vorgaben entsprechend über den Gang der Geschäfte, die Lage der Gesellschaft und des Konzerns sowie über die Strategie und Planung der Gesellschaft informierte. Sämtliche für das Unternehmen bedeutsame Projekte und Geschäftsvorgänge haben wir auf Basis der Berichte des Vorstands in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert. In den einzelnen Sitzungen wurde detailliert die Lage und Struktur der Gesellschaft und der Konzerngesellschaften sowie auch die strategische Entwicklung des Konzerns erörtert. Im Einzelnen wurden insbesondere die Themen Immobilienerwerbe, die weitere strategische Entwicklung beim Ausbau der Bestandsimmobilien, insbesondere in Bezug auf das Projektvolumen des „Bavaria-Portfolios“, die Finanzierungssituation im Immobilienbereich sowie die Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG eingehend erörtert. Daneben wurde in allen Aufsichtsratssitzungen ausführlich die wirtschaftliche Entwicklung des Segments Getränke besprochen. Darüber hinaus wurden das Risikomanagementsystem und die Entsprechungen zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex behandelt. Auch zwischen den Sitzungsterminen



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

berichtete der Vorstand schriftlich und mündlich über die Themen der Geschäftsführung. Außerdem stand der Aufsichtsratsvorsitzende in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und ließ sich vom Vorstand über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle unterrichten.

Der Aufsichtsrat hat den zustimmungspflichtigen Geschäften, die ihm der Vorstand gemäß den Regelungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrats bzw. nach dem Gesetz und Hauptversammlungsbeschlüssen vorgelegt wurden, nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Erörterung mit dem Vorstand zugestimmt. Insbesondere wurden in den Aufsichtsratssitzungen nach eingehender Prüfung die für die weitere Wachstumsausrichtung und Konsolidierung der Gesellschaft strategisch wichtigen Zustimmungsbeschlüsse zu den Immobilienerwerben und der Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG einstimmig gefasst. Da aufgrund der Größe der Gesellschaft ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist, bestehen keine Ausschüsse. Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern und dem Vorstand wurden im Berichtsjahr nicht angezeigt.

Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohl des Unternehmens eng zusammen und sind der nachhaltigen Steigerung des Werts des Unternehmens für alle Stakeholder verpflichtet. Im März 2010 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Erklärung nach § 161 AktG bezüglich der Erfüllung der Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex abgegeben, die den Aktionären auf der Homepage der Gesellschaft dauerhaft zugänglich gemacht ist. Es bestehen nur wenige Abweichungen von den Empfehlungen. Die Entsprechenserklärung ist im Corporate Governance Bericht 2009 vollständig wiedergegeben.

Der Abschlussprüfer hat die von Ziffer 7.2.1 des Deutschen Corporate Governance Kodex geforderte Unabhängigkeitserklärung abgegeben. Die Anforderungen von Ziffer 7.2 des Deutschen Corporate Governance Kodex an das Auftragsverhältnis zwischen Gesellschaft und Abschlussprüfer sind erfüllt. Unter anderem wurde vereinbart, dass der Abschlussprüfer den Vorsitzenden des Aufsichtsrats unverzüglich zu unterrichten hat, wenn während der Prüfung Ausschluss- oder Befangenheitsgründe auftreten. Der Abschlussprüfer hat dem Aufsichtsrat bis zum Abschluss der Prüfung im März 2010 keine Ausschluss- oder Befangenheitsgründe mitgeteilt. Der Aufsichtsrat hatte im Übrigen keine Anhaltspunkte dafür, dass solche Ausschluss- oder Befangenheitsgründe vorlagen.

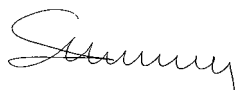
Der vom Vorstand nach den Vorschriften des HGB aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Konzernabschluss nach IFRS mit Konzernlagebericht zum 31. Dezember 2009 wurden durch den von der Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der geprüfte Konzernjahresabschluss mit Konzernlagebericht sowie die jeweiligen

Prüfungsberichte und Prüfungsunterlagen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet, so dass ausreichend Gelegenheit zu ihrer Prüfung bestand. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit Lagebericht und den Konzernjahresabschluss mit Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009 mit dem Abschlussprüfer, der über die wesentlichen Ergebnisse der Prüfungen mündlich berichtete und für ergänzende Auskünfte zur Verfügung stand, eingehend in der Bilanzsitzung erörtert und stimmt den Prüfungsergebnissen des Abschlussprüfers nach sorgfältiger eigener Prüfung von Jahresabschluss mit Lagebericht sowie von Konzernjahresabschluss mit Konzernlagebericht jeweils zu. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt.

Es gab keine personellen Änderungen im Geschäftsjahr 2009 bei Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat gratuliert dem Vorstand und den Mitarbeitern des BBI-Konzerns zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2009 und dankt allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit.

Ingolstadt, im April 2010



Ludwig Schlosser
- Aufsichtsratsvorsitzender -

III. DIE AKTIE DER BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

1. Aktienchart

Handelsplatz München (1. Januar 2009 bis 8. März 2010)



Im abgelaufenen Geschäftsjahr zeigte die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) einen positiven Gesamtverlauf. Ausgehend von einem Kursniveau von rund 7 EUR je Anteilsschein geriet das Papier aufgrund der volatilen Börsenlandschaft zu Beginn des Jahres zunächst unter Druck und fiel im März 2009 auf einen Preis von knapp 5,40 EUR. Im Anschluss daran konnte sich der Kurs jedoch zunehmend erholen und setzte zu einer nachhaltigen Aufwärtsbewegung an. Im Oktober 2009 wurde ein Jahreshoch von 11,50 EUR erreicht. Auf diesem Niveau konsolidierte sich der Aktienkurs im vierten Quartal 2009. Zum Ende des Geschäftsjahres notierte das Papier bei einem Preis von rund 10 EUR je Aktie. Nach Ablauf des Berichtszeitraums entwickelte sich der Kurs weiterhin stabil.

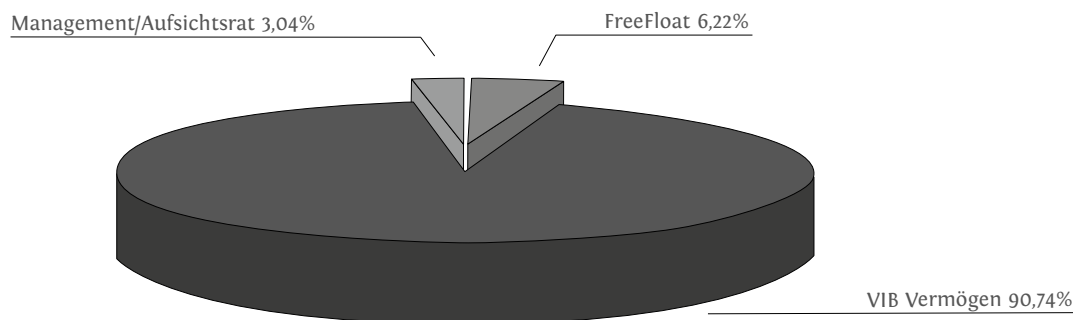
Bei Betrachtung der Kursentwicklung ist die Aktionärsstruktur der Gesellschaft zu berücksichtigen. Mit der VIB Vermögen AG verfügt die BBI Immobilien AG über eine Mehrheitsaktionärin, die mit derzeit 90,35% den Großteil der Anteile hält. Daher weist die BBI-Aktie eine eingeschränkte Liquidität auf.

2. Stammdaten

INHABERAKTIEN

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. Finanzkalender

DATUM	TERMIN
Mai 2010	1. Zwischenmitteilung 2010
29. Juni 2010	Hauptversammlung
12. August 2010	Halbjahresbericht 2010
November 2010	2. Zwischenmitteilung 2010

IV. GRÜNDUNG DER BHB BRAU HOLDING BAYERN-MITTE AG

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

Zu den Vorständen der BHB Brauholding AG wurden die beiden erfahrenen Geschäftsführer der Komplementärin der Herrnbräu GmbH & Co. KG, Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen, bestellt. Dabei ist Gerhard Bonschab für die Bereiche Vertrieb und Marketing verantwortlich, während Franz Katzenbogen für die Ressorts Finanzen, Personal und Verwaltung zuständig ist. Beide bleiben auch künftig Geschäftsführer bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Zu den Aufsichtsräten bei der Gründung der BHB Brauholding AG wurden Ludwig Schlosser, Franz Schmidbauer und Peter Schropp bestellt.

Nach Gründung der BHB Brauholding AG hielt die BBI Immobilien AG als Muttergesellschaft zunächst 100% der Anteile. Im März 2010 erfolgte eine Barkapitalerhöhung bei der BHB Brauholding AG, bei der die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG übernahmen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte zu einem Betrag von 2,00 EUR je Aktie, so dass sich der Emissionserlös für die BHB Brauholding AG auf 800 TEUR summierte. Mit dieser nachhaltigen unternehmerischen Einbindung der Vorstandsmitglieder wurden zusätzliche organisatorische und finanzielle Voraussetzungen für eine beschleunigte Weiterentwicklung des Segments Getränke geschaffen. Gleichzeitig sank der Aktien- und Stimmrechtsanteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG auf 73,33%, während die weiteren 26,67% nunmehr vom Management der BHB Brauholding AG gehalten werden.

Nach erfolgter Barkapitalerhöhung haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG Ende März 2010 nunmehr beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot vorzubereiten. Die näheren Details werden derzeit geprüft und ausgearbeitet. Durch die angestrebte Kapitalmaßnahme soll eine Beschleunigung der fokussierten Unternehmensstrategie der BHB Brauholding AG erreicht werden. Insbesondere soll der bereits eingeschlagene Weg der Etablierung als einer der führenden regionalen Akteure forciert werden. Dazu strebt die Gesellschaft an, die Marktdurchdringung zu erhöhen und weitere Marken unter dem Dach der BHB Brauholding AG zu vereinen. In den letzten 24 Monaten waren die Marken Ingobräu und Gritschenbräu neben der angesehenen Marke HERRNBRÄU erfolgreich integriert worden. Mit den Mitteln aus der geplanten Kapitalerhöhung soll die Wettbewerbsposition im Rahmen dieser Regionalstrategie weiter gestärkt werden. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der nachhaltigen Sicherung der Arbeitsplätze im Getränkebereich.

I. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

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

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

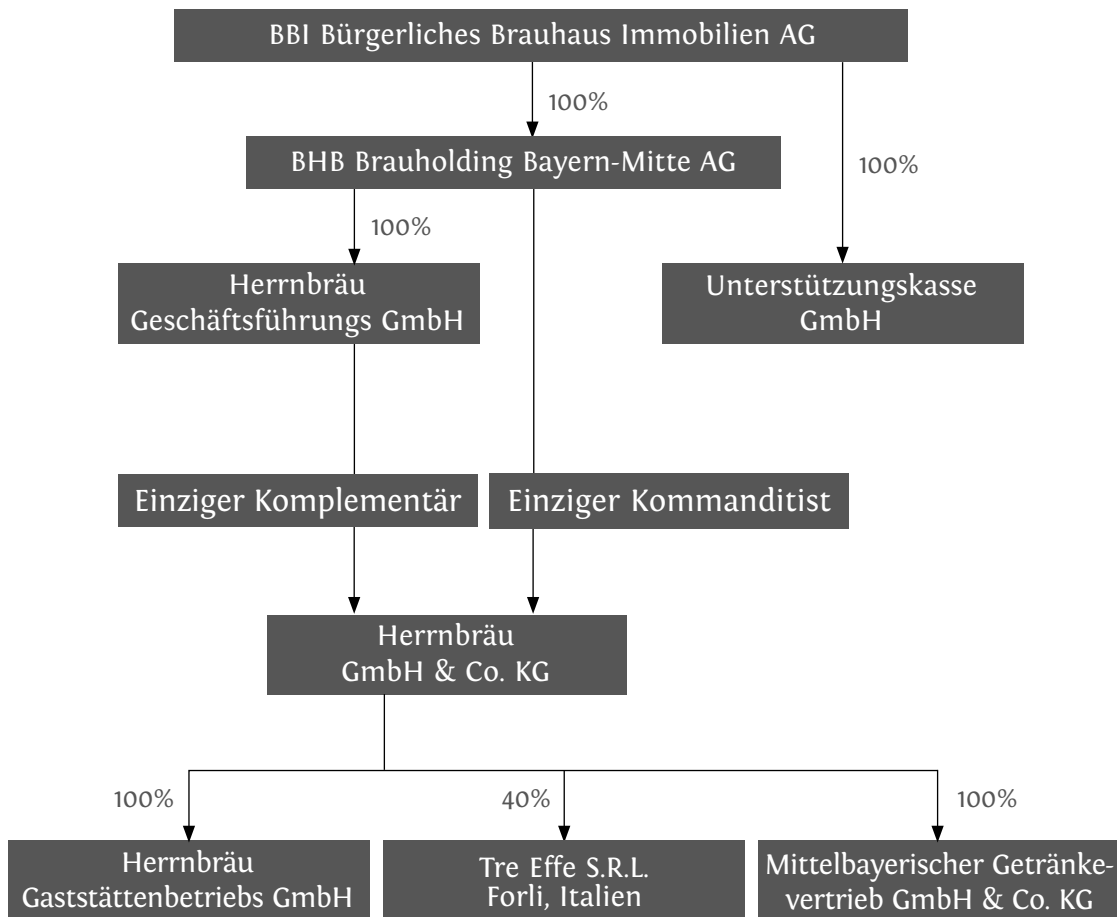
Der BBI-Konzern betätigt sich damit in den beiden Geschäftssegmenten Immobilien und Getränke.

1.2. Konzernstruktur

In die im November 2009 neugegründete Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG wurde im Rahmen der Sachgründung der einzige Kommanditanteil an der Herrnbräu GmbH & Co. KG mit einem Fest- und Haftkapital in Höhe von jeweils EUR 1.000.000,00 und der einzige Geschäftsanteil von deren Komplementärin, der Herrnbräu-Geschäftsführungs GmbH, in Höhe von nominal EUR 25.000,00 eingebracht. Zum 31. Dezember 2009 hielt die BBI Immobilien AG 100% der Anteile an der BHB Brauholding AG. Die BHB Brauholding AG hielt zum Bilanzstichtag den einzigen Kommanditanteil an der Herrnbräu GmbH & Co. KG und den einzigen Geschäftsanteil an deren Komplementärin Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH. Zur Herrnbräu GmbH & Co. KG gehören weitere zwei Tochtergesellschaften sowie ein Beteiligungsunternehmen gemäß nachfolgender Übersicht.

Nach Ablauf des Berichtszeitraums verringerte sich im März 2010 der Anteilsbesitz der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG. Im Rahmen einer Barkapitalerhöhung

übernahmen die beiden Vorstandsmitglieder der BHB Brauholding AG, Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen, insgesamt 400.000 Aktien. Damit hält das Management nunmehr 26,67% an der BHB Brauholding AG, während sich die Beteiligung der BBI Immobilien AG auf 73,33% reduzierte.



* Stand 31.12.2009

1.3. Mitarbeiter

Verglichen mit dem Vorjahr ging die Zahl der Mitarbeiter im BBI Konzern im Geschäftsjahr 2009 leicht zurück. Insgesamt zählte der Konzern zum Stichtag 81 Beschäftigte (Vorjahr: 86 Mitarbeiter). Davon entfallen zwei Mitarbeiter auf den Bereich Immobilien (Vorjahr: zwei Mitarbeiter), während im Getränkesegment 79 Mitarbeiter beschäftigt sind (Vorjahr: 84 Mitarbeiter). Hinzu kommt mit Peter Schropp der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

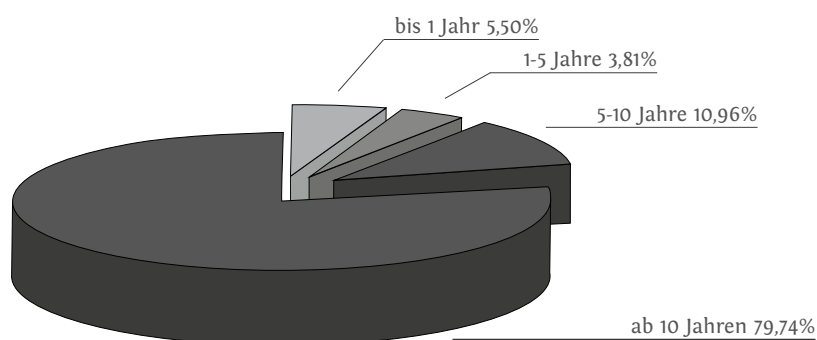
1.4. Segment Immobilien

1.4.1. Entwicklung des Immobilienportfolios

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

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m² auf. Bezogen auf den nach IFRS ermittelten und bilanzierten Marktwert von 190 Mio. EUR¹ generiert die Gesellschaft mit einer annualisierten Gesamtmiete von 12,6 Mio. EUR damit eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,6% per annum. Das Immobilienportfolio ist nahezu vollständig vermietet und zeichnet sich durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus. So weisen rund 80% der Mieteinnahmen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, während knapp 11% mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind.

Mietvertragsrestlaufzeiten nach Volumen in EURO

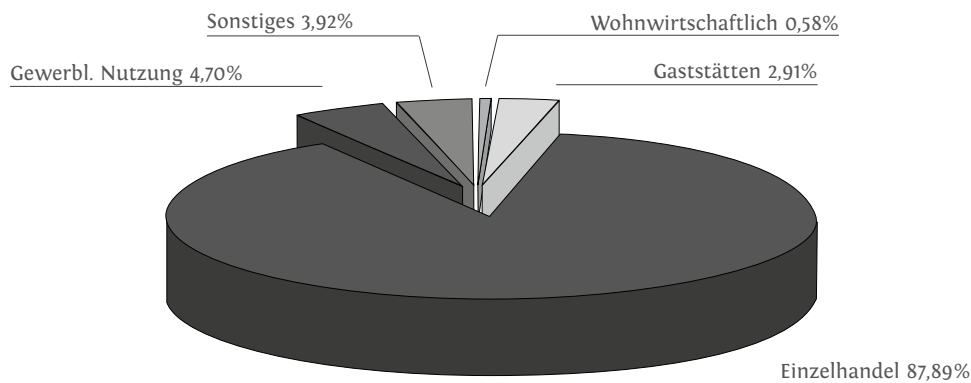


Rund 87,9% des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, rund 4,7% werden anderweitig gewerblich genutzt. Zudem stammen weitere 2,9% der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten, während sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung 3,9% bzw. 0,6% beitragen.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

¹ Anmerkung: entspricht dem ermittelten Marktwert, der nach IAS 40.33 ff. als Buchwert im IFRS-Konzernabschluss bilanziert wird.

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

Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur (nach Volumen in EURO)



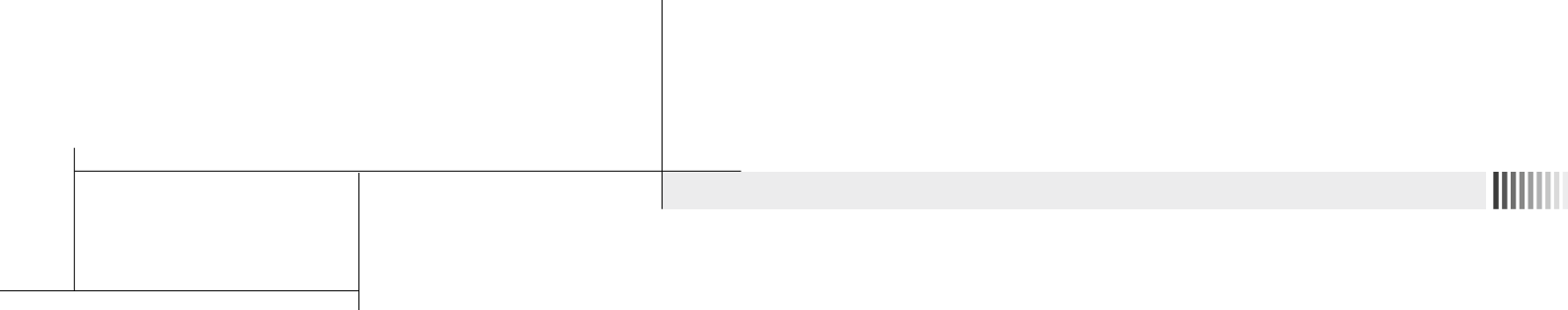
1.4.2. Historischer Altbestand

Zum Stichtag befanden sich 14 Objekte des Altbestands im Besitz der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwölf Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommen ein Erbbaugrundstück in der Fußgängerzone von Ingolstadt und das Brauereigelände, das an die Herrnbräu GmbH & Co. KG verpachtet ist. Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 m² und ist nahezu vollständig vermietet bzw. verpachtet.

1.4.3. Fach- und Einzelhandelsmärkte

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG diesen Bestand an Fach- und Einzelhandelsmärkten durch die Übernahme dreier ertragsstarker Objekte aus dem Bavaria-Portfolio weiter ausgebaut. So wurde am 1. Oktober 2009 ein Fachmarktzentrum im oberbayerischen Oberammergau an die Gesellschaft übergeben. Am 1. November 2009 erfolgte die Übergabe



einer Gewerbeimmobilie in Simbach. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Fachmarktzentrums im Eigentum der BBI Immobilien AG. Durch die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurde die vermietbare Fläche um rund 2.100 m² auf nunmehr 10.300 m² vergrößert. Seit dem 16. November 2009 verstärkt zudem ein Fachmarktzentrum in Freystadt (Oberpfalz) das Immobilienportfolio. Alle drei Objekte sind bereits vollständig an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels mit guter Bonität vergeben. Die Mietvertragslaufzeiten betragen zwischen zehn und fünfzehn Jahren. Bei einer Investitionssumme von insgesamt rund 18,0 Mio. EUR erwirtschaften die drei Fachmarktzentren eine annualisierte Jahresmiete von 1,2 Mio. EUR. Dies entspricht einer jährlichen Mietrendite von 6,9%. Im Geschäftsjahr 2009 konnte die BBI Immobilien AG damit ihre Mieterstruktur weiter diversifizieren und ihr Ertragspotenzial nachhaltig steigern.

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

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

1.4.4. Marktumfeld

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

² Statistisches Bundesamt, 2010

³ Deutsche Bundesbank, 2009

Unterstützend für den Konjunkturverlauf wirkte sich 2009 außerdem die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) aus. Im Mai senkte die Notenbank den Leitzins auf den historischen Tiefstwert von 1,0% und ließ diesen seitdem unverändert. Vor dem Hintergrund der schweren Verwerfungen an den internationalen Finanzmärkten hatte die EZB daneben eine Reihe von Sondermaßnahmen durchgeführt, um die Versorgung der Wirtschaft mit Liquidität sicherzustellen. In diesem Zusammenhang hatte die Zentralbank unter anderem den Banken die Möglichkeit eingeräumt, sich zu sehr günstigen Bedingungen über einen längeren Zeitraum als gewöhnlich zu refinanzieren. Allerdings hat die EZB bereits angekündigt, diese außerordentlichen Liquiditätsmaßnahmen sukzessive zurückzufahren, um der Gefahr möglicher Inflationstendenzen zu begegnen.⁴

Im Einklang mit der angespannten ökonomischen Gesamtsituation sah sich auch die deutsche Immobilienwirtschaft im Jahr 2009 mit einem schwierigen Marktumfeld konfrontiert. Ungeachtet der geldpolitischen Erleichterungen durch die Zentralbank war eine Verschärfung der Kreditvergabekonditionen bei den Geschäftsbanken zu verzeichnen. Im Ergebnis sank das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt gegenüber dem Vorjahr um 47% auf einen Wert von 10,34 Mrd. EUR im Jahr 2009.⁵ Seit den Sommermonaten des abgelaufenen Jahres ist dabei zwar eine erneute Erholung zu verzeichnen, jedoch wies die Belebung nur ein geringes Maß an Dynamik auf. Mit einem Anteil von rund 42% machten Büroimmobilien das Gros des Transaktionsvolumens aus. Weitere 28% entfielen auf Einzelhandelsimmobilien, während gemischt genutzte Immobilien für rund 7% verantwortlich waren. Nur etwa 5% des Transaktionsvolumens wurden im Bereich Lager- und Logistikimmobilien verzeichnet.

Insbesondere bei den Einzelhandelsimmobilien, d. h. Geschäftshäusern in innerstädtischen Lagen, Shopping Centern, Warenhäusern und Fachmärkten, war im Jahresverlauf eine steigende Tendenz festzustellen. Rund 60% des jährlichen Transaktionsvolumens von insgesamt 2,92 Mrd. EUR wurden zwischen Juli und Dezember erzielt. Dominierend für dieses Marktsegment waren dabei Fachmärkte und Shopping Center.⁶

1.4.5. Strategie

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

Bei der Erweiterung ihres Immobilienportfolios legt die BBI Immobilien AG strenge Kriterien an potenzielle Akquisitionen an. Der geografische Schwerpunkt für Investitionsstandorte liegt vor allem auf wachstumsstarken Ballungsgebieten außerhalb der dicht besiedelten Großstädte. Insbesondere Städte im süddeutschen Raum mit 50.000 bis 200.000 Einwohnern stehen im Fokus der Investitionsstrategie der Gesellschaft, wobei die Standorte eine

4 Europäische Zentralbank, 2010

5 Jones Lang LaSalle, 2010 (a)

6 Jones Lang LaSalle, 2010 (b)

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.

1.5. Segment Getränke

1.5.1. Entwicklung operatives Geschäft

Gemessen am Vorjahresniveau blieb der Gesamt-Getränke-Absatz der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2009 mengenmäßig relativ konstant. Aufgrund des schwierigen Wettbewerbsumfelds war ein leichter Rückgang von 2,0% oder 4,1 tHl auf 205 tHl zu verzeichnen. Dieser Absatz umfasst sowohl die Eigenproduktion als auch den Absatz innerhalb des Handelsgeschäfts.

Bei den eigenproduzierten Getränken (HERRNBRÄU Biere und alkoholfreie Getränke der Marke Bernadett Brunnen, AfG) war mengenbezogen eine leichte Reduzierung um 1,7% zum Vorjahr zu verzeichnen. Bedingt durch die turnusgemäße Belieferung von Großkunden – im Wechsel zu Mitbewerbern – nahm der Absatz von eigenproduzierten alkoholfreien Getränken um 6,8% ab. Einen positiven Beitrag lieferte hingegen der Absatz von Eigenbier, der um 1,2% gesteigert werden konnte.

Trotz des angespannten Wettbewerbsumfelds entwickelte sich zudem der Absatz von Bier und alkoholfreien Getränken im Bereich Handel erfreulich. Hier wurde ein Plus von 0,2% im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Daneben konnte der Export erneut um 19,0% verbessert werden. Damit tragen die Auslandsaktivitäten mittlerweile einen erfreulichen Anteil zum Gesamtbeerabsatz des Getränkesegments bei (ca. 14% / Vj. ca. 12%).

1.5.2. Marktumfeld

Das Marktumfeld war im Geschäftsjahr 2009 von großen Herausforderungen für die deutschen Brauereien gekennzeichnet. Die Getränkewirtschaft sah sich mit höheren Kosten für Malz, Hopfen, Energie und Kraftstoffe konfrontiert. Daraus resultierte ein verschärftes Wettbewerbsumfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG. Im Jahr 2009 führten die veränderten Konsumgewohnheiten der Verbraucher sowie die Auswirkungen der aktuellen Wirtschaftskrise zu einem Rückgang des Bierabsatzes in der Bundesrepublik um 2,8% im Vergleich zum Vorjahr. In Bayern entwickelte sich der Absatz mit einem Minus von 1,6% weniger negativ als in der Bundesrepublik.⁷ Bundesweit sank der Konsum damit auf 110,0 Liter je Einwohner.

⁷ Statistisches Bundesamt, 2009

Grundsätzlich positive Auswirkungen auf den Getränkemarkt hatten regionale Faktoren, wie im Falle der Herrnbräu der Bevölkerungszuwachs in Ingolstadt und die vergleichsweise stabile Wirtschaftsentwicklung in der Region. Aufgrund der steigenden Zahl kleinerer Biermarken sehen Experten zudem im deutschen Markt einen verstärkten Trend zur Regionalisierung und entsprechende Marktchancen für Brauereien mit starkem lokalem Bezug. Mit der Übernahme der Markenrechte einer traditionsreichen Schrobenhausener Brauerei (Gritschenbräu) im Herbst 2009 hat die Herrnbräu ihre starke regionale Stellung weiter gefestigt und damit die Grundlage dafür gelegt, von dieser Entwicklung nachhaltig zu profitieren.

Insgesamt ist damit im laufenden Geschäftsjahr 2010 von einem nach wie vor angespannten Marktumfeld in Deutschland im Getränkebereich auszugehen. Im Allgemeinen muss sich der deutsche Getränkemarkt aufgrund des demografischen Wandels und veränderter Konsumgewohnheiten mit sinkenden Absatzzahlen auseinandersetzen. Angesichts des gestiegenen Wettbewerbs wird der Konsolidierungsdruck im deutschen Getränkemarkt weiter steigen. Demgegenüber bietet die regionale Ausrichtung des Getränkebereichs in diesem Marktumfeld gute Marktchancen.

1.5.3. Strategie

Im Geschäftsjahr 2010 rechnet die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit einer anhaltend schwierigen Wettbewerbssituation im deutschen Getränkemarkt. Mittels einer verstärkten Marktdurchdringung plant die Gesellschaft diesen Herausforderungen effektiv zu begegnen, um die bisher erreichte weitgehende Stabilität der Absatzentwicklung auch künftig zu sichern. Dieses Ziel soll über eine verstärkte Akquisition von Neukunden sowie eine verbesserte Distribution erreicht werden. Hierzu sind ein weiterer Ausbau der Vertriebsaktivitäten und die Erschließung neuer Absatzkanäle vorgesehen, etwa durch Steigerung des operativen Geschäfts der italienischen Beteiligungsgesellschaft. Begleitet und unterstützt werden diese Maßnahmen durch eine fortgeführte Optimierung der Kostenstruktur des Segments Getränke.

Zudem wurde durch die Gründung der BHB Brauholding AG die organisatorische Grundlage für die fokussierte Weiterentwicklung des Segments Getränke gelegt. Durch die Integration weiterer Marken unter dem Dach der BHB Brauholding AG soll die Marktstellung des Getränkebereichs zusätzlich ausgebaut und somit verstärktes Wachstum aus der Region generiert werden. Nach Ablauf des Berichtszeitraums wurde dieser Weg der Regionalstrategie von den zuständigen Gremien noch beschleunigt, nämlich durch eine unternehmerische Beteiligung des Managements an der BHB Brauholding AG im Februar/März 2010 sowie dem Beschluss zur Prüfung bzw. Vorbereitung einer Kapitalmaßnahme bei der BHB Brauholding AG Ende März 2010.

2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage gemäß IFRS-Rechnungslegung

2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 erwirtschaftete der BBI Konzern Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 26,1 Mio. EUR. Gemessen am Vorjahreswert von 24,2 Mio. EUR stellt dies einen Zuwachs um 7,9% dar. Begründet liegt der Anstieg primär im Segment Immobilien, wo die Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung eigener Objekte von 10,0 Mio. EUR im Vorjahr um 20,2% auf nunmehr 12,0 Mio. EUR gesteigert werden konnten. Hintergrund für diese erneute Verbesserung war die Übernahme von drei zusätzlichen Fach- und SB-Märkten in das Portfolio im abgelaufenen Geschäftsjahr. Zudem trugen die sechs im Laufe des Jahres 2008 übernommenen Objekte erstmals über die gesamte Jahresdistanz zum Mietergebnis bei. Gleichzeitig blieben die Segmentumsätze im Bereich Getränke mit 14,1 Mio. EUR auf dem Niveau des Vorjahres von 14,2 Mio. EUR und leisteten damit ebenfalls einen Beitrag zur positiven Gesamtentwicklung.

Die Materialaufwendungen zeigten sich im Berichtszeitraum nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahr. Auf Konzernebene wurden im Geschäftsjahr 2009 insgesamt rund -6,0 Mio. EUR aufgewendet (Vorjahr: -6,0 Mio. EUR). Davon entfielen rund -1,1 Mio. EUR auf das Segment Immobilien (Vorjahr: -1,1 Mio. EUR), während -4,9 Mio. EUR dem Segment Getränke zuzurechnen waren (Vorjahr: -4,9 Mio. EUR). Hingegen wurden bei den Personalaufwendungen leichte Kostenreduzierungen erreicht. So sank die entsprechende Position von -4,9 Mio. EUR im Vorjahr auf -4,7 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2009. Grund für diesen Rückgang ist unter anderem die geänderte Vergütung des Vorstands, Herrn Schropp, der nach seiner Bestellung zum Vorstand der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG als Doppelvorstand seit dem 1. Januar 2009 allein von der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG vergütet wird. Daher gingen die Personalaufwendungen im Segment Immobilien von rund -356 TEUR im Vorjahr auf -197 TEUR zurück, während die entsprechende Position im Segment Getränke annähernd konstant bei rund -4,5 Mio. EUR lag.

Im Geschäftsjahr 2009 betrug die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen insgesamt -1,0 Mio. EUR (Vorjahr: -6,8 Mio. EUR). Nachdem im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von rund 5,0 Mio. EUR aufgrund von Wertminderungen auf Sachanlagen des Segments Getränke vorgenommen wurden, stellt der Rückgang im Berichtszeitraum eine erneute Normalisierung dar. Negativ wirkte sich hingegen die Marktbewertung der Immobilien zum 31. Dezember 2009 aus, die zu einer Belastung in Höhe -4,6 Mio. EUR führte (Vorjahr: -3,4 Mio. EUR). Dies entspricht einer Wertberichtigung um 2,7% der bewerteten Objekte. Hintergrund waren die Entwicklungen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, die den zertifizierten Gutachter (HypZert) zu Anpassungen bei den Wertansätzen an die veränderte Marktsituation veranlassten. Bei den sonstigen betrieblichen

Aufwendungen in Höhe von -3,6 Mio. EUR, die sich primär aus Vertriebs- und Betriebsaufwendungen zusammen setzten, gab es hingegen im Jahresvergleich kaum Veränderungen (Vorjahr: -3,5 Mio. EUR).

Nach Abzug der Aufwandspositionen erwirtschaftete die BBI Immobilien AG damit im Geschäftsjahr 2009 ein Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von 6,6 Mio. EUR (Vorjahr: -23 TEUR). Bedingt durch den weiteren Ausbau des Immobilien-Portfolios stiegen die Finanzaufwendungen von -4,8 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr -6,0 Mio. EUR. Dies führte zu einem Rückgang des Finanzergebnisses auf -5,9 Mio. EUR (Vorjahr: -4,4 Mio. EUR). Damit resultierte ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) im Geschäftsjahr 2009 von 0,7 Mio. EUR. Den – allerdings durch den Einmaleffekt der außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von 5,0 Mio. EUR beeinflussten – Vorjahreswert von -4,4 Mio. EUR konnte die BBI Immobilien AG somit übertreffen.

Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der damit verbundenen Organschaft unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerschuldnerschaft. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss versteuert werden, während die Steuerschuldnerschaft grundsätzlich an die VIB Vermögen AG übergegangen ist. Im Berichtsjahr entstand ein Ertragsteueraufwand in Höhe von -435 TEUR, der zu -375 TEUR aus der Auflösung latenter aktiver Steuern im Segment Getränke und zu -60 TEUR aus gezahlten Ertragsteuern auf die Ausgleichszahlung resultierte. Im Vorjahr waren latente Steuern in erheblichem Umfang aufgelöst worden, wodurch sich ein latenter Steuerertrag von rund 5,2 Mio. EUR im Saldo ergeben hatte.

Damit erzielte die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung im Volumen von 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR). Bezogen auf die 5.200.000 ausstehenden Aktien der Gesellschaft entspricht dies einem Ergebnis von 0,06 EUR je Aktie nach 0,16 EUR im Vorjahr. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG wurde der gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Jahresüberschuss der BBI Immobilien AG in Höhe von 1,4 Mio. EUR an die Mehrheitsaktionärin abgeführt. Daraus resultierte ein Konzernjahresergebnis (nach Gewinnabführung) bzw. Konzernbilanzergebnis in Höhe von -1,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2009 (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR).

2.2. Vermögenslage

Bedingt durch die Übernahme weiterer Gewerbeimmobilien im Berichtszeitraum erhöhte sich die Bilanzsumme der BBI Immobilien AG auf Konzernebene von 187,2 Mio. EUR im Vorjahr auf 202,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009. Im gleichen Zeitraum ging das Konzern-Eigenkapital im Saldo zurück. Während sich auf der einen Seite die

Marktbewertung der im Eigenkapital erfassten Zinssicherungsgeschäfte (Cashflow Hedges) zum 31. Dezember 2009 mit -2,5 Mio. EUR verglichen mit dem Vorjahreswert von -4,1 Mio. EUR günstiger darstellte, war auf der anderen Seite bei den Rücklagen eine leichte Reduzierung zu verzeichnen. So nahm die Neubewertungsrücklage zum Ende des abgelaufenen Geschäftsjahrs auf 4,3 Mio. EUR ab (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR). Gleichzeitig sank die Gewinnrücklage auf 17,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009 nach 18,6 Mio. EUR im Vorjahr. Hintergrund für diesen Rückgang war primär das negative Konzernergebnis gemäß IFRS im Berichtszeitraum. Im Ergebnis belief sich das Eigenkapital zum Bilanzstichtag 2009 auf 66,9 Mio. EUR nach 67,2 Mio. EUR im Vorjahr. Daraus ergibt sich eine solide Eigenkapitalquote von 33,1% zum 31. Dezember 2009 (Vorjahr: 35,9%).

Auf der Fremdkapitalseite zeichnet sich der BBI Konzern durch ein hohes Maß an Langfristigkeit aus. So waren zum Bilanzstichtag langfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 112,7 Mio. EUR (Vorjahr: 84,9 Mio. EUR) zu verzeichnen. Davon entfielen 111,8 Mio. EUR auf Finanzschulden nach rund 84,0 Mio. EUR im Vorjahr. Hingegen sanken die kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 22,7 Mio. EUR (Vorjahr: 35,1 Mio. EUR), trotz der deutlich gesteigerten Bilanzsumme der Gesellschaft und dem damit verbundenen erhöhten Finanzierungsbedarf. Begründet ist dieser Rückgang in einer Umstrukturierung der kurzfristigen Finanzschulden im Berichtszeitraum, weshalb sich im Bereich Bankdarlehen und Leasing-Verbindlichkeiten die Positionen der Restlaufzeiten von bis zu einem Jahr von 31,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 18,4 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009 veränderten.

Bei den Aktiva dominieren die langfristigen Vermögenswerte die Bilanz. Zum Ablauf des vergangenen Geschäftsjahrs betrug der entsprechende Wert 194,6 Mio. EUR nach 181,3 Mio. EUR im Vorjahr. Insbesondere die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien stiegen von 169,7 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 184,0 Mio. EUR und spiegeln damit den im Berichtszeitraum stattgefundenen Ausbau des Portfolios wider. Die übrigen langfristigen Vermögenswerte veränderten sich hingegen nur geringfügig.

Zudem erhöhten sich im Geschäftsjahr 2009 die kurzfristigen Vermögenswerte auf 7,7 Mio. EUR (Vorjahr: 6,0 Mio. EUR). Grund für diesen Anstieg ist primär der vergrößerte Bestand an liquiden Mitteln, der sich von 0,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 3,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009 verbesserte.

2.3. Liquiditätslage

Im Berichtszeitraum erzielte der BBI Konzern einen Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit in Höhe von 6,8 Mio. EUR.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von -20,2 Mio. EUR spiegelt die Fortführung des Portfolio-Ausbaus im abgelaufenen Geschäftsjahr wider, wenn auch auf niedrigerem Niveau als im Vorjahr. So hatte der Vorjahreswert noch bei -43,5 Mio. EUR gelegen. Größte Einzelposition waren dabei erneut Auszahlungen in als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien, die sich im Geschäftsjahr 2009 auf insgesamt -18,9 Mio. EUR summierten (Vorjahr: -41,9 Mio. EUR).

Kennzeichnend für den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit war im Berichtszeitraum die Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der neu übernommenen Objekte. Im Geschäftsjahr 2009 wurden daher Bankdarlehen in Höhe von rund 18,9 Mio. EUR aufgenommen nach 43,2 Mio. EUR im Vorjahr. Dabei lagen die vorgenommenen Tilgungen von rund 2,6 Mio. EUR im Bereich des Vorjahreswerts von 2,5 Mio. EUR.

Insgesamt stieg der Bestand an Finanzmittelfonds daher während der Berichtsperiode um 2,4 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR). Damit verfügt der BBI Konzern weiterhin über eine gefestigte Basis an liquiden Mitteln.

II. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

1. Erklärung zur Unternehmensführung 2009

Der durch das Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) neu geschaffene § 289a HGB sieht vor, dass die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) als börsennotierte Aktiengesellschaft eine Erklärung zur Unternehmensführung abgibt. Die Erklärung zur Unternehmensführung besteht aus der Erklärung gemäß § 161 AktG (Entsprechenserklärung), relevanten Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie der Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Erklärung stellt außerdem gemäß Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex den Corporate Governance Bericht dar.

Bei der BBI Immobilien AG ist die Leitung und Kontrolle des Unternehmens auf die nachhaltige Wertschöpfung und Bestandssicherung des Unternehmens im Interesse der Anleger, der Mitarbeiter und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder) ausgerichtet. Der Vorstand leitet das Unternehmen in eigener Verantwortung und im Unternehmensinteresse mit dem Ziel nachhaltiger Steigerung des Unternehmenswerts. Vorstand und Aufsichtsrat fühlen sich einer verantwortungsvollen Unternehmensführung gemäß den Prinzipien verantwortungsbewusster und guter Unternehmensführung verpflichtet, die durch das Corporate Governance System der BBI Immobilien AG gewährleistet wird, das im Folgenden näher dargestellt wird.

Wortlaut der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich mit den Themen der Corporate Governance befasst. Der Deutsche Corporate Governance Kodex liegt inzwischen in der Fassung vom 18. Juni 2009 vor. Die Entsprechenserklärung vom 30. März 2009 ersetzend, haben Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG am 28. März 2010 gemäß § 161 Aktiengesetz folgende Entsprechenserklärung 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 erklären gemäß § 161 AktG, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 04.07.2003 im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Fassung vom 06.06.2008 bis zum 04.08.2009 und ab dem 05.08.2009 den vom Bundesministerium der Justiz am 05.08.2009 im elektronischen Bundesanzeiger bekannt gemachten Empfehlungen der "Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex" in der Fassung vom 18.06.2009 seit der Entsprechenserklärung vom 28.03.2009 entsprochen wurde und wird, mit Ausnahme folgender aufgeführter Punkte:

Ziffer 3.8 des Kodex: Der bestehende Vertrag der D&O-Versicherung weist bislang keinen angemessenen Selbstbehalt für Vorstand und Aufsichtsrat aus. Die Gesellschaft war der Ansicht, dass der Selbstbehalt einer D&O-Versicherung kein adäquates Mittel für das Erreichen der Ziele des Kodex ist. Vorsätzliche Pflichtverletzungen sind ohnehin vom Versicherungsschutz ausgenommen. Selbstbehalte könnten durch die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats selbst versichert werden, so dass die einem Selbstbehalt nachgesagte Funktion ins Leere läuft. In Ziffer 3.8 des Kodex in der Fassung vom 18.06.2009 wird die Vereinbarung eines Selbstbehalts nur noch für die D&O-Versicherung von Aufsichtsratsmitgliedern empfohlen, während der Selbstbehalt für Vorstandsmitglieder gesetzlich vorgeschrieben ist. Zum 31.12.2010 wurde die bestehende 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 5.3 des Kodex: Der Aufsichtsrat der Gesellschaft besteht aus sechs Mitgliedern. Daher betrachtet die Gesellschaft die Bildung von Ausschüssen insgesamt als nicht erforderlich, da in dieser Größenordnung ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist.

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 innerhalb von 4 Monaten nach Ende des Berichtszeitraums veröffentlicht. Der Halbjahresfinanzbericht wird gemäß § 37w I 1 WpHG innerhalb von 2 Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums veröffentlicht. Die Quartalsfinanzberichte Q1 und Q3 (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 BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ist ein Unternehmen mittlerer Größe. Eine Veröffentlichung des jährlichen Geschäftsberichts entsprechend den Empfehlungen des Corporate Governance Kodex wäre mit erheblichen Mehraufwendungen für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verbunden.

2. Unternehmensführung / Corporate Governance bei der BBI Immobilien AG

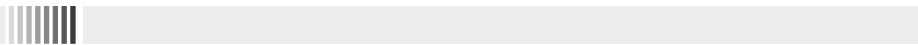
2.1. Entsprechenserklärung

Am 28. März 2010 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 18. Juni 2009 mit Ausnahme von wenigen Abweichungen folgt. Die Begründungen für die Abweichungen sind der Entsprechenserklärung zu entnehmen. Begründet sind die wenigen Abweichungen weitgehend in der Größe der Gesellschaft. Die Entsprechenserklärung ist dauerhaft auf der Homepage 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, zur Informationsbeschaffung und zur Diskussion mit Vorstand und Aufsichtsrat. Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte in der Hauptversammlung der Gesellschaft wahr, die mindestens einmal jährlich statt findet. Die Hauptversammlung beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft. Sie erhalten im Vorfeld unseren Geschäftsbericht, die Tagesordnung und Teilnahmebedingungen. Die gesetzlich erforderlichen Dokumente für die aktuelle Hauptversammlung, wie die Einladung zur Hauptversammlung, die Tagesordnungspunkte sowie etwaig für die Beschlussfassung erforderliche Berichte und Informationen, sowie weitere Informationen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmabgabe bzw. zur Wahrung der Aktionärsrechte sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Homepage in deutscher Sprache verfügbar. Die Hauptversammlungen werden mit dem Ziel organisiert, dass unsere Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv informiert werden.

Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von 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 Homepage (www.bbi-immobilien-ag.de) unter „Investor Relations“. Die nächste ordentliche Hauptversammlung 2010 findet am 29. Juni 2010 in Ingolstadt statt.



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Alle Quartals- und Geschäftsberichte sind auf der Homepage 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 und zum BBI Konzern.

Wichtige Termine für die Aktionäre werden jährlich in einem Finanzkalender zusammengestellt und im Internet veröffentlicht. Gemäß § 10 (1) WpPG veröffentlicht die BBI Immobilien AG ein „Jährliches Dokument“ mit einer Zusammenstellung der gesellschafts- und kapitalmarktrechtlichen Veröffentlichungen der vergangenen zwölf Monate. Die Finanzberichte, der Finanzkalender, die Ad-hoc-Mitteilungen und das „Jährliche Dokument“ stehen im Internet (www.bbi-immobilien-ag.de) unter „Investor Relations“ zur Verfügung.

2.3. Risikomanagement

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d.h. 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 und des internen Revisionssystems, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht im Konzernlagebericht des Geschäftsberichts 2009 (Konzernabschluss) unter Ziffer 3.3, 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 Konzernabschluss und die Konzernabschlüsse nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) auf, wie sie von börsennotierten Gesellschaften in der Europäischen Union bzw. Deutschland anzuwenden sind. Der Jahresabschluss

der BBI Immobilien AG wird nach deutschem Handelsrecht (HGB) aufgestellt. Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss werden jeweils vom Vorstand aufgestellt und vom Abschlussprüfer sowie vom Aufsichtsrat geprüft. Der Konzernabschluss und der Jahresabschluss der BBI Immobilien AG wurden von dem durch die Hauptversammlung 2009 gewählten Abschlussprüfer Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, 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 deren 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.

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 3.000 EUR p.a. und eine erfolgsorientierte Vergütung. Die erfolgsorientierte Vergütung ist an das EBIT gebunden und damit auf den Unternehmenserfolg ausgerichtet. Die variable Vergütung beträgt für jedes einfache Mitglied des Aufsichtsrats 300,00 EUR für jeden Cent, um den das Konzern-EBIT den Betrag von 0,30 EUR pro Aktie übersteigt. Der Aufsichtsrat erhält weder Aktien noch Aktienoptionen der BBI Immobilien AG. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen,

der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds. Abweichend von diesen Satzungsbestimmungen hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2009 auf einen Teil der ihm gemäß vorstehender Satzungsvorschrift zustehenden variablen Vergütung verzichtet, und stattdessen gemäß Beschluss folgende Vergütung bezogen: Die Vergütung je Mitglied des Aufsichtsrats betrug für 2009 6.000,00 EUR, d.h. die variable Vergütung betrug 3.000,00 EUR. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhielt gemäß der Satzung das 3-fache dieses Betrags, der Stellvertreter den eineinhalbfachen Betrag. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Zudem werden Auslagen der Mitglieder des Aufsichtsrats erstattet.

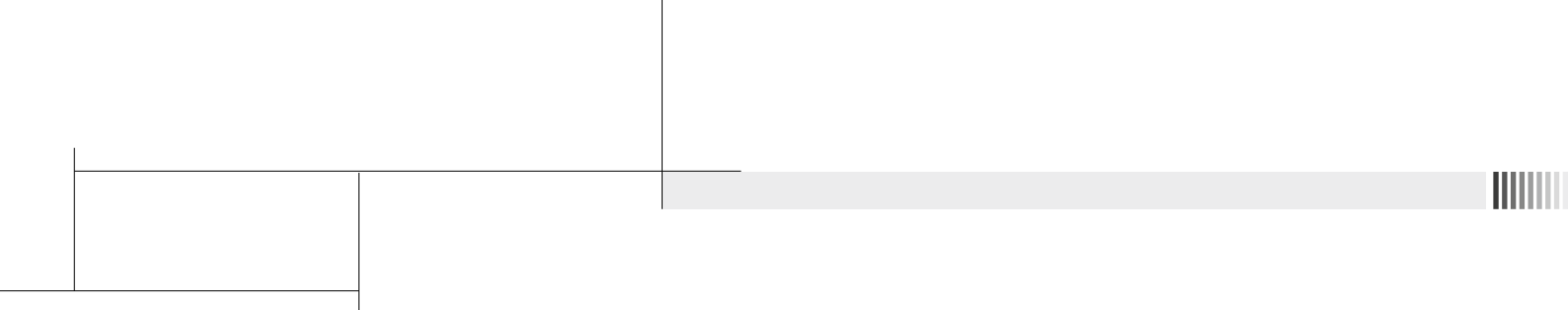
3.3. Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Personen, die bei der BBI Immobilien AG als börsennotierter Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, oder Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen, sind nach §15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der BBI Immobilien AG offen zu legen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer mitteilungspflichtigen Person insgesamt einen Betrag von 5.000,00 EUR bis zum Ende eines Kalenderjahrs nicht erreicht. Sämtliche meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden umgehend nach Erhalt der Mitteilung europaweit verbreitet und auf der Homepage des Unternehmens veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2009 wurden keinen 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 sechs Mitgliedern zusammen, von denen aufgrund des Drittelbeteiligungsgesetzes zwei Mitglieder Vertreter der Arbeitnehmer sind und vier Aufsichtsratsmitglieder Vertreter der Aktionäre sind. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihren beruflichen Erfahrungen die Aktivitäten der BBI Immobilien AG wider.



Bei deren Wahl werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Kenntnisse und Fähigkeiten sowie die Vielfalt (Diversity) beachtet. Ehemalige Vorstandsmitglieder der BBI Immobilien AG sind nicht im Aufsichtsrat vertreten. Die laufende Amtsperiode der Anteilsvertreter endet mit Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2013. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat aus Effizienzgründen keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Im Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung werden Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und dessen Wert. Der Aufsichtsrat wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, Planung und Risikolage ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Interessenkonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offen zu legen sind, traten im Geschäftsjahr 2009 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2009 nicht.

III. NACHTRAGSBERICHT

Im März 2010 haben die beiden Vorstände der Konzerntochter BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen, im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien an der BHB Brauholding AG übernommen. Die Ausgabe der neuen Aktien erfolgte zu einem Betrag von 2,00 EUR je Aktie und entsprach damit der gutachterlich bestätigten Unternehmensbewertung im Rahmen der Sachgründung im Oktober/November 2009. Durch die Kapitalerhöhung flossen der BHB Brauholding AG insgesamt 800 TEUR an Barmitteln zu. Damit erhöhte sich das Grundkapital der BHB Brauholding AG auf 1.500 TEUR. Der Anteil der von den beiden Vorstandsmitgliedern gehaltenen Stimmrechte an der BHB Brauholding AG beläuft sich damit auf 26,67%, während die von der BBI Immobilien AG gehaltene Beteiligung auf 73,33% der Anteile zurückging. Ziel der Maßnahme war die Beschleunigung der eingeleiteten fokussierten Weiterentwicklung des Getränkebereichs und damit die nachhaltige Stärkung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Getränkebereichs.

Zudem haben die zuständigen Gremien bei der BHB Brauholding AG und der BBI Immobilien AG Ende März 2010 die Prüfung bzw. Vorbereitung einer Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot bei der BHB Brauholding AG beschlossen. Nähere Details werden derzeit geprüft und ausgearbeitet. Ziel dieser Kapitalmaßnahme ist es, die finanzielle Basis für die Weiterentwicklung des Getränkebereichs unter dem Dach der BHB Brauholding AG zu einer führenden regionalen Marke mit verstärkter Marktdurchdringung zu beschleunigen. Gleichzeitig soll die Strategie der Fokussierung und Positionierung der BBI Immobilien AG als Immobilienholding forciert werden. Nach Durchführung der beabsichtigten Kapitalerhöhung könnte der Anteil der BBI Immobilien AG an Kapital und Stimmrechten bei der BHB Brauholding AG unter 50% sinken.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haben außerdem Ende März 2010 beschlossen, gemäß Vorschlag des Vorstands, die Geschäftsanteile der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhaus Ingolstadt GmbH auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu marktüblichen Bedingungen zu übertragen. Hintergrund des Beschlusses war die Gründung der BHB Brauholding AG sowie die dadurch entstandene Bündelung des Getränkegeschäfts. Im Zuge der Übertragung soll das gesamte Vermögen sowie die Schulden direkt an die Unterstützungskasse übergehen. Die Darlehen und weiteren Verbindlichkeiten, die von Seiten der BBI Immobilien AG gegenüber der Unterstützterkasse bestehen, werden mit dem Übergang durch die BBI Immobilien AG zurückgeführt. Die Subsidiärhaftung der BBI Immobilien AG gegenüber den Unterstützterkassen bleibt weiterhin bestehen.

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

IV. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

1. IKS- und Risikomanagementbericht

1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)

Ziel der von dem Konzern 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 integralem Bestandteil des Risikomanagementsystems, durch den Aufbau entsprechender Kontrollmechanismen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelungskonformer Abschluss erstellt wird.

1.2. Risikomanagementsystem (RMS)

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

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

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

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

2. Risiken des Unternehmens

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

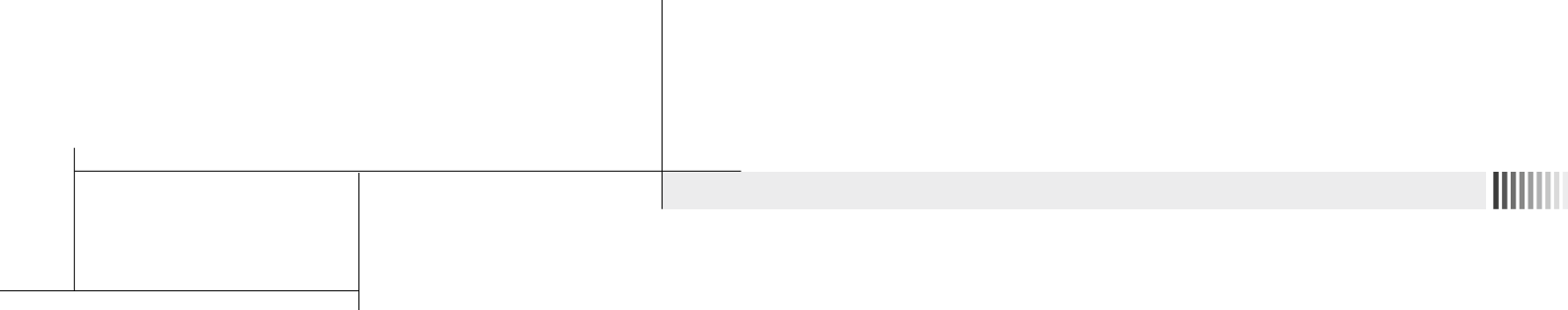
Aufgrund des schwierigen Kapitalmarktumfelds stellen Banken derzeit grundsätzlich höhere Eigenkapitalanforderungen bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen. Bei der geplanten Übergabe weiterer Objekte an den Konzern kann es daher zu Verzögerungen kommen, da die geforderten Eigenmittel für diese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

Eine potenzielle Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus stellt ein weiteres Risiko dar. Grund hierfür könnten sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbank als auch gestiegene Margen der Banken im Zuge der derzeitigen Finanzkrise sein. Durch eine derartige Veränderung des Zinsniveaus könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage des Konzerns negativ beeinflusst werden. Die BBI Immobilien AG fixiert so weit möglich bereits frühzeitig Darlehenskonditionen für anstehende Investitionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger und minimiert somit das Risiko steigender Refinanzierungskosten. Teilweise sind die Finanzierungen zudem durch Zinsswaps gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert, so dass die Konditionen für Bankdarlehen optimiert werden.

Bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzierungsinstrumenten ist ein Ausfallrisiko faktisch nicht gegeben. Grund hierfür ist die Zusammenarbeit mit Banken, denen eine hohe Bonität bescheinigt wird bzw. die einer Bankengruppe mit zweifelsfreier Bonität angehören.

Durch die Vermietung eines Großteils der im Portfolio befindlichen Fachmärkte an einen wesentlichen Mieter besteht ein Klumpenrisiko für den BBI Konzern. Der relative Anteil dieses Mieters an den gesamten Mieterträgen hat sich jedoch in den vergangenen Jahren durch den Ausbau des Immobilienbestands um weitere Fach- und SB-Märkte bereits sukzessive verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit 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



Unterzeichnung eines Mietvertrags sorgt für eine Minimierung dieses Risikos. Beim Kauf von Immobilien legt die BBI Immobilien AG zudem großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung zu ermöglichen. Durch langfristige Mietverträge wird die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI Immobilien AG reduziert. Derzeit handelt es sich bei ca. 50% der Mietverträge um sog. Triple-Net-Mietverträge, welche dem Konzern 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 den Konzern, 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 Unternehmen abgeschlossen, die einen hohen Standard hinsichtlich der Bauqualität gewährleisten können. Die Einhaltung und Erfüllung von klar definierten Auflagen sind dabei entscheidend für die Kaufpreisfälligkeit und 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 BBI Immobilien AG vorbeugend gegen Unfälle, Sachbeschädigungen oder Ähnliches versichert, um Minderungen des Unternehmenswerts zu vermeiden.

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

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

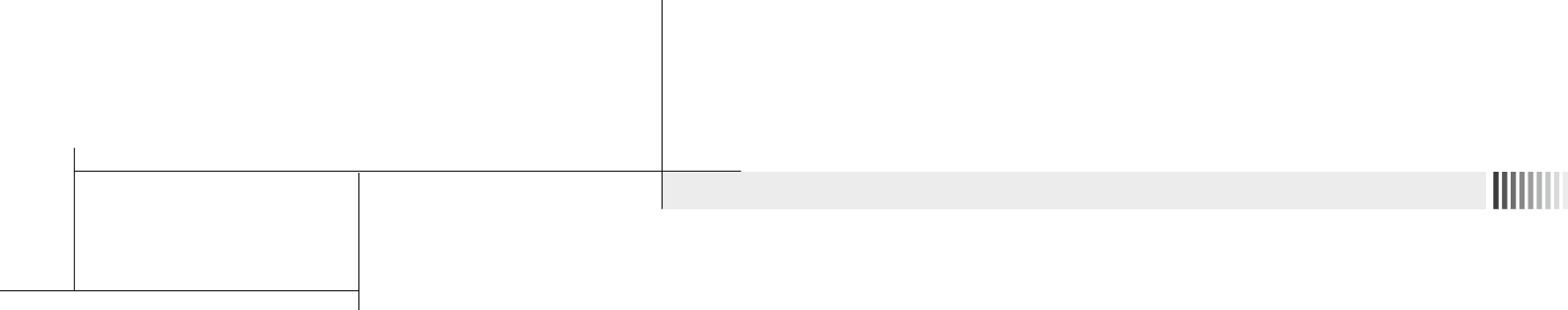
Im Segment Getränke besteht ein wesentliches Risiko in der Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung. Derzeit entfällt ein erheblicher Teil der Produktionskosten – abgesehen von Personalkosten – auf Rohstoffe wie Hopfen oder Malz. Preisschwankungen für derartige Rohstoffe können nicht ausgeschlossen werden. Eventuelle Preissteigerungen können vor dem Hintergrund des gestiegenen Wettbewerbs- und Preisdrucks im Segment Getränke gegebenenfalls nicht an die Kunden weitergegeben werden.

Für einige wenige Rohstoffe oder Vorprodukte kann nur auf eine begrenzte Anzahl von Lieferanten zurückgegriffen werden, beispielsweise beim Bezug von Malz und Hopfen. Sollten einzelne Vorprodukte oder Rohstoffe nicht mehr angeboten werden, entweder weil der entsprechende Lieferant aus Wettbewerbsgründen nicht mehr liefern möchte, oder weil diese nicht mehr wirtschaftlich produziert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Versorgung mit diesen Rohstoffen und Vorprodukten beeinträchtigt wird oder gänzlich ausfällt. Durch Lieferausfälle, Lieferengpässe oder Preiserhöhungen maßgeblicher Lieferanten könnte die Geschäftstätigkeit beeinträchtigt werden. Für das laufende Jahr können Engpässe bei der Belieferung mit Rohstoffen jedoch ausgeschlossen werden, da bereits frühzeitig Konditionen mit bewährten Partnern vertraglich gesichert werden konnten. Dies will die Herrnbräu GmbH & Co. KG auch in Zukunft sicher stellen.

Für das Segment Getränke stellt die weiterhin angespannte Marktsituation ein weiteres Risiko dar, insbesondere aufgrund des sinkenden Pro-Kopf-Verbrauchs von Bieren in Deutschland und der damit verbundenen Beeinflussung der Marktgröße. Durch die hohe Qualität der Produkte, insbesondere der Hauptprodukte Weißbierspezialitäten – gebraut nach altbayerischer Braukunst – als auch durch mögliche Akquisitionen sowie den Ausbau des alkoholfreien Getränkegeschäfts will Herrnbräu GmbH & Co. KG diesen Entwicklungen begegnen. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat zudem frühzeitig die Expansion in neue Märkte, wie etwa Italien, betrieben, um dieses Risiko wirkungsvoll zu minimieren.

Bedingt durch das nach wie vor schwierige Kapitalmarktumfeld sowie die damit einhergehende Belastung der Konjunktur kann es zu einem weiteren Anstieg des Wettbewerbsdrucks in der deutschen Getränkeindustrie kommen. Eine Zunahme des Konsolidierungsprozesses innerhalb der Branche und damit einsetzender zusätzlicher Preiswettbewerb und Margendruck kann deshalb vor dem Hintergrund der weiterhin schwierigen konjunkturellen Lage nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Ausleihungen und der Liefer- und Leistungsforderungen sind Ausfall- und Liquiditätsrisiken grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese Risiken werden durch ein strafes Forderungsmanagement abgemildert. Soweit erforderlich, wird das Ausfallrisiko durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen antizipiert. Für langfristige Bankdarlehen der Herrnbräu GmbH & Co. KG sind die Konditionen längerfristig fixiert, wodurch ein



Zinsänderungsrisiko weitgehend minimiert wird. Im Bereich kurzfristiger Finanzierungen erlaubt die kontinuierliche Beobachtung des Markts gegebenenfalls die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungsbedingungen. Sicherungsgeschäfte in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden zum Teil über die Hausbanken eingesetzt.

Es wurden im Geschäftsjahr 2009 keine bestandsgefährdenden Risiken bei der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften identifiziert. Bei sich verändernden Rahmenbedingungen, insbesondere aufgrund der Unsicherheiten an den Finanzmärkten, können zum heutigen Zeitpunkt unbekannt oder als unwesentlich erachtete Risiken jedoch in der Zukunft unter Umständen die weitere geschäftliche Fortentwicklung im BBI Konzern beeinträchtigen.

3. Chancen der künftigen Entwicklung

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

Für das Segment Getränke entstehen Chancen insbesondere durch den Standort der Gesellschaft in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands und die auf weiteres Wachstum ausgelegte Regionalstrategie. Eine voraussichtlich wachsende Bevölkerungszahl und eine weiterhin solide wirtschaftliche Situation stellen eine gute Basis für eine vergleichsweise robuste Entwicklung des Markts für Weißbierspezialitäten und alkoholfreie Getränke dar. Davon könnte die Umsatz- und Ertragslage des Getränkebereichs profitieren.

Schließlich wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 mit der Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG die organisatorische Grundlage für eine fokussierte Weiterentwicklung des Segments Getränke gelegt. Dadurch wurden die Möglichkeiten verbessert, zusätzliche Marken

mit starker regionaler Marktstellung unter diesem Dach zu konzentrieren. Dieser Weg hat sich bereits in der Vergangenheit als erfolgversprechend erwiesen. Künftig soll diese Strategie forciert und so ein verstärktes Wachstum des Getränkesegments aus der Region generiert werden.

Eine weitere Chance besteht im Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Tochtergesellschaft. Durch eine verstärkte Marktdurchdringung in Italien und einem damit verbesserten Exportgeschäft können zusätzliche Ertragspotenziale erschlossen werden.

4. Ausblick

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

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

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

Im Segment Getränke ist mit einem anhaltend schwierigen Marktumfeld zu rechnen. Daher erwartet der Konzern auch für das laufende Geschäftsjahr eine Beschleunigung des Konzentrationsprozesses in der deutschen Getränkeindustrie. Vor dem Hintergrund sich stetig ändernder Konsumgewohnheiten der Endverbraucher muss zudem von einem weiteren Rückgang der Marktgröße ausgegangen werden. Angesichts der aktuellen öffentlichen Diskussion über eine erneute Senkung der Promillegrenze sowie möglicher Werbe- und Sponsoringverbote

rechnen Branchenbeobachter für das laufende Jahr deshalb noch mit einer zusätzlichen Verschärfung der Lage. Daher ist auch im Geschäftsjahr 2010 mit einem insgesamt schwierigen Markt- und Wettbewerbsumfeld für das Segment Getränke zu rechnen.

Die Kernaufgabe des Konzerns im Segment Getränke liegt im laufenden Geschäftsjahr in der weiteren intensiven Optimierung der Kostenstruktur. Daneben ruht der Fokus verstärkt auf der Erhöhung der Marktdurchdringung. Dieses Ziel soll mittels einer erhöhten Akquisition von Neukunden sowie einer verbesserten Distribution erreicht werden. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2010 ist die Gesellschaft deshalb vorsichtig optimistisch und geht davon aus, dass im Getränkesegment auch in diesem Jahr erneut ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis bei gleichzeitig verbesserter Cashflow-Entwicklung erwirtschaftet werden kann. Voraussetzungen dafür sind jedoch erhebliche Anstrengungen sowohl auf der Absatz- als auch auf der Kostenseite in allen Bereichen.

5. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

Am 31. Juli 2007 hatte die Hauptversammlung die Schaffung eines genehmigten Kapitals beschlossen. Demnach kann der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, welches in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden darf. Über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

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

Das Grundkapital der BBI Immobilien AG beträgt 5,2 Mio. EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von je 1,00 EUR eingeteilt. Die Aktien der Gesellschaft werden im Regulierten Markt an der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

Die VIB Vermögen AG hat einen Stimmrechtsanteil von 90,35% an der Gesellschaft. Weitere Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die 10% überschreiten würden, sind uns nicht bekannt.

Die Mitglieder des Vorstands werden gemäß §§ 84, 85 AktG durch den Aufsichtsrat bzw. durch das Gericht bestellt bzw. durch den Aufsichtsrat abberufen. Die Bestellung erfolgt auf höchstens fünf Jahre. Eine wiederholte Bestellung oder eine Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist zulässig. Die Bestellung zum Vorstandsmitglied kann der Aufsichtsrat aus wichtigem Grund gemäß § 84 Abs. 3 AktG widerrufen. Gemäß der Satzung sind die Zusammensetzung des Vorstands und eine entsprechende Beschlussfassung wie folgt definiert:

1. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat durch entsprechende Bestellung oder Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.
2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei 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:

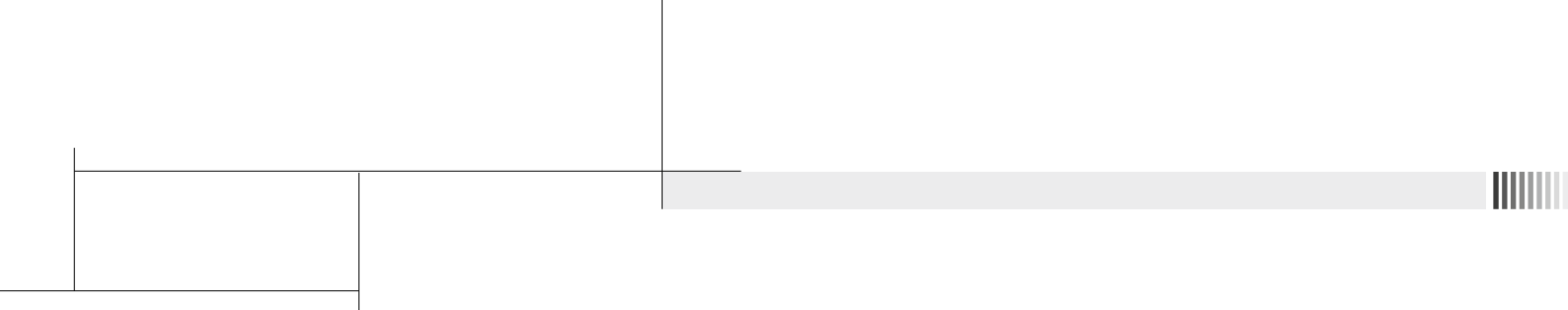
1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

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.

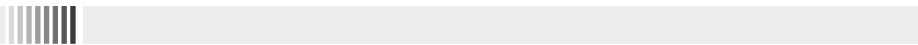
Zudem existieren für den Fall eines Übernahmeangebots keine Entschädigungsvereinbarungen mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern.



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

Ingolstadt, den 31. März 2010

- Der Vorstand -



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

I. KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2009

AKTIVA	KONZERN- ANHANG Pos.	31.12. TEUR	VORJAHR TEUR
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.1	1.141	1.066
Sachanlagevermögen	2.2.2	7.384	7.975
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.2.3	184.049	169.711
At Equity bewertete Beteiligungen	2.2.4	193	191
Langfristige sonstige Finanzanlagen	2.2.5	1.864	1.967
Latente Steuern	2.2.6	0	375
		194.631	181.285
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Vorräte	2.2.7	1.424	1.376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.8	1.609	1.692
Kurzfristige sonstige Finanzanlagen	2.2.5, 2.2.9	932	983
Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.2.10	617	782
Ertragsteuerforderungen	2.2.11	173	535
Liquide Mittel	2.2.12	3.018	586
		7.773	5.954
		202.404	187.239

PASSIVA

	KONZERN- ANHANG Pos.	31.12. TEUR	VORJAHR TEUR
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	2.2.13	5.200	5.200
Kapitalrücklage	2.2.13	42.427	42.427
Neubewertungsrücklage	2.2.13	4.324	5.044
Cashflow Hedges	2.2.13	-2.522	-4.053
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	2.2.13	17.486	18.600
		66.915	67.218
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Finanzverbindlichkeiten	2.2.14	111.839	83.971
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.2.15	214	185
Pensionsrückstellungen	2.2.16	692	750
		112.745	84.906
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Finanzverbindlichkeiten	2.2.14	18.372	31.628
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.17	970	658
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.2.18	805	863
Steuerrückstellungen	2.2.19	31	110
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	2.2.20	1.162	1.320
Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung	2.2.21	1.404	536
		22.744	35.115
		202.404	187.239

II. KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2009

	KONZERN- ANHANG Pos.	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Umsatzerlöse	2.1.1	26.145	24.235
Bestandsveränderungen		18	91
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.2	361	201
Materialaufwand	2.1.3	-5.998	-5.989
Personalaufwand	2.1.4	-4.693	-4.909
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	2.1.5	-1.065	-6.754
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.1.6	-4.595	-3.381
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.1.7	-3.550	-3.517
BETRIEBSERGEBNIS		6.623	-23
Finanzerträge	2.1.8	146	398
Finanzaufwendungen	2.1.8	-6.044	-4.809
ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN		725	-4.434
Ertragsteuern	2.1.9	-435	5.244
KONZERNJAHRESÜBERSCHUSS VOR GEWINNABFÜHRUNG		290	810
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	2.2.21	-1.404	-536
KONZERNJAHRESERGEBNIS = KONZERNBILANZVERLUST (VORJAHR GEWINN)		-1.114	274
Cashflow Hedges		1.531	-4.012
Neubewertung		-720	0
Latente Steuern		0	3.015
SONSTIGES ERGEBNIS		811	-997
KONZERNGESAMTERGEBNIS		-303	-723
Anzahl der Aktien in Stück	2.2.13	5.200.000	5.200.000
ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR		0,06	0,16
(vor Ergebnisabführung)			

III. KONZERN- EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

	KONZERN- ANHANG Pos.	KAPITAL- RÜCKLAGE TEUR	KAPITAL- RÜCKLAGE TEUR	NEUBE- WERTUNGS- RÜCKLAGE TEUR	CASHFLOW- HEDGES TEUR	GEWINN- RÜCKLAGEN UND BILANZ- GEWINN TEUR	EIGEN- KAPITAL TEUR
Stand 1. Januar 2008		5.200	42.427	3.531	-41	16.824	67.941
Cashflow Hedges		-	-	-	-4.012	-	-4.012
Latente Steuern		-	-	1.513	-	1.502	3.015
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern		-	-	1.513	-4.012	1.502	-997
Konzernjahresergebnis		-	-	-	-	274	274
KONZERNGESAMTERGEBNIS		0	0	1.513	-4.012	1.776	-723
Transaktionen mit Aktionären		0	0	0	0	0	0
STAND 31. DEZEMBER 2008		5.200	42.427	5.044	-4.053	18.600	67.218
Cashflow Hedges	2.2.13	-	-	-	1.531	-	1.531
Neubewertung	2.2.13	-	-	-720	-	-	-720
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	2.2.2	-	-	-720	1.531	-	811
Konzernjahresergebnis		-	-	-	-	-1.114	-1.114
KONZERNGESAMTERGEBNIS		0	0	-720	1.531	-1.114	-303
Transaktionen mit Aktionären		0	0	0	0	0	0
STAND AM 31. DEZEMBER 2009	2.2.13	5.200	42.427	4.324	-2.522	17.486	66.915

IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

	KONZERN- ANHANG Pos.	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Konzernjahresergebnis (nach Gewinnabführung)		-1.114	274
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	2.1.5	1.172	6.774
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.1.6	4.595	3.381
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	2.2.16	-58	-68
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (-) aus Sondereinflüssen	2.3	375	-4.918
Zahlungsunwirksame Veränderung der derivaten Finanzinstrumente		1.531	-4.012
Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	2.2.20	-58	-95
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		562	-983
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-188	1.665
CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		6.817	2.018
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	2.2.2	136	13
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	2.2.2	-1.084	-1.113
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	2.2.1	51	22
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	2.2.1	-368	-474
Auszahlungen (-) für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.2.3	-18.933	-41.859
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	2.2.5	1.058	1.088
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	2.2.5	-1.015	-1.192
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-20.155	-43.515
Gewinnabführung	3.8	-535	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.2.14	18.895	43.167
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	2.2.14	-2.590	-2.540
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		15.770	40.627
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		2.432	-870
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		586	1.456
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	2.3	3.018	586

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2009

INHALT

1. Allgemeine Angaben	50
1.1. Darstellung des Konzernabschlusses	50
1.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	51
1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	53
2. Erläuterung der Abschlussposten	63
2.1. Erläuterung der Konzern-Gesamtergebnisrechnung	63
2.2. Erläuterung der Konzernbilanz	69
2.3. Erläuterung der Kapitalflussrechnung	85
3. SONSTIGE ANGABEN	86
3.1. Eventualverbindlichkeiten, sonstige finanzielle Verpflichtungen	86
3.2. Leasingvereinbarungen	86
3.3. Finanzinstrumente und Risikomanagement	87
3.4. Segmentberichterstattung	91
3.5. Anzahl der Arbeitnehmer	92
3.6. Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen	93
3.7. Aufsichtsrat und Vorstand	94
3.8. Angaben zur Konzernzugehörigkeit und zu den Beteiligungsverhältnissen	95
3.9. Deutscher Corporate Governance Kodex	96
3.10. Versicherung der gesetzlichen Vertreter	97
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	98

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Darstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Manchinger Straße 95, 85053 Ingolstadt, zum 31. Dezember 2009 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie diese von der Europäischen Union angenommen wurden, aufgestellt. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2009 verbindlichen Veröffentlichungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) [vormals Standing Interpretations Committee (SIC)] wurden ebenfalls berücksichtigt. Der Konzernabschluss ist in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Für die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Einzelne Posten sind zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit in der Gesamtergebnisrechnung sowie in der Bilanz zusammengefasst. Sie werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Die folgenden neuen oder geänderten Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewendet. Sie haben den Ausweis im, beziehungsweise die Angaben zu dem Konzernabschluss beeinflusst. Beträge, die in dem Konzernabschluss enthalten sind, wurden von der erstmaligen Anwendung der neuen oder geänderten Standards und Interpretationen jedoch nicht berührt.

IAS 1 Darstellung des Abschlusses	Mit IAS 1 (überarbeitet 2007) wurden eine geänderte Terminologie sowie Änderungen hinsichtlich der Art der Darstellung und des Inhalts des Abschlusses eingeführt.
IFRS 23 Fremdkapitalkosten	Die wesentliche Veränderung dieses Standards (überarbeitet 2007) lag darin, das Wahlrecht einer aufwandswirksamen Erfassung aller Fremdkapitalkosten bei deren Anfallen abzuschaffen. Diese Änderung hatte keinen Einfluss auf diesen Abschluss.
IFRS 7 Finanzinstrumente	Die Überarbeitung von IFRS 7 hat die Angaben zu Finanzinstrumenten erweitert im Hinblick auf Angaben zum beizulegenden Zeitwert sowie zum Liquiditätsrisiko.
IFRIC 15 Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien	In der Interpretation wird behandelt, wie Gesellschaften bestimmen, ob eine Vereinbarung über die Errichtung von Immobilien in den Anwendungsbereich von IAS 11 oder IAS 18 fällt und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse aus der Errichtung von Immobilien erfasst werden. Diese Anforderungen haben lediglich die Angaben zu solchen Geschäften beeinflusst.

Die folgenden, zum 31. Dezember 2009 veröffentlichten Standards und Interpretationen wurden nicht vorzeitig angewandt. Die Auswirkungen der neuen Standards auf die zukünftige Bilanzierung des Konzerns werden derzeit untersucht.

- IFRS 3 / IAS 27 (2008)
- IAS 39 Eligible Hedged items
- Änderungen an IFRS 1
- IFRIC 17
- IFRIC 18
- Annual Improvements 2009
- IFRS 2 Group cash-settled share-based payments
- Amendments to IAS 32 Classification of rights issues
- IFRIC 19
- IFRS 1 (IFRS 7 Comparatives)
- IFRIC 14 Prepayments of Minimum Funding requirements
- IAS 24 Revised
- IFRS 9 Financial Instruments

1.2. Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1.2.1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft sechs (Vorjahr fünf) Tochterunternehmen, die von der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft gemäß IAS 27 direkt oder indirekt beherrscht werden, einbezogen:

	EIGENKAPITAL TEUR	KAPITAL- ANTEIL %
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	2.225	100
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt	5.039	100
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt	25	100
Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH, Ingolstadt	25	100
Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt	10	100
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH, Ingolstadt	25	100

Das Eigenkapital dieser Gesellschaften ist gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben. Die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG wurde 2009 gegründet und ist daher erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.

Assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert, wenn ein maßgeblicher Einfluss besteht. Im Geschäftsjahr 2009 betrifft dies – wie im Vorjahr – die nachfolgende Gesellschaft:

	EIGENKAPITAL 2008 TEUR	KAPITAL- ANTEIL %
Tre Effe S.R.L., Forli (Italien)	209	40

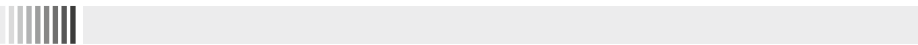
1.2.2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt ab dem Umstellungszeitpunkt auf IFRS nach den Vorschriften des IFRS 3. Die Wertansätze der nach den handelsrechtlichen Vorschriften aktivierten Geschäfts- und Firmenwerte wurden zum 1. Januar 2004 nach IFRS 1 grundsätzlich beibehalten und planmäßige Abschreibungen nicht mehr vorgenommen. Die Werthaltigkeit der bilanzierten Geschäfts- und Firmenwerte wird jährlich oder bei entsprechenden Hinweisen durch einen so genannten Impairment-Test überprüft.

Gemäß IFRS 3 erfolgt die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden. Auf stille Reserven und Lasten, die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckt werden, werden latente Steuern berechnet, sofern diese Aufdeckung nicht steuerlich nachvollzogen wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungskosten und dem anteilig zu Zeitwerten bewerteten Reinvermögen wird gemäß IFRS 3.51 als Geschäfts- oder Firmenwert aktiviert. Aufgedeckte stille Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Behandlung der korrespondierenden Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst.

Die nach der Equity Methode bewertete Beteiligung wird mit den Anschaffungskosten in der Konzernbilanz ausgewiesen, die um Veränderungen des Anteils des Konzerns am Reinvermögen des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt angepasst werden.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden gegeneinander aufgerechnet. Haftungs-



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Verhältnisse zwischen verbundenen Unternehmen wurden im Konzern eliminiert. Zwischen-
gewinne aus Beständen, die aus konzerninternen Lieferungen resultieren, liegen nicht vor.
Konzerninterne Umsatzerlöse und andere konzerninterne Erträge wurden mit den entspre-
chenden Aufwendungen verrechnet. Konzerninterne Erträge aus Beteiligungen wurden elimi-
niert. Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden grundsätzlich latente Steuern
gemäß IAS 12 abgegrenzt, soweit die Konsolidierung Gesellschaften betrifft, die als selbststän-
diges Steuersubjekt gelten.

1.3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Abschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Mutterunternehmen und die
Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden gemäß IAS 27 nach einheitlichen
Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Der Konzernabschluss wurde mit Ausnahme der Neubewertung von bestimmten langfristigen
Vermögenswerten, der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und de-
rivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert auf Grundlage der historischen
Anschaffungs- oder Herstellungskosten aufgestellt. Historische Anschaffungs- oder Herstel-
lungskosten basieren im Allgemeinen auf dem beizulegenden Zeitwert der im Austausch für
den Vermögenswert entrichteten Gegenleistung.

1.3.1. Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich
erst dann, wenn an Dritte außerhalb des Konzerns Leistungen erbracht wurden. Sie werden er-
fasst, sobald der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt ist. Die Umsatzerlöse des Segments
Getränke werden unter Abzug von Erlösschmälerungen und Biersteuer angegeben.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt
ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Die Ertragsteuern erfassen die laufenden Steuern und die latenten Steuern.

1.3.2. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Aktiviert Geschäfts- oder Firmenwerte werden zumindest einmal pro Jahr oder beim Vorlie-
gen entsprechender Hinweise gemäß IAS 36 auf Wertminderungen überprüft und gegebenen-
falls außerplanmäßig auf den niedrigeren erzielbaren Wert abgeschrieben. Die Wertermittlung
erfolgt in Form des Nutzungswerts als Barwert erwarteter künftiger Cashflows, beziehungs-

weise auf der Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten. Angesetzt wird dabei der jeweils höhere der beiden Werte. Als zahlungsmittelgenerierende Einheit wird das einzelne Segment definiert.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die mit Kunden vereinbarten Getränkelieferungsrechte werden je nach Vertragslaufzeit über 2 bis längstens 10 Jahre entsprechend der tatsächlichen Liefermenge oder linear abgeschrieben. Für die Nutzung erworbener Markenrechte wird eine Abschreibungsdauer von 3 bis 5 Jahren auf linearer Basis angesetzt. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag, definiert als der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert, unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung. Auf Geschäfts- oder Firmenwerte erfolgen keine Zuschreibungen.

Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen liegen dabei folgende konzerneinheitliche Nutzungsdauern zu Grunde:

Gebäude	20 bis 45 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 bis 25 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Vermögenswerte im Einzelanschaffungspreis bis 150 EUR werden seit dem 1. Januar 2008 nur im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben; im Anlagengitter wird zeitgleich ihr planmäßiger Abgang unterstellt. Alle übrigen Vermögenswerte im Einzelanschaffungspreis bis 150 EUR werden planmäßig über die konzerneinheitlichen Nutzungsdauern abgeschrieben. Für Vermögenswerte mit Einzelanschaffungspreisen zwischen 150 EUR und 1.000 EUR wird die Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften mit 5 Jahren typisiert, da die Abweichung zwischen den typisierten und den tatsächlichen Nutzungsdauern nicht wesentlich ist. Die Abschreibung der Gebinde erfolgt planmäßig über einen Zeitraum von 3 bis 10 Jahren.

Für das der Brauerei gewidmete Betriebsgrundstück und die Produktions- und Verwaltungsgebäude wurde zum 31. Dezember 2009 durch einen unabhängigen Gutachter turnusgemäß eine Neubewertung durchgeführt. Für die Methodik der Neubewertung gelten die Ausführungen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien analog.

Liegen Kriterien für eine Wertminderung nach IAS 36 vor, werden Sachanlagen außerplanmäßig abgeschrieben. Bei Wegfall der Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen – bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – vorgenommen.

1.3.3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Immobilien werden, mit Ausnahme des dem Segment Getränke dienenden Betriebsgrundstücks samt aufstehenden Gebäuden, gemäß IAS 40 als Finanzinvestition behandelt. Bei dem Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Finanzierungskosten werden nicht als Bestandteil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Von der öffentlichen Hand gegebenenfalls erhaltene Investitionszuschüsse zur Abdeckung denkmalpflegerischer Mehraufwendungen im Rahmen von Investitionen in Immobilien werden von den Anschaffungskosten des entsprechenden Vermögenswerts gemäß IAS 20 gekürzt. Die Folgebewertung erfolgte bis zu der zum 31. Dezember 2006 erstmalig vorgenommenen Bewertung zu Zeitwerten einheitlich für alle als Finanzinvestition eingestuftten Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug planmäßiger linearer Abschreibungen. Als Abschreibungsdauer wurden dabei 45 Jahre zugrunde gelegt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum 31. Dezember 2009 mit den Zeitwerten angesetzt. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte durch einen unabhängigen Gutachter, der die Ergebnisse der von ihm auf vorangegangene Stichtage erstellten Gutachten fortgeschrieben hat. Der Gutachter hat sich für die Ermittlung der Zeitwerte des Ertragswertverfahrens bedient. Hierbei wurden die Regelungen der deutschen Wertermittlungsverordnung entsprechend angewandt. Im Ertragswertverfahren hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der einzelnen Objekte ermittelt worden. Die Bodenwerte wurden den Richtsatzsammlungen der jeweiligen Gemeinden entnommen. Als Liegenschaftszinssatz sind objektspezifisch differenzierte Werte zwischen 5 % und 6 % zum Ansatz gekommen.

1.3.4. Vorräte

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich eines angemessenen Teils der fixen und variablen Gemeinkosten werden den Vorräten nach der für ihre Zuordnung jeweils geeignetsten Methode zugerechnet. Der Großteil des Vorratsvermögens wird dabei nach gewichtetem Durchschnitt bewertet. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis der Vorräte abzüglich aller geschätzten Aufwendungen dar, die für die Fertigstellung und die Veräußerung noch notwendig sind.

1.3.5. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden gemäß IAS 39 als vom Unternehmen ausgereichte Kredite und Forderungen qualifiziert und mit den Anschaffungskosten bilanziert. Diese entsprechen – in der Regel – auch den beizulegenden Zeitwerten. Bestehen an der Einbringlichkeit Zweifel, werden diese Forderungen mit dem niedrigeren realisierbaren Wert angesetzt, sofern dieser verlässlich ermittelt werden kann. Zusätzlich wird für Einzelfälle eine aus Erfahrungswerten abgeleitete Wertberichtigung gebildet.

1.3.6. Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Unter den kurzfristigen anderen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten werden Rechnungsabgrenzungsposten, Umsatzsteuerforderungen sowie sonstige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Diese entsprechen – in der Regel – auch den beizulegenden Zeitwerten. Den erkennbaren Einzelrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Als kurzfristig werden dabei alle Vermögenswerte definiert, die zum Abschlussstichtag eine Restlaufzeit von maximal 12 Monaten besitzen.

1.3.7. Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgt grundsätzlich mit den fortgeführten Anschaffungskosten unter Beachtung der Effektivzinsmethode. Finanzierungskosten und bei Rückzahlung oder Tilgung zahlbare Nebenkosten werden periodengerecht erfolgswirksam bilanziert. Sie erhöhen den Buchwert, soweit sie zum Zeitpunkt ihres Entstehens noch nicht fällig waren.

1.3.8. Derivative Finanzinstrumente

Nach IAS 39 sind die derivativen Finanzinstrumente grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, sofern diese zuverlässig ermittelt werden können. Derivate Finanzinstrumente werden daher erstmalig zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu jedem Berichtsstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Ein derivatives Finanzinstrument mit einem positiven beizulegenden Zeitwert wird als finanzieller Vermögenswert erfasst, ein derivatives Finanzinstrument mit einem negativen beizulegenden Zeitwert hingegen als finanzielle Verbindlichkeit.

Änderungen der beizulegenden Zeitwerte von Cashflow Hedges werden grundsätzlich im Eigenkapital als nicht realisierter Gewinn oder Verlust erfasst. Die Ergebniswirkung erfolgt im Zeitpunkt der Realisierung des Grundgeschäfts. Nicht durch Grundgeschäfte gedeckte Teile der Wertänderungen werden unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt.

Fair Value Hedges werden erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung des Buchwerts des abgesicherten Vermögenswerts, so dass sich bei einem wirksamen und effektiven Sicherungszusammenhang die ergebnismäßigen Auswirkungen gegenseitig kompensieren.

1.3.9. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und werden zu ihren Anschaffungskosten, die dem Nominalwert entsprechen, ausgewiesen. Diese entsprechen – in der Regel – auch den beizulegenden Zeitwerten.

1.3.10. Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kautionen von Kunden sowie Steuern und Sozialabgaben. Die Bilanzierung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. Abhängig von der Fristigkeit der Verbindlichkeit erfolgt der Ausweis als „Sonstige langfristige Verbindlichkeiten“ bzw. „Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten“. Kurzfristige Verbindlichkeiten besitzen eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr, langfristige eine solche von mehr als einem Jahr.

1.3.11. Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne unter Anwendung der so genannten Korridormethode gemäß IAS 19.92 gebildet. Danach werden sich am Jahresende ergebende Unter-

schiedsbeträge (so genannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert nur dann berücksichtigt, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von 10 % des Verpflichtungsumfanges liegen. Ab dem Folgejahr werden die sich so ergebenden Unterschiedsbeträge über die durchschnittliche Restdienstzeit der berechtigten Mitarbeiter verteilt und als Ertrag oder Aufwand erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Zinsanteil wird als Personalaufwand im operativen Ergebnis gezeigt.

1.3.12. Übrige Rückstellungen

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht. Ein Ausweis erfolgt nur dann, wenn die künftige Wahrscheinlichkeit überwiegt, dass es zu einem Ressourcenabfluss kommt, und sich dieser zuverlässig schätzen lässt. Die Bewertung erfolgt zu Vollkosten. Unter Beachtung einer ausreichenden Risikovorsorge haben wir die Rückstellungen in angemessener Höhe bilanziert. Sie entsprechen betragsmäßig der bestmöglichen Schätzung des wahrscheinlichen Mittelabflusses, der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag notwendig wäre.

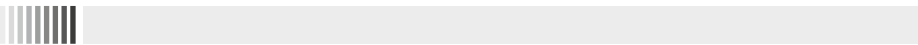
1.3.13. Latente Steuern

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Hauptversammlung der BBI Immobilien AG vom 18. Juni 2008 hat dem Abschluss dieses Ergebnisabführungsvertrags zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 10. Juli 2008.

Aus dem Ergebnisabführungsvertrag resultiert eine sogenannte Organschaft für Zwecke der Körperschaft- und der Gewerbesteuer. Hierbei fungiert die VIB Vermögen AG als Organträger, während die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG die Organgesellschaft darstellt. In der Folge dieser Organschaft ist die Stellung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als eigenständiges Steuersubjekt erloschen. Die Steuerschuldnerschaft obliegt daher seit dem Veranlagungszeitraum 2008 dem Organträger VIB Vermögen AG. Lediglich für die Ausgleichszahlung an außenstehende Aktionäre hat die Organgesellschaft ein eigenes Einkommen zu versteuern.

Latente Steuereffekte sind daher beim Organträger zu erfassen, da sie unmittelbar dessen Steuerposition im Hinblick auf künftige Be- und Entlastungen berühren.

Steuerabgrenzungen für temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen und für ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden daher



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

nur noch auf der Ebene der Herrnbräu GmbH & Co. KG gebildet, da diese weiterhin für die Gewerbesteuer als eigenständiges Steuersubjekt behandelt wird. Aktivische Steuerabgrenzungen werden nur angesetzt, soweit die damit verbundenen Steuererminderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.

Die latenten Steuern für den Bereich der Herrnbräu GmbH & Co. KG werden mit dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz von 15 % ermittelt.

1.3.14. Leasing

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasingverhältnisse klassifiziert, wenn durch die Leasingvereinbarung im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken auf den Leasingnehmer übertragen werden. Sofern der Konzern als Leasingnehmer fungiert, werden im Rahmen eines Finanzierungsleasingverhältnisses gehaltene Vermögenswerte erstmalig als Vermögenswerte des Konzerns zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu Beginn des Leasingverhältnisses, oder, falls dieser niedriger ist, zum Barwert der Mindestleasingzahlungen erfasst. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber ist innerhalb der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasingverhältnissen zu zeigen. Die Leasingzahlungen werden so in Zinsaufwendungen und Tilgung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, dass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat Teile der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Sudanlagen geleast. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen laufen 2010 aus und sind unter Tz. 2.2.14. dargestellt. Sie entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit dem Barwert und stellen gleichzeitig auch die Mindestleasingzahlungen dar.

Unter Operating Leasing werden alle sonstigen Leasingverhältnisse subsummiert, bei denen es sich nicht um Finanzierungsleasing handelt. Soweit Leasingvereinbarungen in die Kategorie des Operating Leasing fallen, werden die Mietzahlungen im Periodenergebnis linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt und sind im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

1.3.15. Bedeutende bilanzielle Ermessensspielräume und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

Bei der Anwendung der in Abschnitt 1.3. dargestellten Konzernbilanzierungsrichtlinien muss die Geschäftsführung in Bezug auf die Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden, die nicht ohne Weiteres aus anderen Quellen ermittelt werden können, Sachverhalte beurteilen, Schätzungen anstellen und Annahmen treffen. Die Schätzungen und die ihnen zu Grunde liegenden Annahmen resultieren aus Vergangenheitserfahrungen sowie weiteren als relevant erachteten Faktoren. Die tatsächlichen Werte können von den Schätzungen abweichen.

Die den Schätzungen zugrunde liegenden Annahmen unterliegen einer regelmäßigen Überprüfung. Schätzungsänderungen werden, sofern die Änderung nur eine Periode betrifft, nur in dieser berücksichtigt. Falls die Änderungen die aktuelle sowie die folgenden Berichtsperioden betreffen, werden diese entsprechend in dieser und den folgenden Perioden berücksichtigt.

1.3.16. Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

Im Folgenden werden die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie die sonstigen wesentlichen Quellen von Schätzungsunsicherheiten zum Ende der Berichtsperiode angegeben, durch die ein beträchtliches Risiko entstehen kann, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine wesentliche Anpassung der ausgewiesenen Vermögenswerte und Schulden erforderlich wird.

1.3.16.1. Werthaltigkeit immaterieller Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet und nach Nutzungsdauer oder Vertragslaufzeit linear oder entsprechend der tatsächlichen Liefermenge abgeschrieben. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag, definiert als der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert, unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt.

1.3.16.2. Neubewertung von Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Der Konzern bewertet seine als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert, wobei Änderungen der beizulegenden Zeitwerte erfolgswirksam erfasst werden. Grundstücke und Gebäude des Sachanlagevermögens werden unter Anwendung der Neubewertungsmethode bilanziert; die Änderungen der beizulegenden Zeitwerte werden grundsätzlich im sonstigen Ergebnis erfasst. Der Konzern hat unabhängige Gutachter mit der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2009 beauftragt. Da aufgrund der Wesensart der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien keine vergleichbaren Marktdaten zur Verfügung standen, zogen die Gutachter für ihre Bewertung ein auf der Discounted-Cashflow-Methode basierendes Bewertungsverfahren heran.

Der ermittelte beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ist stark von der geschätzten Rendite sowie der langfristigen Leerstandsrate abhängig. Die für die Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien verwendeten Grundannahmen werden in dem Abschnitt 1.3.3 näher erläutert.

1.3.16.3. Wertminderung nicht finanzieller Vermögenswerte

Eine Wertminderung besteht, wenn der Buchwert eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Der erzielbare Betrag eines Vermögenswerts oder einer zahlungsmittelgenerierenden Einheit ist der höhere der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich der Verkaufskosten und Nutzungswert. Der Berechnung des beizulegenden Zeitwerts abzüglich der Verkaufskosten liegen verfügbare Daten aus bindenden Veräußerungsgeschäften zwischen unabhängigen Geschäftspartnern über ähnliche Vermögenswerte oder beobachtbare Marktpreise abzüglich direkt zurechenbarer Kosten für den Verkauf des Vermögenswerts zugrunde. Zur Berechnung des Nutzungswerts wird eine Discounted-Cashflow-Methode verwendet. Die Cashflows werden aus dem Finanzplan der nächsten fünf Jahre abgeleitet, wobei Restrukturierungsmaßnahmen, zu denen sich der Konzern noch nicht verpflichtet hat, und wesentliche künftige Investitionen, die die Ertragskraft der getesteten zahlungsmittelgenerierenden Einheit erhöhen werden, nicht enthalten sind.

Der erzielbare Betrag ist stark abhängig von dem im Rahmen der Discounted-Cashflow-Methode verwendeten Diskontierungssatz sowie von den erwarteten künftigen Mittelzuflüssen und der für Zwecke der Extrapolation verwendeten Wachstumsrate.

1.3.16.4. Pensionsleistungen

Der Aufwand aus leistungsorientierten Plänen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses sowie der Barwert der Pensionsverpflichtung wird anhand von versicherungsmathematischen Berechnungen ermittelt. Eine versicherungsmathematische Bewertung erfolgt auf der Grundlage diverser Annahmen. Hierzu zählen die Bestimmung der Abzinsungssätze, künftiger Lohn- und Gehaltssteigerungen, der Sterblichkeitsrate und künftiger Rentensteigerungen. Aufgrund der Komplexität der Bewertung, der zugrunde liegenden Annahmen und ihrer Langfristigkeit reagiert eine leistungsorientierte Verpflichtung höchst sensibel auf Änderungen dieser Annahmen. Alle Annahmen werden zu jedem Abschlussstichtag überprüft.

Bei der Ermittlung des angemessenen Diskontierungssatzes orientiert sich das Management an den Zinssätzen von Unternehmensanleihen in der jeweiligen Währung mit mindestens AA-Rating, wobei diese durch Extrapolation an die erwartete Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung angepasst werden. Im Weiteren wird die Qualität der zugrunde liegenden Anleihen überprüft und diejenigen, welche übermäßig hohe Kredit-Spreads aufweisen, werden aus dem Anleiheportfolio, aus dem der Abzinsungssatz abgeleitet wird, entfernt, da es sich bei diesen Anleihen nicht um erstrangige Anleihen handelt.

Die Sterberate basiert auf öffentlich zugänglichen Sterbetafeln (Heubeck 2005G). Künftige

Rentensteigerungen basieren auf erwarteten künftigen Inflationsraten.

Weitere Details zu den verwendeten Annahmen werden in den Abschnitten 1.3.11 und 2.2.16 erläutert.

1.3.16.5. Beizulegender Zeitwert von Finanzinstrumenten

Sofern der beizulegende Zeitwert von in der Bilanz erfassten finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten nicht mithilfe von Daten eines aktiven Markts bestimmt werden kann, wird er unter Verwendung von Bewertungsverfahren einschließlich der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Die in das Modell eingehenden Input-Parameter stützen sich soweit möglich auf beobachtbare Marktdaten. Ist dies nicht möglich, stellt die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte in gewissem Maße eine Ermessensentscheidung dar. Die Ermessensentscheidungen betreffen Input-Parameter wie Liquiditätsrisiko, Kreditrisiko und Volatilität. Änderungen der Annahmen bezüglich dieser Faktoren könnten sich auf den erfassten beizulegenden Zeitwert der Finanzinstrumente auswirken.

1.3.16.6. Rückstellungen

Bei der Bewertung der Rückstellungen für die Verpflichtung zur Rücknahme des Leerguts und der Auszahlung der entsprechenden Pfandbeträge an die Abnehmer sind Umlaufgeschwindigkeiten unter Berücksichtigung der mengenmäßigen Getränkeauslieferungen zum Geschäftsjahresende angesetzt worden.

Die übrigen Rückstellungen entsprechend der bestmöglichen Schätzung des wahrscheinlichen Mittelabflusses.

2. ERLÄUTERUNG DER ABSCHLUSSPOSTEN

2.1. Erläuterung der Konzern-Gesamtergebnisrechnung

2.1.1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Mieten Pachten eigene Objekte	12.039	10.015
SEGMENT IMMOBILIEN	12.039	10.015
Pachten	602	588
Bier	8.789	8.776
(unter Abzug der Biersteuer)	(818)	(828)
Alkoholfreie Getränke	2.894	3.047
Handelswaren	1.378	1.428
Sonstige Umsatzerlöse	443	381
SEGMENT GETRÄNKE	14.106	14.220
	26.145	24.235

2.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Schadenersatz	147	0
Übrige	97	80
SEGMENT IMMOBILIEN	244	80
Ausgleichszahlungen für Minderabnahmen	34	48
Übrige	83	73
SEGMENT GETRÄNKE	117	121
	361	201

2.1.3. Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe	15	26
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.038	1.052
SEGMENT IMMOBILIEN	1.053	1.078
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.387	4.384
Aufwendungen für bezogene Leistungen	558	527
SEGMENT GETRÄNKE	4.945	4.911
	5.998	5.989

2.1.4. Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Löhne und Gehälter	95	251
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	102	105
SEGMENT IMMOBILIEN	197	356
Löhne und Gehälter	3.687	3.716
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	809	837
SEGMENT GETRÄNKE	4.496	4.553
	4.693	4.909

2.1.5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zusammensetzung:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Sachanlagevermögen	7	7
SEGMENT IMMOBILIEN	7	7
Immaterielle Vermögenswerte	246	230
Sachanlagevermögen	812	6.517
SEGMENT GETRÄNKE	1.058	6.747
	1.065	6.754

In dieser Position waren im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer Wertminderung gemäß den Kriterien nach IAS 36.8 in Höhe von 5.000 TEUR auf Sachanlagen des Segments Getränke enthalten.

2.1.6. Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Wertänderungen gliedern sich folgendermaßen auf:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Werterhöhung	40	625
Wertverminderung	-4.635	-4.006
	-4.595	-3.381

Erläuterungen zu der Systematik der Ermittlung und der Abbildung der Wertänderungen sind in Abschnitt 1.3.3 enthalten.

2.1.7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Betriebsaufwendungen	440	497
Hauptversammlung und Jahresabschluss	121	151
Finanzierungsnebenkosten	63	66
Betriebssteuern	184	141
SEGMENT IMMOBILIEN	808	855
Vertriebsaufwendungen	1.726	1.530
Betriebsaufwendungen	678	749
Verwaltungsaufwendungen	164	155
Betriebssteuern	54	57
Sonstige betriebliche Aufwendungen	120	171
SEGMENT GETRÄNKE	2.742	2.662
	3.550	3.517

Das im Konzern als Aufwand für das Geschäftsjahr 2009 erfasste Honorar des Abschlussprüfers betrug für Abschlussprüfungen 71 TEUR (Vorjahr: 76 TEUR), für sonstige Bestätigungsleistungen 0 TEUR (Vorjahr: 32 TEUR), für Steuerberatungsleistungen 5 TEUR (Vorjahr: 9 TEUR) sowie für sonstige Leistungen 30 TEUR (Vorjahr: 10 TEUR).

2.1.8. Finanzerträge und -aufwendungen

Die Finanzerträge und -aufwendungen zeigen folgende Zusammensetzungen:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Zinserträge aus Bankguthaben	14	304
Zinsaufwendungen für Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-5.744	-4.437
SEGMENT IMMOBILIEN	-5.730	-4.133
Zinserträge aus Ausleihungen	93	85
Zinserträge aus Bankguthaben	39	9
Abschreibungen auf Ausleihungen	-105	-74
Zinsaufwendungen auf Verpflichtungen aus Finanzierungsleasingverhältnissen	-10	-18
Zinsaufwendungen für Kontokorrentkredite und Bankdarlehen	-185	-280
SEGMENT GETRÄNKE	-168	-278
	-5.898	-4.411

Aus den zu beizulegenden Zeitwerten bilanzierten finanziellen Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten resultiert ein Nettogewinn in Höhe von 263 TEUR (Vorjahr: 121 TEUR).

2.1.9. Ertragsteueraufwand

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Laufender Steueraufwand	44	97
Latenter Steuerertrag	0	-3.962
SEGMENT IMMOBILIEN	44	-3.865
Laufender Steueraufwand	16	30
Latenter Steueraufwand (Vorjahr Steuerertrag)	375	-1.409
SEGMENT GETRÄNKE	391	-1.379
	435	-5.244

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand ist höher als der rechnerische Ertragsteueraufwand, der sich unter Berücksichtigung der Tatsache ergäbe, dass die Muttergesellschaft kein eigenständiges Steuersubjekt mehr ist. Vom erwarteten zum tatsächlichen Ertragsteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Konzernjahresergebnis vor Steuern und Gewinnabführung	725	-4.434
Steuersatz (seit 2008 Organschaft)	0,0 %	0,0 %
ERWARTETER STEUERAUFWAND	0	0
Auflösung passiver latenter Steuern Segment Immobilien	0	3.962
Auflösung passiver latenter Steuern Segment Getränke	0	956
Auflösung aktiver latenter Steuern Segment Getränke	-375	0
Bildung aktiver latenter Steuern Segment Getränke	0	375
Sonstige Differenzen	0	78
Gezahlte Ertragsteuern (Körperschaftsteuer auf die Ausgleichszahlung, Gewerbesteuer)	-60	-127
TATSÄCHLICHER ERTRAGSTEUERAUFWAND (VORJAHR STEUERERTRAG)	-435	5.244

2.2. Erläuterung der Konzernbilanz

2.2.1. Immaterielle Vermögenswerte

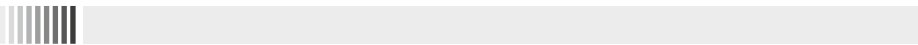
	GESCHÄFTS-/ FIRMENWERT TEUR	SONSTIGE RECHTE TEUR	SUMME TEUR
ANSCHAFFUNGSKOSTEN			
Stand 1. Januar 2008	4	2.580	2.584
Zugänge	0	474	474
Abgänge	0	237	237
STAND 31. DEZEMBER 2008	4	2.817	2.821
Zugänge	0	368	368
Abgänge	0	272	272
STAND 31. DEZEMBER 2009	4	2.913	2.917
ABSCHREIBUNGEN			
Stand 1. Januar 2008	0	1.740	1.740
Zugänge	0	230	230
Abgänge	0	215	215
STAND 31. DEZEMBER 2008	0	1.755	1.755
Zugänge	0	242	242
Abgänge	0	221	221
STAND 31. DEZEMBER 2009	0	1.776	1.776
BUCHWERT			
Stand 1. Januar 2008	4	840	844
STAND 31. DEZEMBER 2008	4	1.062	1.066
STAND 31. DEZEMBER 2009	4	1.137	1.141

Der Ausweis betrifft, bis auf 6 TEUR, die auf das Segment Immobilien entfallen, das Segment Getränke. Die sonstigen Rechte beinhalten zum überwiegenden Teil erworbene Getränkelieferrechte, die linear über die vertragliche Laufzeit abgeschrieben werden.

2.2.2. Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen zeigen folgende Entwicklung:

	GRUNDSTÜCKE UND GEBÄUDE TEUR	TECHNISCHE ANLAGEN UND MASCHINEN TEUR	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG TEUR	GELEISTETE ANZAHLUNGEN UND ANLAGEN IM BAU TEUR	SUMME TEUR
ANSCHAFFUNGSKOSTEN					
Stand 1. Januar 2008	3.606	9.204	18.647	5.972	37.429
Zugänge	0	59	997	57	1.113
Abgänge	0	0	96	5.863	5.959
STAND 31. DEZEMBER 2008	3.606	9.263	19.548	166	32.583
Zugänge	6	156	922	0	1.084
Abgänge	0	0	2	134	136
Umgliederung	0	0	0	0	0
STAND 31. DEZEMBER 2009	3.612	9.419	20.468	32	33.531
ABSCHREIBUNGEN					
Stand 1. Januar 2008	1.728	6.827	14.669	0	23.224
Zugänge	47	312	1.165	0	1.524
außerplanmäßige Abschreibungen	0	1.810	3.190	0	5.000
Abgänge	0	0	96	0	96
STAND 31. DEZEMBER 2008	1.775	8.949	18.928	0	29.652
Zugänge	48	206	565	0	819
Abgänge	0	0	0	0	0
STAND 31. DEZEMBER 2009	1.823	9.155	19.493	0	30.471
NEUBEWERTUNG					
STAND 31. DEZEMBER 2008	5.044	0	0	0	5.044
Wertminderung	720	0	0	0	720
STAND 31. DEZEMBER 2009	4.324	0	0	0	4.324
BUCHWERT					
Stand 1. Januar 2008	6.922	2.377	3.978	5.972	19.249
STAND 31. DEZEMBER 2008	6.875	314	620	166	7.975
STAND 31. DEZEMBER 2009	6.113	264	975	32	7.384



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Die Grundstücke und Gebäude umfassen das der Brauerei gewidmete Betriebsgrundstück und die Produktions- und Verwaltungsgebäude.

Zum 31. Dezember 2009 ist eine turnusmäßige Ermittlung des Werts des Betriebsgrundstücks einschließlich aufstehender Bauten durch einen unabhängigen Gutachter erfolgt. Der neu ermittelte Wert hat den Buchwert zum Stichtag unterschritten, daher musste ein entsprechender Wertminderungsaufwand in Höhe von 720 TEUR auf das dem Segment Getränke dienende Betriebsgrundstück mit Gebäuden erfasst werden. Der Wertminderungsaufwand wurde als Verminderung der Neubewertungsrücklage behandelt.

Wäre für die Grundstücke und Gebäude das Anschaffungskostenmodell vollumfänglich zum Ansatz gekommen, wäre der Buchwert zum Abschlussstichtag um 3,6 Mio. EUR niedriger auszuweisen gewesen.

In den Technischen Anlagen und Maschinen sind Sudhausanlagen aktiviert, die im Wege des Finance Leasing erworben worden sind. Deren Anschaffungskosten haben 888 TEUR betragen. Der Buchwert belief sich zum Abschlussstichtag auf 61 TEUR.

Bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau zum 31. Dezember 2009 handelt es sich nahezu ausschließlich um Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (IAS 40.9 (d)).

Bei den Vermögenswerten des Segments Getränke wurden im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer dauernden Wertminderung gemäß IAS 36.8 vorgenommen, da die Buchwerte die erzielbaren Beträge der entsprechenden Vermögenswerte überstiegen haben. Der Schätzung der erzielbaren Beträge wurde das Segment Getränke als zahlungsmittelgenerierende Einheit (IAS 36.66) zugrunde gelegt.

Von den Sachanlagen entfallen 50 TEUR (Vorjahr: 155 TEUR) auf das Segment Immobilien und 7.334 TEUR (Vorjahr: 7.820 TEUR) auf das Segment Getränke.

2.2.3. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich folgendermaßen entwickelt:

ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN	TEUR
Stand 1. Januar 2008	122.661
Zugänge	47.699
STAND 31. DEZEMBER 2008	170.360
Zugänge	18.933
STAND 31. DEZEMBER 2009	189.293

ABSCHREIBUNGEN	
Stand 1. Januar 2008	3.479
Abgänge	0
STAND 31. DEZEMBER 2008	3.479
Abgänge	0
STAND 31. DEZEMBER 2009	3.479

ZUSCHREIBUNGEN/ ABSCHREIBUNGEN AUF DEN ZEITWERT	
Stand 1. Januar 2008	6.211
Zuschreibung	625
Abschreibung	4.006
Abgänge	0
STAND 31. DEZEMBER 2008	2.830
Zuschreibung	40
Abschreibung	4.635
Abgänge	0
STAND 31. DEZEMBER 2009	-1.765

BUCHWERT	
Stand 1. Januar 2008	125.393
STAND 31. DEZEMBER 2008	169.711
STAND 31. DEZEMBER 2009	184.049

Das Immobilienportfolio des Segments Immobilien umfasst zum Bilanzstichtag 15 Garten-Fachmärkte, von denen im Dezember 2006 zehn Fachmärkte und im Januar 2007 weitere fünf Objekte erworben wurden. Diese Immobilien sind langfristig an einen namhaften Betreiber von Gartencentern vermietet.

Außerdem sind im Bestand noch zwei 2007 zugegangene Grundstücke in Pfaffenhofen enthalten, die ebenfalls mit Fachmärkten bebaut wurden. Im Geschäftsjahr 2008 sind sechs, 2009 weitere drei, an verschiedenen Standorten belegene Fachmarktimmobilien zugegangen.

Des Weiteren umfasst das Immobilienportfolio die historischen Bestände in Form von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Gaststätten sowie ein in Erbpacht vergebenes Grundstück. Im Rahmen eines Operating-Leasings gehaltene Immobilien existieren nicht.

Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien oder bezüglich der Überweisung von Erträgen oder Veräußerungserlösen existieren nicht. Verpflichtungen zum Erwerb von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind in Abschnitt 3.1. erläutert.

Die Erträge mit Dritten und die Aufwendungen in Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zeigt die folgende Zusammenstellung:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Mieteinnahmen	12.039	10.015
Betriebliche Aufwendungen	1.053	1.078
Grundsteuer	184	141

Die Erträge und Aufwendungen betreffen ausschließlich als Finanzinvestition gehaltene Immobilien, mit denen im Berichtsjahr Mieteinnahmen erzielt worden sind, da keine dauerhaften Leerstände vorlagen.

2.2.4. At Equity bewertete Beteiligungen

Zur Sicherung der Exporte nach Italien hält die Herrnbräu GmbH & Co. KG eine Beteiligung in Höhe von 40 % an der Tre Effe S.R.L. mit Sitz in Forli (Italien). Die Tre Effe S.R.L. hat sich im Laufe der letzten Jahre als zuverlässige Stütze des Exportgeschäfts erwiesen. Aus der Beteiligung selbst resultierte ein Beteiligungsertrag von 2 TEUR.

Die Finanzinformationen zu der Gesellschaft beziehen sich, mit Ausnahme der Jahresergebnisse, mangels aktuellerer Informationen auf die Geschäftsjahre 2008 und 2007. Ausgewiesen sind die Gesamtwerte der Gesellschaft:

	2008	2007
	TEUR	TEUR
Vermögenswerte	<u>712</u>	<u>621</u>
Schulden	<u>1.125</u>	<u>1.063</u>
Erlöse	<u>1.393</u>	<u>1.420</u>
Jahresergebnis 2009 (2008)	<u>4</u>	<u>-4</u>

In Verbindung mit dem assoziierten Unternehmen bestehen keine Eventualschulden der Anteilseigner.

2.2.5. Sonstige Finanzanlagen

Die Sonstigen Finanzanlagen beinhalten Ausleihungen an Kunden zur Finanzierung des Absatzes im Segment Getränke. Für voraussichtlich uneinbringliche Kundendarlehen wurden insgesamt Einzelwertberichtigungen in Höhe von 848 TEUR (Vorjahr: 819 TEUR) vorgenommen. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 79 TEUR (Vorjahr: 74 TEUR) aufgrund der Erfahrungen mit Zahlungsausfällen in der Vergangenheit gebildet. In diesen Werten enthalten sind auch die unter den kurzfristigen sonstigen Finanzanlagen ausgewiesenen Wertberichtigungen auf den kurzfristigen Teil der Kundendarlehen. Die Veränderung der Wertberichtigungen ist zusammen mit den Ausbuchungen in der Gesamtergebnisrechnung unter den „Finanzaufwendungen“ erfasst.

2.2.6. Latente Steuern

Die latenten Steueransprüche des Vorjahres resultierten zum überwiegenden Teil aus temporären Bewertungsunterschieden zwischen den Wertansätzen nach IFRS und nach den steuerlichen Vorschriften bei den Sachanlagen des Segments Getränke.

2.2.7. Vorräte

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
SEGMENT IMMOBILIEN	0	0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	687	665
Unfertige Erzeugnisse	248	224
Fertige Erzeugnisse	399	405
Waren	90	82
SEGMENT GETRÄNKE	1.424	1.376
	1.424	1.376

Die im Rahmen der Geschäftstätigkeit angefallenen Kosten für Vorräte wurden während des Geschäftsjahres 2009 in Höhe von 4.402 TEUR (Vorjahr: 4.410 TEUR) aufwandswirksam erfasst.

Die im Vorjahr bilanzierten Vorräte sind – bis auf unwesentliche Bestände – verbraucht worden. Die Realisierung der zum Stichtag bilanzierten Vorräte wird erfahrungsgemäß innerhalb der nächsten 12 Monate erfolgen.

2.2.8. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Forderungen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	20	39
SEGMENT IMMOBILIEN	20	39
Getränkeforderungen	1.645	1.680
Mieten und Pachten	105	124
Einzelwertberichtigungen für uneinbringliche Forderungen	-121	-132
Einzelwertberichtigungen aufgrund von Zahlungsausfällen der Vergangenheit	-40	-19
SEGMENT GETRÄNKE	1.589	1.653
	1.609	1.692

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Waren. Einzelwertberichtigungen wurden für Forderungen vorgenommen, die im Rahmen einer Einzelbetrachtung unter Würdigung der aktuellen finanziellen Lage der Gegenpartei als uneinbringlich eingestuft worden sind, oder deren Uneinbringlichkeit wahrscheinlich ist. Weiterhin wurden auf der Grundlage historisch belegter Erfahrungen mit Ausfällen weitere Wertberichtigungen vorgenommen.

Es gibt keine Kunden, denen gegenüber Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen, die mehr als 5 % der Gesamtsumme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausmachen. Die oben dargestellten Forderungen beinhalten Beträge, die zum Abschlussstichtag überfällig sind (siehe Abschnitt 3.3.3 zur Altersstrukturanalyse), für welche jedoch der Konzern keine Wertminderungen erfasst hat. Dies beruht darauf, dass die Bonität keinen wesentlichen Veränderungen unterlegen hat und die Einbringlichkeit der ausstehenden Beträge weiterhin als gegeben angesehen wird.

Die Wertberichtigungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Vortrag zum 1. Januar	151	142
Verbrauch für Ausbuchungen	-29	-54
Zuführung	39	63
STAND AM 31. DEZEMBER	161	151

2.2.9 Kurzfristige sonstige Finanzanlagen

Die kurzfristigen sonstigen Finanzanlagen enthalten den kurzfristigen Teil der Kundendarlehen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Sie betreffen ausschließlich das Segment Getränke.

2.2.10. Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Marktwert Cashflow Hedges	0	307
Marktwert Fair Value Hedges	253	5
Übrige Forderungen	-23	11
Rechnungsabgrenzungsposten	43	48
SEGMENT IMMOBILIEN	273	371
Erstattung Altersteilzeit	47	55
Lieferantenpfand auf Handelswarenbestände	86	85
Forderungen assoziierte Unternehmen	85	141
Marktwert Cashflow Hedges	0	3
Übrige Forderungen	61	49
Rechnungsabgrenzungsposten	65	78
SEGMENT GETRÄNKE	344	411
	617	782

2.2.11. Ertragsteuerforderungen

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Segment Immobilien	159	472
Segment Getränke	14	63
	173	535

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten ausschließlich tatsächliche Erstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerüberzahlungen sowie die Aktivierung des Körperschaftsteuerguthabens, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

2.2.12. Liquide Mittel

Bei den liquiden Mitteln handelt es sich um Kassenbestände und Bankguthaben bei Banken erstklassiger Bonität. Hiervon entfallen 2.673 TEUR (Vorjahr: 486 TEUR) auf das Segment Immobilien und 345 TEUR (Vorjahr: 100 TEUR) auf das Segment Getränke.

2.2.13. Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt 5.200.000,00 EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von jeweils 1,00 EUR eingeteilt. Die Aktien werden im Regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

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

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

In die Neubewertungsrücklage wurde zum 31. Dezember 2006 der im Rahmen der Neubewertung der selbstgenutzten Grundstücke und Bauten ermittelte Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten dieser Vermögensgegenstände eingestellt. Zum 31. Dezember 2009 wurde im Rahmen der turnusmäßigen Neubewertung der Grundstücke und Bauten ein Wertminderungsaufwand in Höhe von 720 TEUR von der Neubewertungsrücklage in Abzug gebracht.

Die Position „Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn“ beinhaltet die kumulierten Ergebnisse einschließlich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 698 TEUR (Vorjahr: 698 TEUR). Die Veränderung der Gewinnrücklagen im Geschäftsjahr 2008 resultiert in Höhe von 1.937 TEUR aus der Auflösung passiver latenter Steuern im Zuge der Organschaft, die sich in der Vergangenheit aus der Umstellung der Folgebewertung von Immobilien auf das Modell des beizulegenden Zeitwerts ergeben haben.

Weiterhin ist im Eigenkapital der Marktwert von Cashflow Hedges erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-)Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen. Mit dem Eintritt der abgesicherten Cashflows wird im Zeitraum zwischen dem Abschlussstichtag und dem Ende des Jahres 2020 gerechnet.

Die Veränderung des Eigenkapitals wird in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, sicherzustellen, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können, und zugleich die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Gesamtstrategie des Konzerns ist gegenüber 2008 unverändert. Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Nettoschulden (darunter werden die Fremdkapitalaufnahmen verstanden abzüglich von Zahlungsmitteln und Guthaben bei Kreditinstituten) sowie dem Eigenkapital des Konzerns (dieses setzt sich zusammen aus ausgegebenen Aktien, der Kapitalrücklage und den Gewinnrücklagen).

Der Konzern unterliegt keinen extern auferlegten Kapitalanforderungen.

Vorstand und Aufsichtsrat überprüfen die Kapitalstruktur laufend. Im Rahmen dieser Überprüfung werden die Kapitalkosten und das mit jeder Kapitalklasse verbundene Risiko berücksichtigt. Der Konzern hat einen Zielnettoverschuldungsgrad von nicht mehr als 70% bis 75%, der sich aus dem Verhältnis der Nettoschulden zum Eigenkapital bestimmt. Der Verschuldungsgrad zum 31. Dezember 2009 lag unterhalb dieses Maximalwerts.

2.2.14. Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 5 Jahren	81.477	74.278
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	30.362	9.693
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	111.839	83.971
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	18.325	31.446
Verbindlichkeiten aus Leasing mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	47	182
KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	18.372	31.628
FINANZVERBINDLICHKEITEN	130.211	115.599

Für Bankdarlehen wurden sowohl feste als auch variable Zinssätze vereinbart. Mit Hilfe von Zinsswaps wurden Zinsänderungsrisiken abgesichert. Außerdem dienen Zinsswaps der Konditionenoptimierung. Das gesamte Nominalvolumen der Swaps umfasst 29,18 Mio. EUR. Die beizulegenden Zeitwerte der zum 31. Dezember 2009 bestehenden Fair Value Hedges haben ihren Niederschlag in dem Ansatz der Sonstigen Vermögenswerte (253 TEUR) gefunden. Die beizulegenden Zeitwerte der Cashflow Hedges sind in den Finanzverbindlichkeiten mit 2.522 TEUR enthalten. Von den Bankverbindlichkeiten sind 127 Mio. EUR (Vorjahr: 107 Mio. EUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

Zum 31. Dezember 2009 standen dem Konzern in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus dem Leasing des Sudhauses, welches nach den Regelungen von IAS 17 als „Finance“-Leasing zu qualifizieren ist.

Die Verteilung auf die Segmente zeigt die folgende Darstellung:

	31.12.2009 TEUR IMMOBILIEN	31.12.2009 TEUR GETRÄNKE
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 5 Jahren	80.202	1.275
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	29.486	876
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	109.688	2.151
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	16.690	1.635
Verbindlichkeiten aus Leasing mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	47
KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	16.690	1.682
FINANZVERBINDLICHKEITEN	126.378	3.833

2.2.15. Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Verteilung auf die Segmente:

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Segment Immobilien	17	0
Segment Getränke	197	185
	214	185

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen.

2.2.16. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene, die im Segment Immobilien abgebildet sind. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 65 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen.

Die Unterstützungskasse gewährt ehemaligen Arbeitnehmern ihres Trägerunternehmens sowie deren Hinterbliebenen aufgrund einer Betriebsvereinbarung bestimmte Leistungen. Nach der Erfüllung einer Wartezeit von 10 Jahren werden Alters-, Invaliden- und Witwenrente gewährt. Der Bezug der Unterstützung setzt nach Erfüllung der Wartezeit mit Eintritt von Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeit, spätestens beim Ausscheiden nach Vollendung des 65. Lebensjahres ein. Die Höhe der Alters- und Invalidenrente ist abhängig von der Betriebszugehörigkeit und wird durch einen Höchstbetrag begrenzt. Das Versorgungswerk ist für Neuzugänge geschlossen.

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Laufender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	42	49
Erfasste versicherungsmathematische Verluste	39	27
VERSORGUNGSaufwand	81	76

Die Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne teilt bzw. teilte sich wie folgt auf:

	31.12.2009 TEUR	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	750	818	964	1.024
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	-58	-68	-146	-142
PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	692	750	818	882

Die Werte der leistungsorientierten Verpflichtungen haben sich im Verlauf des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Stand Pensionsrückstellungen 1. Januar	750	818
Versorgungsaufwand	42	49
Pensions- und Rentenzahlungen	-139	-144
Verteilung versicherungsmathematischer Verluste	39	27
PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN 31. DEZEMBER	692	750

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2009 %	VORJAHR %
Diskontierungszins	5,40	6,20
Gehaltstrend	0,00	0,00
Rententrend	2,00	2,00

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0 % angesetzt, da die Versorgungsverpflichtungen – mit einer Ausnahme – nur noch gegenüber Mitarbeitern bestehen, die bereits Rentenbezieher sind.

2.2.17. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verteilung auf die Segmente:

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Segment Immobilien	303	140
Segment Getränke	667	518
	970	658

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen offene Verpflichtungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr mit Dritten.

2.2.18. Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Segment Immobilien	151	203
Segment Getränke	654	660
	805	863

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen noch nicht ausgezahlte Rückvergütungen, sonstige Guthaben von Kunden sowie Steuern und Sozialabgaben.

2.2.19. Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betreffen Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern. Sie entfallen ausschließlich auf das Segment Getränke.

2.2.20. Kurzfristige sonstige Rückstellungen

Zusammensetzung und Entwicklung:

	LEERGUTRÜCK- NAHMEVER- PFLICHTUNGEN TEUR	PERSONAL- KOSTENRÜCK- STELLUNGEN TEUR	ÜBRIGE RÜCKSTEL- LUNGEN TEUR	SUMME TEUR
Stand 1. Januar 2008	450	449	516	1.415
Inanspruchnahme	450	284	516	1.250
Auflösung	0	2	0	2
Zuführungen	496	217	444	1.157
Stand 31. Dezember 2008	496	380	444	1.320
Inanspruchnahme	496	225	290	1.011
Auflösung	0	0	154	154
Zuführungen	487	223	297	1.007
STAND 31. DEZEMBER 2009	487	378	297	1.162

Die Rückstellung für Leergutrücknahmeverpflichtungen wurde auf Basis von Umlaufzeiten der Gebinde ermittelt. Die Umlaufzeiten basieren auf in Stichproben durchgeführten Zählungen des zurückgenommenen Leerguts im Geschäftsjahr oder in Vorjahren. Die Personalkostenrückstellungen enthalten Verpflichtungen aus Tantiemen und Sonderzusagen, Urlaubslöhnen und -gehältern sowie Altersteilzeitverträgen. Die übrigen Rückstellungen betreffen Verpflichtungen für die Kosten des Jahresabschlusses, für Aufsichtsratsvergütungen und sonstige Verpflichtungen im Einzelwert von jeweils weniger als 10 % des gesamten Rückstellungsbetrages. 157 TEUR der übrigen Rückstellungen entfallen auf das Segment Immobilien, die anderen Beträge betreffen das Segment Getränke.

2.2.21. Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung

Der Ausweis betrifft die Verpflichtung der BBI Immobilien AG, ihren – nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs ermittelten – Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2009 (Vorjahr 2008) an die VIB Vermögen AG abzuführen.

2.3. Erläuterung der Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt in Übereinstimmung mit IAS 7, wie sich Zahlungsströme des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und abflüsse verändert haben. Die Kapitalflussrechnung gliedert die Zahlungsströme in die Bereiche betriebliche Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Soweit erforderlich, erfolgt im Einzelfall eine Zuordnung auf mehrere Bereiche.

Die Auflösung der latenten Steuerforderungen in Höhe von 375 TEUR ist, ebenso wie die Auflösung der latenten Steuerverbindlichkeiten im Vorjahr (4.918 TEUR), als zahlungsunwirksamer Ertrag behandelt worden.

Im Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit sind erhaltene Zinsen in Höhe von 146 TEUR (Vorjahr: 398 TEUR) und gezahlte Zinsen in Höhe von 6.044 TEUR (Vorjahr: 4.735 TEUR) enthalten. Weiterhin enthält der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit Ertragsteuerzahlungen und zwar in Höhe von 44 TEUR (Vorjahr: 30 TEUR).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden bei Kreditinstituten sowie die vorgenannte Gewinnabführung.

Der Finanzmittelfonds zeigt alle liquiden Mittel in Kassenbeständen und bei Kreditinstituten. Darüber hinaus gibt es keine Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente. Es bestehen keine Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente bezüglich der die Verfügung des Konzerns Beschränkungen unterliegt.

In den Zahlen des Vorjahres erfolgte eine Korrektur der Veränderung der Cashflow Hedges. Diese wurden den anderen Aktiva zugeordnet. Als Folgewirkung ergab sich eine Verbesserung des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit und eine Verringerung des Cashflows aus der betrieblichen Tätigkeit um jeweils 4.012 TEUR.

3. SONSTIGE ANGABEN

3.1. Eventualverbindlichkeiten, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2009 noch im Vorjahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Segment Immobilien in Form von Ankaufverpflichtungen für Grundstücke, die als Finanzinvestitionen gehalten werden sollen.

Im Geschäftsjahr 2010 stehen grundsätzlich noch zwei weitere, derzeit in der Entwicklungsphase befindliche Gewerbeimmobilien aus dem Bavaria-Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Nebenkosten von rund 16,3 Mio. EUR zur Übergabe an. Eine Übernahme dieser Objekte wird der Vorstand vor dem Hintergrund der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Situation intensiv prüfen.

Ferner bestehen im Segment Getränke folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Mietverträge	539	519
Malz- und Hopfenkontrakte	1.465	2.117
Erteilte Investitionsaufträge	0	0

Die genannten Beträge aus Mietverträgen für Absatzstätten entsprechen einer Jahresmiete. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit liegt bei 5 Jahren.

Die Malz- und Hopfenkontrakte dienen der Beschaffung der Rohstoffe ausschließlich für Zwecke der eigenen Produktion und haben ausschließlich die Lieferung der kontrahierten Mengen zum Gegenstand.

3.2. Leasingvereinbarungen

Die Teile des Sudhauses betreffenden Leasingvereinbarungen des Konzerns sind nach IAS 17 als „Finance“-Leasing einzustufen.

Die hieraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen werden laufzeitkonform unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Soweit Leasingvereinbarungen in die Kategorie des „Operating“-Leasing fallen, werden die Mietzahlungen im Periodenergebnis linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt und sind im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern offene Verpflichtungen aus „Operating“-Leasingverhältnissen, die wie folgt fällig sind:

	31.12.2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	307	468
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	314	278
	621	746

Zahlungen aus „Operating“-Leasingverhältnissen betreffen Maschinen sowie Fuhrparkmieten und Büromaschinen wie Kopierer und Faxgeräte. Leasingverhältnisse werden für eine durchschnittliche Laufzeit von drei bis vier Jahren abgeschlossen. In den Leasingverträgen sind keine „bedingten“ Mietzahlungen oder Preisanpassungsklauseln vereinbart. Von Verlängerungs- und Kaufoptionen wird in der Regel kein Gebrauch gemacht.

3.3. Finanzinstrumente und Risikomanagement

3.3.1. Grundlagen

Zu den Finanzinstrumenten im Sinne von IAS 39 zählen auf der Aktivseite sonstige Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Vermögenswerte. Auf der Passivseite werden die Positionen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten angesprochen. Finanzderivate werden zum beizulegenden Zeitwert bilanziert und ausschließlich zur Risikoreduzierung eingesetzt. Die nachfolgenden Ausführungen quantifizieren das Risiko aus Finanzinstrumenten, dem der Konzern ausgesetzt ist. Hinsichtlich der qualitativen Erläuterung wird auf die Ausführungen im Konzernlagebericht verwiesen.

3.3.2. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht jederzeit fristgerecht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2009 standen dem Konzern, wie auch im vergangenen Jahr und im Vorjahr, in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows. Die finanziellen Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann, selbst wenn der Konzern erwartet, dass ein Teil der Verbindlichkeiten erst später zu begleichen ist als zum frühestmöglichen Fälligkeitstermin.

	BANKDARLEHEN MIT VARIABLEN ZINSSÄTZEN 1) TEUR	BANKDARLEHEN MIT FESTEN ZINSSÄTZEN 1) TEUR	SONSTIGE FINANZVERBIND- LICHKEITEN 1) 2) TEUR	VERBINDLICH- KEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN TEUR	ÜBRIGE LANG- UND KURZFRISTIGE VERBINDLICH- KEITEN TEUR
FÄLLIGKEITSANALYSE ZUM 31. DEZEMBER 2009					
in 1 - 12 Monaten fällig	9.793	8.579	0	970	3.502
in 12 - 60 Monaten fällig	22.869	7.493	0	0	592
in > 60 Monaten fällig	28.390	53.087	0	0	214
FÄLLIGKEITSANALYSE ZUM 31. DEZEMBER 2008					
in 1 - 12 Monaten fällig	18.493	12.953	182	658	2.745
in 12 - 60 Monaten fällig	1.138	8.554	225	0	795
in > 60 Monaten fällig	15.115	59.163	0	0	0

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich im Berichtsjahr auf 4,40 % (Vorjahr: 4,64 %).

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Finanzerträge und -aufwendungen sowie auf das Eigenkapital dar. Im Konzern besteht keine signifikante Konzentration von Zinsrisiken.

- 1) Die Positionen bilden zusammengefasst die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus der Bilanz.
- 2) Auf eine gesonderte Darstellung von Zahlungsströmen aus passivischen Derivaten wird auf Grund der untergeordneten Bedeutung verzichtet.

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten zu festen und variablen Zinssätzen aufgenommen. Marktzinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es erfolgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Variabel verzinsliche, langfristige Bankverbindlichkeiten werden grundsätzlich über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko besteht insofern dann nicht mehr. Die Marktwertentwicklung der Cashflow Hedges kann dem Eigenkapitalspiegel entnommen werden. Volumen und Laufzeit der Zinsswaps werden an der Tilgungsstruktur der Finanzkredite ausgerichtet.

Marktzinssatzänderungen bei Zinsswaps, die als Sicherungsinstrument klassifiziert wurden, haben Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von kurzfristigen variabel verzinslichen Bankdarlehen, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen einer Sicherungsbeziehung vorgesehen sind, aus und werden daher bei den ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2009 (2008) um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, hätte dies das Ergebnis und das Eigenkapital um 604 TEUR (2008: 354 TEUR) verringert (erhöht).

Da, bis auf die im Rahmen von Sicherungsbeziehungen gehaltenen Derivate, sämtliche Finanzinstrumente zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, wird auf die tabellarische Überleitung gemäß IFRS 7.8 verzichtet. Die entsprechenden Klassen der Finanzinstrumente können der Bilanz entnommen werden.

3.3.3. Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Eine Aufteilung der Buchwerte auf Bilanzpositionen und Klassen gemäß IFRS 7 kann den „Erläuterungen zur Bilanz“ entnommen werden. Weitere wesentliche nicht bilanzierte Ausfallrisiken bestehen nicht.

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen eine hohe Bonität bescheinigt wird. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf „Kredite und

Forderungen“. Hiervon betroffen sind die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte.

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberichtigten sowie die überfälligen aber nicht wertberichtigten „Kredite und Forderungen“:

	LANG- UND KURZFRISTIGE FINANZ- ANLAGEN ¹⁾ TEUR	FORDERUNGEN AUS LIEFE- RUNGEN UND LEISTUNGEN TEUR	ÜBRIGE FORDERUNGEN UND VERMÖ- GENSWERTE TEUR
KREDITE UND FORDERUNGEN ZUM 31. DEZEMBER 2009			
Bruttobuchwert	2.796	1.609	617
davon einzelwertberichtigt 2)	848	161	0
davon nicht einzeln wertberichtigt und			
1 - 12 Monaten überfällig	0	40	0
> 12 Monaten überfällig	0	18	0

	LANG- UND KURZFRISTIGE FINANZ- ANLAGEN ¹⁾ TEUR	FORDERUNGEN AUS LIEFE- RUNGEN UND LEISTUNGEN TEUR	ÜBRIGE FORDERUNGEN UND VERMÖ- GENSWERTE TEUR
KREDITE UND FORDERUNGEN ZUM 31. DEZEMBER 2008			
Bruttobuchwert	2.866	1.504	1.034
davon einzelwertberichtigt 2)	804	151	0
davon nicht einzeln wertberichtigt und			
1 - 12 Monaten überfällig	0	169	0
> 12 Monaten überfällig	0	35	0

Bei den weder wertgeminderten, noch in Zahlungsverzug befindlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Forderungen und Vermögenswerten deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Insbesondere im Rahmen der Vergabe von Ausleihungen an Getränkekunden hat das Unternehmen Sicherheiten in Form von Grundschulden, Sicherungsübereignungen und anderen Vermögenswerten erhalten. Darüber hinaus bestehen Eigentumsvorbehaltsklauseln. Das Vertriebs- und Gaststätteninventar wird im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit im Segment Getränke weiterveräußert oder gegen Bierbezugsverpflichtungen verliehen.

- 1) Enthalten sind hier nur „Kredite und Forderungen“. Wie sich die Bilanzpositionen auf die unterschiedlichen Klassen von Finanzinstrumenten verteilen, kann den „Erläuterungen zur Bilanz“ entnommen werden.
- 2) Die Faktoren und Auslöser der Einzelwertberichtigungen werden in den Abschnitten 1.3. und 2.2.8. erläutert.

Zum Bilanzstichtag lag der Investitionsschwerpunkt auf dem „Gartencenter-Portfolio“. Hieraus resultiert eine Konzentration der Mieterstruktur. Rund 49% (Vorjahr 54%) der Gesamtjahresnettomiete entfallen auf die „Gartencenter“.

Im Segment Getränke besteht keine signifikante Konzentration von Ausfallrisiken, weil sich die Risiken über eine große Zahl von Vertragspartnern und Kunden verteilen.

3.4. Segmentberichterstattung

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ihre Geschäftssegmente wie im Vorjahr in die Bereiche Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestands (Segment Immobilien) sowie die Herstellung und den Vertrieb von Bier einschließlich alkoholfreier Getränke (Segment Getränke). Das assoziierte Unternehmen wird dem Segment Getränke zugeordnet. Die Versorgungsverpflichtungen sind in dem Segment Immobilien abgebildet.

Weil die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, wird auf eine Segmentierung nach dem sekundären Berichtsformat „Regionen“ verzichtet.

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	IMMOBILIEN TEUR	GETRÄNKE TEUR	KONZERN TEUR
Segmenterlöse	12.279	14.106	26.385
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	240	0	240
Segment-Außenumsatzerlöse	12.039	14.106	26.145
Segmentergebnis vor Konsolidierung	89	201	290
Konsolidierung von Transaktionen mit anderen Segmenten	-240	240	0
Segment-Ergebnis vor Gewinnabführung	-151	441	290
Segment-EBIT	5.623	895	6.518
anteiliges Periodenergebnis assoziiertes Unternehmen	0	2	2
Zinserträge	14	132	146
Zinsaufwand	5.744	195	5.939
Ertragsteueraufwand	44	391	435
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	187.065	15.166	202.231
Segmentverbindlichkeiten	129.102	6.387	135.489
Segmentinvestitionen 1)	18.933	1.452	20.385
Segmentabschreibungen 2)	7	1.058	1.065

1) Bruttoinvestitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzanlagen.

2) Abschreibungen auf Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte.

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2008

	IMMOBILIEN TEUR	GETRÄNKE TEUR	KONZERN TEUR
Segmenterlöse	10.255	14.220	24.475
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	240	0	240
Segment-Außenumsatzerlöse	10.015	14.220	24.235
Segmentergebnis vor Konsolidierung	4.390	-3.580	810
Konsolidierung von Transaktionen mit anderen Segmenten	-240	240	0
Segment-Ergebnis vor Gewinnabführung	4.150	-3.340	810
Segment-EBIT	4.418	-4.515	-97
anteiliges Periodenergebnis assoziiertes Unternehmen	0	-2	-2
Zinserträge	304	132	436
Zinsaufwand	4.437	195	4.632
Ertragsteuer (Ertrag)	3.865	1.379	5.244
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	170.770	15.934	186.704
Segmentverbindlichkeiten	113.317	6.704	120.021
Segmentinvestitionen 1)	47.699	1.587	49.286
Segmentabschreibungen 2)	7	6.747	6.754

Der Wert des EBIT entspricht nicht dem in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Betriebsergebnis, da in den Finanzaufwendungen neben dem Zinsaufwand auch Wertberichtigungen auf Ausleihungen an Kunden in Höhe von 105 TEUR (Vorjahr: 74 TEUR) enthalten sind.

3.5. Anzahl der Arbeitnehmer

	2009 SEGMENT		VORJAHR
	IMMOBILIEN	GETRÄNKE	
Gewerbliche Arbeitnehmer	0	52	56
Angestellte	2	30	34
DURCHSCHNITTlich BESCHÄFTIGTE ³⁾	2	82	90

- 1) Bruttoinvestitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzanlagen.
- 2) Abschreibungen auf Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte
- 3) Beschäftigte im Jahresdurchschnitt

3.6. Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Als nahe stehende Unternehmen oder Personen werden alle Gesellschaften betrachtet, die im Geschäftsjahr 2009 zum Beteiligungskreis der VIB Vermögen Aktiengesellschaft, Neuburg/Donau, gehört haben. Weiterhin zählen hierzu Unternehmen, an denen Konzerngesellschaften Beteiligungen halten, soweit diese nicht im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen worden sind. Zwischen dem Konzern und nahe stehenden Unternehmen oder Personen fanden folgende Geschäfte statt:

LIEFERNDE GESELLSCHAFT	ART DER GESCHÄFTE	2009 TEUR	VORJAHR TEUR
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	Mieten	16	16
Tre Effe S.R.L., Forli (Italien)	Getränke- lieferungen	420	376
		436	392

In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Tre Effe S.R.L. aus Lieferungen in Höhe von 85 TEUR (Vorjahr: 141 TEUR) erfasst.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Eurohypo AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Rupert Hackl ist Niederlassungsleiter der Eurohypo AG in München. Die Gesellschaft schloss mit der Eurohypo AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von 15 Gartencentern ein langfristiges Darlehen über 48 Mio. EUR ab, das noch mit 46 Mio. EUR valuiert. Zur Finanzierung des Bavaria-Portfolios schloss sie weitere Darlehen ab, die derzeit mit 37 Mio. EUR in Anspruch genommen sind.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

3.7. Aufsichtsrat und Vorstand

3.7.1. Aufsichtsrat

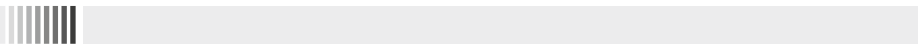
Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2009:

VERTRETER DER AKTIONÄRE	MANDATE (OHNE BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG) IN GESETZLICH ZU BILDENDEN AUFSICHTSGREMIEN VON KAPITALGESELLSCHAFTEN
Ludwig Schlosser , Neuburg/Donau Vorsitzender Vorstandsvorsitzender 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 Vorstand der Loxxess AG	
Rupert Hackl , München Niederlassungsleiter der Eurohypo AG	Rathgeber AG, München (Vorsitzender) ALBA BauProjektManagement GmbH, Oberhaching (Verwaltungsrat) Herzog von Arenberg'sche Vermögensverwaltung GmbH, Grasbrunn (Aufsichtsrat)

Von der Belegschaft gewählt:

Uwe **Krause**, Ingolstadt
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Franz **Leiter**, Ingolstadt
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Dem Vorstand gehörte im Geschäftsjahr 2009 an:

Peter **Schropp**, Wörthsee
ab dem 1. Januar 2009 zugleich auch Mitglied des Vorstands der
VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau.

3.7.2. Gesamtbezüge der Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 55 TEUR und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf 116 TEUR. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 654 TEUR.

Die Bezüge des Vorstands werden seit dem 1. Januar 2009 durch die VIB Vermögen AG getragen.

3.8. Angaben zur Konzernzugehörigkeit und zu den Beteiligungsverhältnissen

Beteiligungen an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland, hat der Gesellschaft 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 und 80,76% beträgt. Aktuell beträgt die Beteiligung 90,35% (siehe auch Konzernlagebericht).

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft. 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 BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt (HRB 44), stellt gemäß § 290 i.V.m. § 291 Abs. 3 Nr. 1 HGB den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der BBI AG (<http://www.bbi-immobilien-ag.de>) veröffentlicht.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 4. April 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrags zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen. Der Ergebnisabführungsvertrag wurde am 6. Mai 2008 durch die Vorstände beider Gesellschaften unterzeichnet. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 10. Juli 2008.

Die BBI Immobilien 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 Immobilien AG zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichszahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilien 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 Immobilien 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 Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

3.9. Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 28. März 2010 (zuvor 30. März 2009) von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Website der Gesellschaft (<http://www.bbi-immobilien-ag.de>) dauerhaft zugänglich gemacht.



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

3.10. Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Ingolstadt, den 31. März 2010

- Vorstand -

4. BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den von der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht 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 des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. 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 Konzernabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

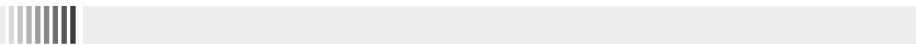
München, 27. April 2010

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(D. Bäßler)	(ppa. S. Ebersbach)
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

GLOSSAR

At Equity	Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), bei der der anteilige Jahresüberschuss/ -fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile eingeht. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.
Assoziiertes Unternehmen	Ein assoziiertes Unternehmen steht unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Ein solches Verhältnis wird nach den Vorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) immer dann vermutet, wenn mindestens 20% stimmberechtigter Beteiligungsbesitz besteht (§ 311 HGB). Der maßgebliche Einfluss stellt sich über die Vertretung im Aufsichtsrat und die Mitwirkung an wichtigen Unternehmensentscheidungen dar. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB bewertet. Dabei wird der jeweilige Beteiligungswert, ausgehend von den jeweils i. d. R. jährlich fortgeschriebenen Anschaffungskosten, erfolgswirksam um anteilige Beteiligungsergebnisse korrigiert. In der Konzerngesamtergebnisrechnung wird das Jahresergebnis des assoziierten Unternehmens gesondert ausgewiesen.
Bavaria-Portfolio	Projektiertes Portfolio bestehend aus 10 Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.
Bavaria-Westfalia-Portfolio	Projektiertes Portfolio bestehend aus sechs Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.
Cashflow	Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cashflow ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Ertrags- und Einkommensteuern. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar. Er findet Anwendung bei Verfahren der Investitionsrechnung, die im Rahmen der Beurteilung von anstehenden Investitionsvorhaben quantifizierbare Daten für die Entscheidung liefern sollen. Der Cashflow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cashflow nach DVFA/SG.
Cashflow Hedge	Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.
Cash Earnings	Zur Beurteilung der erwirtschafteten Finanzierungsmittel eines Unternehmens sind die „Cash Earnings“ (Cashflow) von erheblicher Bedeutung. „Die Cash Earnings geben den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an, ohne jedoch die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens zu berücksichtigen.“ Einfacher ausgedrückt stellen sie den Umsatzüberschuss dar, jenen Zahlungssaldo, um den die Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Aufgrund des Ermittlungsverfahrens sind die Cash Earnings schlechter zu manipulieren als der Gewinn. Rückstellungen und Abschreibungen fließen im Gegensatz zu der Berechnung des Jahresüberschusses nicht mit ein. Es werden nur zahlungswirksame Erfolgspositionen berücksichtigt. Die Stromgröße Cash Earnings ist somit ein Finanzindikator für die Innenfinanzierungskraft bzw. Ertragskraft eines Unternehmens.
EBIT	EBIT ist eine Unternehmenskennzahl und die Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“, zu deutsch: Gewinn vor Zinsaufwand und Steuern.
EBT	Abk. für „earnings before taxes“, entspricht dem Jahresüberschuss vor Steuern (inkl. außerordentlichem Ergebnis).



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Equity-Methode	Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen). Dabei geht der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.
Fachmarkt	Einzelne, großflächige und meist moderne Einzelhandelsgeschäfte, die überwiegend ein spezialisiertes Sortiment im Non-Food-Bereich mit großer Tiefe und Breite führen.
Fachmarktzentrum	Ansammlung von mittel- bis großflächigen Fachmärkten oder fachmarkt-ähnlichen Geschäften aus verschiedenen Branchen im konsumentennahen Bereich.
Fair Value	Marktwert, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden kann.
Fair Value Hedges	Der Fair Value Hedge ist die Absicherung des Risikos einer Fair-Value-Änderung eines bilanzierten Vermögenswerts bzw. einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer nicht bilanzwirksamen festen Verpflichtung (Firm Commitment) oder eines spezifischen Anteils an einem solchen Vermögenswert, einer solchen Verbindlichkeit oder einer solchen festen Verpflichtung, wenn dieser Anteil einem bestimmten Risiko zugeordnet werden kann und Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte.
Finance leasing	Überlassung eines Wirtschaftsgutes vom Leasingnehmer an den Leasinggeber für die Dauer einer unkündbaren Grundmietzeit.
IAS	International Accounting Standards, siehe IFRS.
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“, vormals International Accounting Standards (IAS). Die EU schreibt diese Bilanzierungsrichtlinien seit Januar 2005 für kapitalmarktnotierte Unternehmen zwingend vor. Für einzelne Unternehmen galt dabei eine Übergangsfrist bis 1. Januar 2007. Das sind insbesondere Unternehmen, die bisher den US-Standard US-GAAP anwenden, sowie Unternehmen, die nur mit Schuldtiteln am Kapitalmarkt notiert sind. Die IFRS wurden vom privaten Rechnungslegungsinstitut IASB (International Accounting Standards Board) entwickelt.
LoI	Abkürzung für Letter of Intent Absichtserklärung zwischen Käufer und Verkäufer, die bestätigt, dass beide Seiten in Verhandlungen über einen Vertragsabschluss stehen. Er begründet jedoch keinerlei Rechtsansprüche.
NAV	Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert soll den fundamentalen Wert des Unternehmens wiedergeben, trifft aber keine Aussagen über stille Reserven oder Zukunftsaussichten des Unternehmens.
Portfoliotransaktion	Veräußerung einer Mehrzahl von Immobilien in einem Paket.
Supermarkt/SB-Warenhaus	Lebensmitteleinzelhandel in einer Immobilie, die einem Warenhaus nahe kommt.
Triple-Net-Mietvertrag	Bei einem Triple-Net-Mietvertrag zahlt der Mieter sämtliche Betriebskosten.
Working Capital	Englische Bezeichnung für Umlaufvermögen.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Manchinger Str. 95
85053 Ingolstadt
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 900
Fax: +49 (0)8431 504 974
E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand
Peter Schropp

Aufsichtsrat
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)
Peter Amberger
Rupert Hackl
Uwe Krause (Mitarbeiter-Vertreter)
Franz Leiter (Mitarbeiter-Vertreter)

Registergericht
Ingolstadt

Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

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

