

# 2009

visionär | individuell | beständig

Geschäftsbericht



**VIB** Vermögen AG

## | Konzernkennzahlen

in T€	2009	2008
Bilanzsumme	662.622	620.665
Eigenkapital	193.540	185.457
Eigenkapitalquote	29,2%	29,9%
Nettoverschuldung	425.514	389.151
Verschuldungsgrad	242%	235%
Net Asset Value (NAV)	204.485	188.988
NAV je Aktie	11,85 €	11,06 €
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.489	30.195
Bilanzgewinn der AG	4.434	3.417
Konzernergebnis	12.343	5.001
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,70 €	0,32 €
Dividende je Stammaktie*	0,25 €	0,20 €

\*Vorschlag der Verwaltung

## | Kennzahlen zum Segment Immobilien

in T€	2009 gesamt	2009 Immobilien	2008 Immobilien
Umsatzerlöse	63.061	49.195	42.145
Betriebliche Erträge	62.168	48.167	42.538
EBIT	34.061	33.301	28.163
EBIT-Marge	54,8%	69,1%	66,2%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	14.501	13.909	11.284
EBT-Marge	23,3%	28,9%	26,5%
Konzernergebnis	12.343	12.142	8.341

## | Inhaltsverzeichnis

<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>2</b>
Highlights 2009	2
Brief an die Aktionäre	4
Interview mit dem Vorstand	8
Bericht des Aufsichtsrates	10
Aktie der VIB Vermögen AG	12
Stammdaten	12
Aktienkurs	12
Aktionärsstruktur	13
Investor Relations	14
Finanzkalender	14
Hauptversammlung	14
Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe	16
Überblick	16
Immobilien-Standorte	19
Portfolio-Entwicklung 2009	20
Investitionsvorhaben und Portfoliooptimierung	24
Finanzierung des Immobilien-Portfolios	24
Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	28
Segmente im Überblick	30
Kennzahlen zum Segment Immobilien	31
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>33</b>
Wirtschaftsbericht	34
Nachtragsbericht	48
Risiko- und Prognosebericht	49
<b>Konzernabschluss</b>	<b>59</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	61
Konzernbilanz	62
Konzernkapitalflussrechnung	64
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	66
Anhang	67
Bestätigungsvermerk der Wirtschaftsprüfer	129
Glossar	131
Impressum	136

# | Highlights 2009

## Januar 2009

- Vorstand der VIB Vermögen AG wird durch Peter Schropp verstärkt
- Peter Schropp bleibt weiterhin Vorstand bei Tochter BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
- Management und Aufsichtsrat erhöhen Anteil und kaufen insgesamt 220.000 VIB-Aktien

## März 2009

- VIB Vermögen AG konkretisiert Portfolio-Optimierung
- Veräußerung von zwei Gewerbeimmobilien in Regensburg (Dez. 2008) und Ingolstadt (Februar 2009) für 5,13 Mio. €
- Verkauf stärkt Bilanz und erhöht durchschnittliche Mietrendite des Portfolios

## Mai 2009

- Veröffentlichung der Geschäftszahlen für 2008
- Umsatzerlöse im Immobilien-Segment steigen auf 42,2 Mio. €

## Juli 2009

- VIB Vermögen AG konkretisiert Prognose für 2009
- Umsatzerlöse sollen auf 48,5 Mio. € und Vorsteuerergebnis (EBT) soll auf 14,3 Mio. € steigen

### **August 2009**

- Bekanntgabe der Halbjahreszahlen und Erhöhung der Prognose
- FFO je Aktie steigt auf 0,42 € je Aktie (2008: 0,23 €)
- Ziel für 2009: Vorsteuerergebnis (EBT) vor Marktbewertung der Immobilien von 15,8 Mio. €

### **November 2009**

- Konzerntochter BBI Immobilien AG strukturiert Getränke-Segment neu
- Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG bündelt Brauerei-Aktivitäten und legt Basis für Beschleunigung der Regionalstrategie
- Ziel: Fokussierte, eigenständige und erfolgreiche Weiterentwicklung der Segmente Immobilien und Getränke

### **Oktober 2009**

- Kreissparkasse Biberach steigt bei der VIB Vermögen AG ein
- Bereits zweiter langfristig orientierter Großaktionär aus dem Bereich regionaler Banken gewonnen
- Schwäbisches Kreditinstitut übernimmt 9,5% der Aktien

### **Dezember 2009**

- VIB Vermögen AG baut Immobilien-Portfolio weiter aus
- Übernahme von 4 ertragsstarken Objekten im zweiten Halbjahr auf Konzernebene
- Bei Gesamtinvestitionsvolumen von 22,5 Mio. € erwirtschaften Objekte künftig jährliche Nettomieterlöse in Höhe von 1,6 Mio. €

## | Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für die VIB Vermögen AG ist das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 äußerst erfolgreich verlaufen. In einer sehr schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation haben wir uns bei Umsatz und Ertrag erneut deutlich verbessern können. Diese Erfolge sind das Ergebnis unserer harten und kontinuierlichen Arbeit in den Vorjahren, deren Früchte wir nun ernten. Wir freuen uns daher, Ihnen die positiven Geschäftsergebnisse unserer Gesellschaft präsentieren zu können.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 haben wir unsere Umsatzerlöse auf Konzernebene auf rund 63,1 Mio. € gesteigert, ein Plus von 11,9% im Vergleich zum Vorjahreswert von 56,4 Mio. €. Davon entfielen 49,2 Mio. € auf unser Kerngeschäft Immobilien nach 42,1 Mio. €. Hier wurde somit ein Anstieg von 16,9% verglichen mit dem Vorjahr erreicht. Zudem hat die VIB Vermögen AG das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) nachhaltig verbessert. Nach 23,7 Mio. € im Vorjahr wurde im Geschäftsjahr 2009 auf Konzernebene ein EBIT von 34,1 Mio. € erzielt. Auch hier wurde das Gros im Immobilienbereich generiert, in diesem Segment wurde ein Anstieg von 18,1% auf 33,3 Mio. € erreicht (Vorjahr: 28,2 Mio. €). Nach Abzug sämtlicher Kosten erhöhte sich unser Konzernergebnis um stolze 146,0% auf 12,3 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €). Davon entfielen 12,1 Mio. € auf den Immobilienbereich nach 8,3 Mio. € im Vorjahr.

Substanzhaltigkeit und Ertragsstärke sind die Ziele der VIB Vermögen AG. Wir wollen attraktive Renditen erwirtschaften und dabei solide Werte schaffen. Unsere Ertragsstärke wird besonders deutlich bei Betrachtung des FFO (Funds from Operations), der als Indikator für die Mittelzuflüsse aus dem operativen Immobiliengeschäft gilt. Im Geschäftsjahr 2009 konnten wir den FFO je Aktie auf 0,95 € steigern, ein Zuwachs von rund 42% gemessen am Vorjahreswert von 0,67 €. Damit zählen wir zu den profitabelsten börsennotierten Immobiliengesellschaften Deutschlands. Gleichzeitig unterstreicht der auf 11,85 € je Aktie (Vorjahr: 11,06 €) gestiegene Net Asset Value (NAV) die Werthaltigkeit des Immobilien-Portfolios der VIB-Gruppe.

Grund für diese deutliche Verbesserung war der erneute Ausbau unseres Immobilien-Portfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr. Durch die Übernahme von sieben zusätzlichen Gewerbeimmobilien im Berichtsjahr haben wir unsere Einnahmebasis im Segment Immobilien erweitert. Künftig werden diese Objekte jährliche Mieterlöse von rund 4,1 Mio. € zum Unternehmenserfolg beitragen. Gemessen am gesamten Investitionsvolumen von rund 51,1 Mio. € erzielen die Immobilien eine jährliche Mietrendite von 8,0%. Zugleich haben die bereits im Vorjahr in das Portfolio übernommenen Objekte im Jahr 2009 erstmals über die volle Jahresdistanz Mieterlöse generiert und unsere Ertragslage damit weiter verbessert. Wir haben also in den vergangenen Jahren zielgerich-

**An unsere Aktionäre**

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

tet in attraktive Objekte investiert. Unser Immobilienbestand weist mittlerweile eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 645.000 m<sup>2</sup> mit einem Marktwert von etwa 638 Mio. € auf – eine beachtliche Größenordnung im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien.

Möglich wurde diese operative Entwicklung – trotz der schwersten Rezession seit Jahrzehnten – vor allem durch zwei Punkte: Unser erprobtes Geschäftsmodell sowie die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter. Der auf Stabilität und Sicherheit ausgerichtete Ansatz der VIB Vermögen AG und deren Konzerngesellschaften hat sich in der jüngsten Wirtschaftskrise bezahlt gemacht. Wir finanzieren uns zumeist langfristig mit klassischen Annuitätendarlehen und in der Regel ohne Covenant-Vereinbarungen. Dennoch erhalten wir als zuverlässiger Kreditnehmer aufgrund unserer hohen Bonität attraktive Kreditkonditionen. Dazu tragen die langjährige Zusammenarbeit mit Banken ebenso wie unser vergleichsweise hoher Einsatz von Eigenmitteln erheblich bei. Zudem konzentrieren wir uns geografisch auf die Region, die wir sehr gut kennen und die in Deutschland zu den Wachstumsmotoren gehört: den süddeutschen Raum.

Ebenso wichtig für den Erfolg sind die Menschen, die hinter der VIB Vermögen AG stehen. In den vergangenen Jahren haben wir das Portfolio enorm ausgebaut und sind stark gewachsen. Gleichzeitig hat die Zahl der Mitarbeiter nur moderat zugenommen. Im Ergebnis verwalten wir heute einen Immobilienbestand von 85 Objekten mit 19 Mitarbeitern, wobei wir sämtliche Management-Aspekte selbst abdecken. Dies ist nur mit einer Mannschaft von hochkompetenten und sehr engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern möglich, denen wir an dieser Stelle unseren herzlichen Dank aussprechen.

Neben der sehr erfreulichen Entwicklung im Segment Immobilien hat sich auch der Getränkebereich gut entwickelt. In einem sehr angespannten Marktumfeld konnte eine weitgehende Abkoppelung vom Branchentrend erzielt werden, so dass auch dieses Segment zum Gesamterfolg beigetragen hat. Daneben haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr die organisatorischen Grundlagen für eine fokussierte, eigenständige Weiterentwicklung der Sparte gelegt. Im November wurde die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) gegründet, in der die gesamten Getränke-Aktivitäten gebündelt werden. Zu Beginn des Jahres 2010 haben sich die beiden Vorstände der BHB Brauholding AG, Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen, im Rahmen einer Barkapitalerhöhung signifikant an der Gesellschaft beteiligt. Wir sind froh, dass wir diese beiden ausgewiesenen Fachleute mit Branchenerfahrung an Bord haben und dass sie

sich so eindeutig bei der BHB Brauholding AG engagiert haben. Mit Durchführung dieser Kapitalmaßnahme ist der Anteil unserer Konzerntochter BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) an der BHB Brauholding AG auf rund 73% gesunken.

Unser Ziel für das Segment Getränke ist klar: Wir wollen die eigenständige Weiterentwicklung forcieren. Dazu sehen wir gute Chancen, schließlich verfügt die BHB Brauholding AG über anerkannte Marken und eine starke regionale Wettbewerbsposition. Diese Vorteile sollen künftig verstärkt genutzt werden, indem die Gesellschaft als führender regionaler Akteur etabliert wird. Dazu soll die Marktdurchdringung erhöht und weitere Marken unter dem Dach der BHB Brauholding AG vereint werden. In den letzten 24 Monaten wurden bereits die Marken Ingobräu und Gritschenbräu neben der angesehenen Marke HERRNBRAU erfolgreich integriert. Dieser eingeschlagene Weg soll fortgesetzt werden. Um der BHB Brauholding AG die erforderlichen Ressourcen an die Hand zu geben, wurde im März 2010 die Vorbereitung einer Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot beschlossen. Mit den Mitteln aus dieser Maßnahme soll die finanzielle Basis für die Fortführung der Regionalstrategie verbreitert werden, damit die Gesellschaft auch künftig schnell und flexibel am Markt handeln kann. Der Anteil unserer Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG würde sich bei Durchführung der Kapitalmaßnahme voraussichtlich auf unter 50% verringern. Dies würde zu einer Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG und damit des Segments Getränke im VIB-Konzern führen. Die Berichterstattung des Konzerns könnte sich dann ausschließlich auf das Segment Immobilien konzentrieren. Das schafft ein höheres Maß an Transparenz und Klarheit für alle Beteiligten.

Wie geht es bei der VIB Vermögen AG weiter und was sind die Aussichten für das laufende Geschäftsjahr? Wir haben in den vergangenen Jahren viel erreicht. Vor dem Hintergrund des nach wie vor unsicheren konjunkturellen Umfeldes liegt unsere Priorität für das Jahr 2010 in der Konsolidierung der bisherigen Erfolge. Schwerpunkt der operativen Tätigkeit ist dabei das aktive Asset- und Portfolio-Management. Wir werden daher das Portfolio selektiv und zielgenau verstärken, gleichzeitig aber auch durch einzelne Portfolioumschichtungen die Ertragsstärke sichern und erhöhen. Da die im abgelaufenen Geschäftsjahr übernommenen Objekte erstmals über das Gesamtjahr zum Mietergebnis beitragen werden, gehen wir dennoch von weiteren Verbesserungen bei Umsatz und Ertrag im Immobilienbereich für 2010 aus. Im laufenden Jahr

wollen wir die Umsatzerlöse in unserem Kerngeschäft auf rund 51 Mio. € steigern. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sieht unsere Prognose einen Wert von 37 Mio. € vor. Wir erwarten zudem ein Vorsteuerergebnis vor Immobilienbewertung auf Konzernebene von rund 17 Mio. € im Geschäftsjahr 2010.

Bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir uns für Ihr Vertrauen bedanken. 2009 war für uns ein Rekordjahr. Am Erfolg der VIB Vermögen AG möchten wir Sie daher teilhaben lassen und sehen die Zeit für eine Anhebung der Dividende gekommen. Der am 6. Juli 2010 stattfindenden Hauptversammlung werden wir deshalb eine Erhöhung der Ausschüttung von 0,20 € je Aktie im Vorjahr auf nunmehr 0,25 € je Aktie vorschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 4. Mai 2010



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

#### An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

## | Interview mit dem Vorstand

**Im Jahr 2009 hat die VIB Vermögen AG ein Rekordergebnis erzielt. Die Vorstände Ludwig Schlosser (im Bild rechts) und Peter Schropp (im Bild links) äußern sich zum Verlauf des Geschäftsjahres, erläutern die Hintergründe zu den Plänen bei der Konzerntochter BHB Brauholding Bayern-Mitte AG und geben einen Ausblick für die Zukunft.**

**Herr Schlosser, wie lief das Jahr 2009 für die VIB Vermögen AG?**

**Ludwig Schlosser:** Hervorragend. Im Immobilienbereich – unserem Kerngeschäft – haben wir die Umsatzerlöse um 16,9% auf 49,2 Mio. € gesteigert. Nach Abzug sämtlicher Kosten erhöhte sich das Konzernergebnis im Jahresvergleich um 146,0% auf 12,3 Mio. €. Der Immobilienbereich hat hierzu 12,1 Mio. € beigetragen. Für die VIB Vermögen AG war 2009 damit ein Rekordjahr.

**Peter Schropp:** Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir unser Portfolio zudem weiter ausgebaut. Insgesamt wurden sieben ertragsstarke Objekte neu in den Bestand übernommen, der Großteil davon in unserem Schwerpunktmarkt Süddeutschland. Den Erfolg dieser Expansion sieht man am deutlichsten an der Entwicklung der Funds from Operations (FFO), also dem operativen Ergebnis vor Abschreibungen und vor Gewinnen aus Verkäufen, Projektentwicklungen und Neubewertungen sowie nach Abzug der effektiven Ertragsteuern. Hier waren wir im Vorjahr mit einem Wert von 0,67 € je Aktie im Branchenvergleich schon sehr stark. Im Geschäftsjahr 2009 konnten wir uns auf 0,95 € je Aktie weiter verbessern – ein Spitzenwert in Deutschland.

**Was machen Sie mit dem Geld? Der FFO gilt ja auch als Indikator für den ausschüttungsfähigen Gewinn.**

**Ludwig Schlosser:** Im Wesentlichen verwenden wir den FFO für die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten und für die Zahlung der Dividende. Bei den Tilgungen ist zu beachten, dass wir bei der Finanzierung hauptsächlich auf Annuitätendarlehen setzen. Wir zahlen also auf den entsprechenden Kredit eine monatliche Rate, die sich aus Zinsen und Tilgungen zusammen setzt. Dieses bei manchen Marktbeobachtern als „altmodisch“ in Verruf gekommene Instrument hat sich gerade in der jüngsten Krise sehr bewährt.

Während der Kreditlaufzeit führen wir die Verbindlichkeit kontinuierlich zurück, dies erspart uns eine hohe Rückzahlung auf einen Schlag am Ende der Laufzeit. Dadurch gewinnen wir enorm an finanzieller Stabilität und steigern durch den Abbau der Verbindlichkeiten fortlaufend unseren Netto-Vermögenswert, den sogenannten NAV.

**Peter Schropp:** Außerdem darf man nicht vergessen, dass sich unsere Position gegenüber den Banken dadurch verbessert. In der Praxis schließen wir den Kredit über eine lange Laufzeit ab, so dass nur die Zinshöhe – nicht aber das Darlehen als solches – neu verhandelt werden muss. Da zu diesem Zeitpunkt die Verbindlichkeit bereits teilweise getilgt ist, können wir attraktive Konditionen abschließen. Deutlich wird dies an der durchschnittlichen Zinshöhe von 4,45% unseres Kreditportfolios – ein sehr niedriger Wert im Vergleich zu anderen Immobiliengesellschaften.

**Stichwort Dividende: Wie sieht Ihre Dividendenpolitik grundsätzlich aus?**

**Ludwig Schlosser:** Wir haben uns immer schon als Dividententitel verstanden. In den Vorjahren lag die Dividende kontinuierlich bei 0,20 € je Aktie. Vor dem Hintergrund des starken Geschäftsjahres 2009 sehen wir nun den Zeitpunkt für gekommen, die Ausschüttung anzuheben und die Anleger damit am Erfolg der VIB Vermögen AG teilhaben zu lassen. Deshalb schlagen wir der Hauptversammlung eine Dividende von 0,25 € je Aktie vor. Der steuerfreie Anteil der Dividende wird sich auf rund 62,4% belaufen.

**Peter Schropp:** Wir achten sehr auf die Nachhaltigkeit unserer Geschäftspolitik. In Bezug auf die Dividende heißt das: Wir zahlen nicht aus, was wir nicht haben.

**Im Bereich Getränke gab es zuletzt viel Bewegung. Was ist genau passiert und was sind die Hintergründe?**

**Peter Schropp:** Im November vergangenen Jahres haben wir die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG gegründet und damit unsere Aktivitäten im Segment Getränke gebündelt. Unser Ziel ist klar: Wir sind eine Immobiliengesellschaft und sehen darin unsere Kernkompetenz. Daher soll der Getränkebereich so aufgestellt werden, dass er sich eigenständig weiter entwickeln kann. Zwischenzeitlich hat sich das Ma-

nagement im Rahmen einer Barkapitalerhöhung mit über 25% an der BHB Brauholding AG beteiligt. Darüber hinaus haben wir uns entschieden, eine weitere Kapitalmaßnahme durchzuführen.

#### Was heißt das genau?

**Peter Schropp:** Wir planen eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot – wohlgemerkt bei der Konzerntochter BHB Brauholding AG. Dadurch soll die finanzielle Basis der Gesellschaft weiter verbreitert werden. Dies schafft zusätzliche Flexibilität für künftige Wachstumsschritte. Bei Durchführung der Maßnahme würde unser Anteil an der BHB Brauholding AG voraussichtlich auf unter 50% sinken. Wir müssten die Gesellschaft dann auch nicht mehr im Konzern konsolidieren. Dies schafft Transparenz und Klarheit für alle Beteiligten.

#### Der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien hat ein schwieriges Jahr hinter sich, insbesondere vor dem Hintergrund der konjunkturellen Situation. Gleichzeitig hat die VIB Vermögen AG das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Worin sehen Sie die Stärken der Gesellschaft?

**Peter Schropp:** Ein wichtiges Plus ist sicherlich die Verbindung von konservativem, klar definiertem Geschäftsmodell und unternehmerischem Ansatz. Wir orientieren uns an unserem Leitmotiv – visionär, individuell, beständig – und handeln wie „vorsichtige Kaufleute“. Das hat sich in der Krise ausgezahlt.

**Ludwig Schlosser:** Außerdem haben wir eine sehr kompetente und engagierte Mannschaft bei der VIB Vermögen AG. Deren Netzwerk, Können und Motivation ist unser größter Wettbewerbsvorteil. Wir verwalten unser Portfolio von 85 Objekten komplett selbst, mit einem Team aus 19 Mitarbeitern. Obwohl wir den Immobilienbestand in den vergangenen Jahren erheblich ausgebaut haben, ist unser Personalbestand nur moderat angestiegen. Das geht nur, wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen. Daher: Großes Lob und vielen Dank an die Kolleginnen und Kollegen!

#### Wie geht es im Jahr 2010 weiter?

**Ludwig Schlosser:** Wir haben in den vergangenen Jahren viel erreicht und sind sehr schnell gewachsen. Unser Immobilienbestand weist mittlerweile eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 645.000 m<sup>2</sup> mit einem Marktwert von 638 Mio. € auf – eine beachtliche Größenordnung im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Jetzt liegt der Schwerpunkt zunächst auf der Konsolidierung. Dennoch gehen wir im Immobilienbereich von weiteren Steigerungen bei Umsatz und Ertrag aus, da die im vergangenen Jahr übernommenen Objekte in 2010 erstmals über die volle Jahresdistanz zum Mietergebnis beitragen werden. Wir erwarten deshalb ein Vorsteuerergebnis vor Immobilienbewertung auf Konzernebene von rund 17 Mio. € im Geschäftsjahr 2010.



## | Bericht des Aufsichtsrates der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2009

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben sorgfältig wahrgenommen:

### **Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand**

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und umfassend vom Vorstand mündlich und schriftlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen, insbesondere über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie die verschiedenen Investitionsmöglichkeiten unterrichtet. Auch zwischen den Sitzungsterminen 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.

### **Sitzungen und Beschlüsse**

Im Berichtszeitraum fanden fünf Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates teilnahmen. In den Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft und über die Geschäftsführung der Gesellschaft umfassend, ausführlich, zeitnah, schriftlich und mündlich sowie den gesetzlichen Vorgaben entsprechend über den Gang der Geschäfte, die Lage und Struktur der Gesellschaft und des Konzerns sowie über die Strategie und Entwicklung von Konzern und Gesellschaft informiert. Sämtliche für das Unternehmen bedeutsame Projekte und Geschäftsvorgänge, insbesondere mögliche Immobilien-transaktionen sowie die Finanzierungssituation und das Risikomanagementsystem im Konzern, haben wir auf Basis der Berichte des Vorstands in den Aufsichtsratssitzungen eingehend erörtert und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat den zustimmungspflichtigen Geschäften, die ihm der Vorstand gemäß den Regelungen der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates bzw. nach dem Gesetz und Hauptversammlungsbeschlüssen vorgelegt wurden, nach sorgfältiger Prüfung und eingehender Erörterung mit dem Vorstand zugestimmt. Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 07. Juli 2009 wurde in der Sitzung vom 28. April 2009 verabschiedet.

Ausschüsse wurden aufgrund der Größe des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2009 nicht gebildet.

### **Jahresabschluss und Konzernabschluss 2009**

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, der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft. Die Prüfungen haben zu einem jeweils uneingeschränkten Bestätigungsvermerk geführt. Der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der geprüfte Konzernjahresabschluss mit Konzernlagebericht sowie die jeweiligen Prüfungsberichte und Prüfungs-

**An unsere Aktionäre**

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

unterlagen wurden den Aufsichtsratsmitgliedern rechtzeitig zugeleitet, so dass ausreichend Gelegenheit zu ihrer Prüfung bestand. Der Aufsichtsrat hat in der Bilanzsitzung vom 04. Mai 2010 bei Anwesenheit des Wirtschaftsprüfers die Abschlüsse für das Geschäftsjahr 2009 und das Ergebnis der Prüfung eingehend erörtert. Der Jahresabschluss mit Lagebericht und der Konzernabschluss mit Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009 wurden vom Aufsichtsrat sorgfältig geprüft. Der Aufsichtsrat stimmt den Prüfungsergebnissen des Abschlussprüfers nach sorgfältiger eigener Prüfung von Jahresabschluss mit Lagebericht sowie von Konzernjahresabschluss mit Konzernlagebericht zu. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2009 und den Konzernabschluss 2009 jeweils gebilligt. Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2009 ist damit festgestellt.

Dem Vorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung, den Bilanzgewinn 2009 der Gesellschaft in Höhe von EUR 4.433.973,50 vollständig zur Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre von EUR 0,25 je dividendenberechtigter Inhaber-Stückaktie zu verwenden, schließen wir uns nach eingehender Prüfung an.

**Personelle Veränderungen**

Zur Unterstützung der starken operativen Expansion der Gesellschaft und zur weiteren Optimierung der Führungsstruktur in der VIB-Gruppe wurde zum 01. Januar 2009 der Alleinvorstand der Konzerntochter BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auch zum Vorstand der Gesellschaft mit dem Verantwortungsbereich Immobilien bestellt. Der bisherige Alleinvorstand, Herr Ludwig Schlosser, wurde zugleich zum Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft ernannt. Im Aufsichtsrat gab es in 2009 keine personellen Veränderungen.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung des VIB-Konzerns im Geschäftsjahr 2009 ist der Aufsichtsrat sehr zufrieden und unterstützt den Vorstand in seiner Strategie, nach Jahren starken Wachstums das Portfolio gewerblicher Immobilien weiter zu optimieren.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns sehr herzlich für ihren hohen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg/Donau, 4. Mai 2010

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

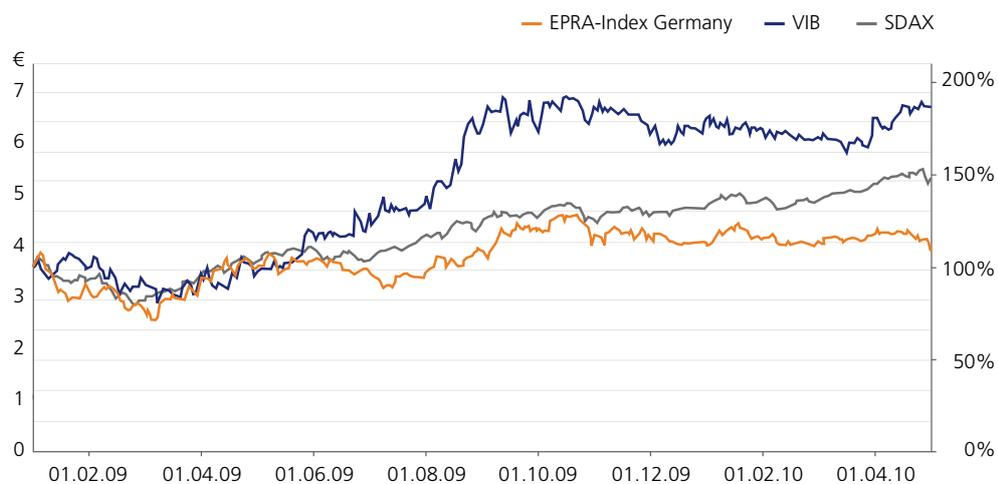
## | Die Aktie der VIB Vermögen AG

### Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.735.894 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München / M:access Frankfurt / Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.735.894 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,85 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	193.540 T €
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (Konzern)	0,70 €
Dividende je Stammaktie *	0,25 €

\* Vorschlag der Verwaltung

### Aktienkurs



## An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

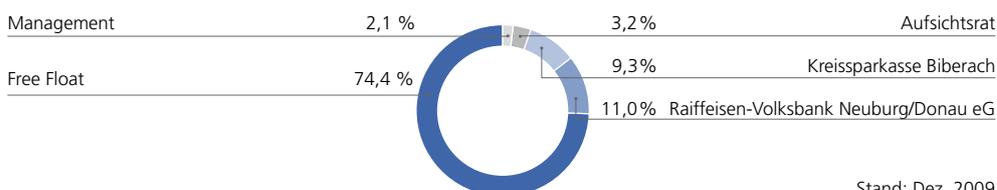
Konzernanhang

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sorgten die Auswirkungen der Wirtschaftskrise für starke Schwankungen an den Finanzmärkten. Nach einem schwachen Start der Börsen im ersten Quartal konnten sich die Märkte in den Folgemonaten erkennbar erholen und reagierten mit deutlichen Kurszuwächsen. In diesem Marktumfeld entwickelte sich die Aktie der VIB Vermögen AG klar besser als der Gesamtmarkt und konnte starke Kursgewinne verzeichnen. Sowohl der immobilien-spezifische Vergleichsindex EPRA-Germany als auch der SDAX entwickelten sich deutlich schwächer als die Aktie der VIB Vermögen AG.

Zunächst sah sich die Aktie im ersten Quartal des Börsenjahres 2009 mit einem negativen Marktumfeld konfrontiert und geriet daraufhin unter Druck. Im März 2009 wurde mit 2,95 € je Anteilsschein der Jahrestiefstand verzeichnet. Nach Veröffentlichung der Geschäftszahlen für 2008 nahm die Kurserholung jedoch vermehrt Fahrt auf und die Aktie setzte zu einer deutlichen Aufwärtsbewegung an. Im Oktober 2009 wurde der Jahreshöchstwert von 6,92 € erreicht. In der Folge konsolidierte der Wert und beendete das Geschäftsjahr mit einem Schlusskurs von 6,49 €. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von rund 115,1 Mio. €. Damit notiert die Aktie 45,2% unter dem inneren Wert (NAV) von 11,85 € je Aktie.

Verbessert zeigte sich auch die Liquidität der VIB-Aktie. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 5.450.000 Stück allein im XETRA-Handel umgesetzt. Daraus resultiert ein durchschnittliches Handelsvolumen von rund 22.000 Aktien pro Tag. Im Vorjahr hatte der Wert noch bei etwa 14.500 Stück pro Tag gelegen.

## Aktionärsstruktur



Stand: Dez. 2009

Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG weist eine gesunde Mischung aus breitem Free Float und langfristig orientierten Investoren auf. Rund 74,4% der Aktien befinden sich im Streubesitz. Zudem konnte die Gesellschaft im Herbst 2009 die Kreissparkasse Biberach als weiteren Großaktionär gewinnen. Das schwäbische Kreditinstitut mit einer Bilanzsumme von rund 6,3 Mrd. € hält einen Stimmrechtsanteil von aktuell rund 9,3%. Mit der Kreissparkasse Biberach verfügt die VIB Vermögen AG damit neben der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (11,0%) bereits über einen zweiten, langfristig orientierten Investor aus dem Bereich regionaler Banken. Daneben ist das Management mit 2,1% signifikant an der Gesellschaft beteiligt. Durch den Zukauf weiterer Aktien hat der Aufsichtsrat seinen Anteil an der VIB Vermögen AG im Berichtsjahr von 2,3% auf derzeit 3,2% weiter ausgebaut.

## Investor Relations

Der offene und intensive Austausch mit Analysten, Investoren und der Fachpresse hat bei der VIB Vermögen AG eine hohe Priorität. Eine transparente, zeitnahe und ausführliche Berichterstattung sollen der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit bieten, sich ein umfassendes Bild der im Open Market und M:access notierten Gesellschaft zu machen. Die VIB Vermögen AG veröffentlicht daher umfassende Geschäfts- und Halbjahresberichte gemäß IFRS-Rechnungslegung und publiziert regelmäßig Pressemeldungen zur aktuellen Geschäftsentwicklung. Um den Aktionärskreis auch in internationaler Hinsicht kontinuierlich zu erweitern, publiziert die Gesellschaft sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache.

Regelmäßig ist der Vorstand zudem im persönlichen Gespräch mit Analysten und Investoren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr war die VIB Vermögen AG daher auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und stellte die Geschäftsergebnisse der „Financial Community“ vor. Ein weiterer Schwerpunkt der Investor-Relations-Aktivitäten waren regelmäßige Road-Show-Termine im In- und Ausland.

Seit Sommer 2009 wird die Berichterstattung der VIB Vermögen AG ergänzt durch Investmentstudien der renommierten Researchgesellschaften SRC Research und SES Research. Die Dokumente stehen im Internet unter [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de) im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung.

## Finanzkalender

6. Juli 2010	Ordentliche Hauptversammlung 2010
25. August 2010	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2010
7. September 2010	Teilnahme an der 20. m:access-Analysten-Konferenz, Frankfurt
14. September 2010	Teilnahme am Forum Financial Services, Frankfurt
28. Oktober 2010	Teilnahme an der Baader Small und Mid Cap Konferenz, München

## Hauptversammlung

Am 7. Juli 2009 fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 in Neuburg/Donau statt. Bei einer Präsenz von rund 37% der ausgegebenen Aktien wurden sämtliche Vorschläge der Verwaltung mit jeweils über 90% der abgegebenen Stimmen angenommen.

Im Einzelnen standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns 2008, die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2009 sowie Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Daneben wurden Vorratsbeschlüsse über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen sowie zum Erwerb eigener Aktien gefasst.

Die nächste ordentliche Hauptversammlung findet am 6. Juli 2010 statt.



## | Steckbrief Roswitha Angermair

- Leiterin Bereich Immobilien
- Seit Februar 2007 bei der VIB Vermögen AG

*„Der enge und persönliche Kontakt zu unseren Mietern ist der Schlüssel zum Erfolg.“*

Nach verschiedenen Stationen in der Immobilienwirtschaft leitet Roswitha Angermair seit Januar 2008 den Bereich Immobilien bei der VIB Vermögen AG. Damit verantwortet sie operativ das Kerngeschäft der Gesellschaft – von der Projektentwicklung neuer Objekte bis zum Asset Management des Bestandsportfolios. Ihre Aufgabengebiete teilen sich grundsätzlich in zwei Bereiche: So verwaltet Roswitha Angermair einen Teil des Portfolios selbst, ist also operativ tätig. Daneben liegt ein weiterer Schwerpunkt im Management und der Leitung des Bereichs Immobilien. „Meine Aufgabe liegt hier vor allem in Zusammenarbeit mit den Kollegen in der Konzeption von Lösungen, die sowohl im Interesse unserer Mieter als auch der VIB-Gruppe liegen“, fasst die gelernte Bankkauffrau ihre Tätigkeit zusammen. Stützen kann sie sich dabei auf die tatkräftige Mithilfe eines Teams von sieben Mitarbeitern. In ihrer Rolle als Bindeglied zwischen Mietern und internen Ansprechpartnern wie Vorstand oder Rechnungslegung benötigt sie zudem ein hohes Maß an Fingerspitzengefühl. „Gerade die Vielfältigkeit der Aufgaben und der persönliche Umgang bringen Spaß und Abwechslung in die tägliche Arbeit“, sagt Roswitha Angermair und sieht darin auch einen Grund für den Erfolg der VIB Vermögen AG. „Es ist uns sehr wichtig, den persönlichen Kontakt zu unseren Mietern kontinuierlich zu pflegen. Dies ist das Fundament einer guten und vertrauensvollen Geschäftsbeziehung, die auch Raum für Synergien bietet.“

Nach ihrer Bankausbildung hat sich Roswitha Angermair durch den Abschluss zur Immobilienfachwirtin sowie durch ein Fernstudium der Betriebswirtschaftslehre fortlaufend weitergebildet. „Immobilienverwaltung ist sehr facettenreich, gerade bei der VIB Vermögen AG mit ihrem diversifizierten Portfolio“, erklärt sie ihre Begeisterung für das Aufgabengebiet. „Hinzu kommt, dass man sich durch entsprechende Handlungskompetenzen mit der eigenen Arbeit identifiziert.“

### An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

## | Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG

### Überblick

Hohe Ertragsstärke und eine breite Risikostreuung kennzeichnen das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG und ihrer Tochtergesellschaften. Verteilt auf 85 Objekte weist das Bestandsportfolio eine vermietbare Fläche von rund 645.000 m<sup>2</sup> auf. Dabei liegt die Leerstandsquote bei rund 1% – ein Wert, der unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland einen Spitzenplatz bedeutet. Daran wird sowohl die Qualität der Objekte als auch des konzerninternen Asset Managements deutlich.

### Kennzahlen

(Stand: 19. April 2010)

Anzahl der Objekte	85 Immobilien
Gebäudenutzfläche	ca. 645.000 m <sup>2</sup>
Annualisierte Mieterlöse	ca. 43,7 Mio. €
Leerstandsquote	ca. 1 %

Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf rund 638 Mio. € (incl. der Anlagen im Bau und der Vorratsgrundstücke). Die vermieteten Objekte der VIB-Gruppe erwirtschaften eine durchschnittliche Mietrendite von 7,1% bezogen auf die Marktwerte. Besonders attraktiv fallen die generierten Renditen in den Bereichen Logistik mit 7,5% und Industrie mit 7,5% aus. Gleichzeitig erzielen die Immobilien mit der Hauptnutzungsart Einzelhandel durchschnittliche Mietrenditen von rund 6,9%. Bei Büro- und sonstigen Immobilien liegt der Wert bei 6,6%. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass in den letztgenannten Nutzungsarten zumeist besonders langfristige Mietlaufzeiten vereinbart werden. Dadurch erhöht sich die Erwartungssicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erzielenden Mieteinkünfte. Im Ergebnis vereint das Portfolio der VIB Vermögen AG eine gesunde Mischung aus überaus renditestarken Industrie- und Logistikobjekten mit besonders einnahmestabilen Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobilien.

### Mietrendite nach Branchen basierend auf Marktwerten

(Stand: 19. April 2010)

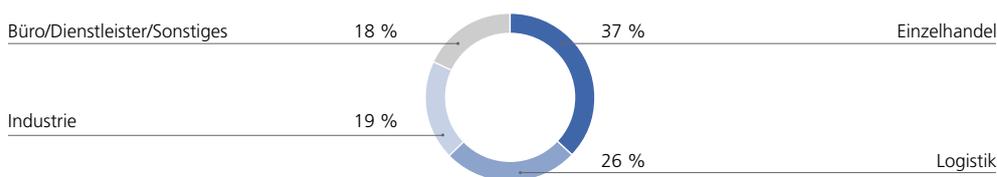


**An unsere Aktionäre**[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Durch eine relativ gleichmäßige Verteilung der Immobilien über die verschiedenen Nutzungsarten erreicht die VIB Vermögen AG zudem ein hohes Maß an Risikodiversifikation. Rund 37% der Netto-Mieterlöse werden durch Vermietung von Einzelhandelsimmobilien generiert, während weitere 26% aus dem Segment Logistik stammen. Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige tragen insgesamt rund 18% der Netto-Mieterlöse bei. Der Anteil von Industrieobjekten beläuft sich auf etwa 19%. Mit dieser breiten Streuung des Portfolios über verschiedene Branchen vermindert die VIB Vermögen AG die Abhängigkeit von einzelnen Sektorentwicklungen.

**Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen/Segment**

(Stand: 19. April 2010)



Zudem ist das Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe mit einer hohen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ausgestattet. Bezogen auf die Netto-Mieterlöse beträgt die durchschnittliche Restlaufzeit rund 8,4 Jahre. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Verträge mit kurzer Restlaufzeit oftmals mit langjährigen Mietern, etwa aus dem Bereich der Gastronomie, bestehen. Nach einer gewissen Laufzeit der Verträge steht diesen zwar ein jährliches Kündigungsrecht zu. Jedoch hat die Erfahrung gezeigt, dass nur in Ausnahmefällen eine Kündigung tatsächlich stattfindet. Ansonsten verlängert sich der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr.

Hinzu kommt eine von hoher Bonität gekennzeichnete Mieterstruktur. Bereits im Vorfeld des Abschlusses von Mietverträgen legt der VIB-Konzern einen besonderen Schwerpunkt auf die sorgfältige Prüfung der potenziellen Vertragspartner. Durch den Abschluss von Vereinbarungen mit wirtschaftlich stabilen Mietern werden die Mieteinnahmen des VIB-Konzerns damit zusätzlich abgesichert.

Daneben ist die Mieterstruktur der VIB-Gruppe von einer großen Heterogenität geprägt. Lediglich ein Mieter weist einen Anteil von über 10% an den gesamten Netto-Mieterlösen auf. Dabei handelt es sich um einen führenden Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der über ein hohes Maß an wirtschaftlicher Solidität verfügt. Außerdem gehören bonitätsstarke Industrieunternehmen und robuste Einzelhandelskonzerne zu den größten Mietern der VIB-Gruppe.

Zudem verteilt sich annähernd die Hälfte der Netto-Mieterlöse auf eine Vielzahl von Verträgen mit vergleichsweise kleineren Mietern. Durch diese Streuung wird die Risikodiversifikation des Immobilien-Portfolios weiter verbessert.

### Mieterstruktur der VIB-Gruppe

(Stand: 31. Dezember 2009)

Mietername	Anteil an gesamten Netto-Mieterlösen
Gartenfachmarktbetreiber (15 Standorte)	14,12%
Rudolph-Gruppe	8,00%
Gillhuber Logistik GmbH	4,94%
Continental Automotive GmbH	4,29%
Loxess Gruppe	4,06%
Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft	3,54%
Faurecia Autositze GmbH	3,18%
Edeka-Gruppe	3,17%
Lidl-Schwarz-Gruppe	2,53%
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	2,50%
Sonstige	49,67%
<b>Gesamt</b>	<b>100%</b>

## Immobilien-Standorte

Objekte beispielsweise in:

- Aalen
- Dingolfing
- Dresden
- Gersthofen
- Großostheim
- Günzburg
- Haiming
- Hamburg
- Herten
- Ingolstadt
- Memmingen
- Neuburg/Donau
- Neufahrn
- Neumarkt
- Nürnberg
- Olching
- Pfaffenhofen
- Regensburg
- Simbach



## An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Geografisch fokussiert sich die VIB-Gruppe auf den süddeutschen Raum. Dieser Schwerpunkt beruht auf einer Reihe von guten Gründen. Es handelt sich hierbei um einige der wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik mit hoher wirtschaftlicher Attraktivität, heterogener Wirtschaftsstruktur und günstiger Lage im Herzen Europas. Zudem ist die demographische Entwicklung dieser Gebiete im bundesdeutschen Vergleich äußerst günstig. Diese Vorteile reduzieren mögliche Risikofaktoren und tragen zur Wertstabilität des Immobilien-Portfolios bei. Hinzu kommt das ausgeprägte Netzwerk des Managements der VIB Vermögen AG in der Region. Langjährige, persönliche und vertrauensvolle Kontakte ermöglichen die frühzeitige Nutzung von sich ergebenden Marktchancen – und stellen damit einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar.

Darüber hinaus investiert die VIB-Gruppe selektiv in den übrigen Teilen Deutschlands sowie im grenznahen Ausland. Oftmals werden diese Akquisitionen in enger Zusammenarbeit mit langjährigen Bestandsmietern getroffen.

### **Portfolio-Entwicklung 2009**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden auf Konzernebene insgesamt sieben Objekte neu in das Immobilien-Portfolio übernommen. Bereits im Januar 2009 erfolgte die Übernahme eines weiteren Teils des businessParks in Regensburg. Das Objekt verfügt nunmehr über eine zusätzliche vermietbare Fläche von 19.958 m<sup>2</sup>. Bei einer Investitionssumme von 18,8 Mio. € (für Erwerb und Ausbau) trägt die Immobilie künftig jährlich weitere 1,6 Mio. € zum Mietergebnis der Gesellschaft bei.

Zudem wurde ein Objekt in Sangerhausen (Sachsen-Anhalt) fertig gestellt. Hierbei handelt es sich um eine LKW-Servicestation mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.900 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist vollständig vermietet, der entsprechende Mietvertrag weist eine Laufzeit von 22 Jahren auf. Bezogen auf die Investitionssumme von 2,5 Mio. € generiert das Objekt bei annualisierten Mieteinkünften in Höhe von rund 0,2 Mio. € eine jährliche Mietrendite von rund 8,0 %.

Eine weitere LKW-Servicestation im hessischen Kirchheim wurde im November 2009 übergeben. Auch dieses Objekt ist vollständig vermietet mit einer Laufzeit von ebenfalls 22 Jahren. Bei einer Investitionssumme von 4,0 Mio. € trägt die Immobilie zukünftig auf annualisierter Basis Mieteinkünfte in Höhe von 0,3 Mio. € bei. Dies entspricht einer Mietrendite von rund 7,75 % pro Jahr.

In Ingolstadt-Großmehring (Oberbayern) wurde eine Logistikanlage fertiggestellt und per 01.07.2009 an den Mieter übergeben. Die vermietbare Fläche der verkehrsgünstig gelegenen Immobilie beläuft sich auf rund 12.800 m<sup>2</sup>. Mit einem Investitionsvolumen von rund 7,4 Mio. € erwirtschaftet das Objekt künftig annualisierte Mieterträge von 0,7 Mio. €. Damit beträgt die Mietrendite in Bezug auf die Anschaffungskosten rund 9,5 %.

Zudem fand im Geschäftsjahr 2009 die Übergabe von insgesamt drei ertragsstarken Fach- und Einzelhandelsmärkten aus dem Bavaria-Portfolio an die Konzerntochter BBI Immobilien AG statt. 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 Fachmarktzentrum im Eigentum der BBI Immobilien AG. Durch die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wurde die vermietbare Fläche um rund 2.100 m<sup>2</sup> auf nunmehr 10.326 m<sup>2</sup> vergrößert. Seit dem 16. November 2009 verstärkt zudem ein weiteres Fachmarktzentrum in Freystadt (Oberpfalz) das Immobilien-Portfolio. 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. € erwirtschaften die drei Fachmarktzentren eine annualisierte Jahresmiete von 1,24 Mio. €. Dies entspricht einer jährlichen Mietrendite von 6,9%.

Insgesamt hat der VIB-Konzern damit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 sieben Objekte neu übernommen bzw. erweitert. Das Gesamtinvestitionsvolumen betrug dabei rund 51,1 Mio. €. Die in 2009 neu hinzugekommenen Immobilien mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 47.400 m<sup>2</sup> generieren zusätzliche annualisierte Nettomieterlöse von rund 4,1 Mio. €. Somit erwirtschaftet die VIB Vermögen AG mit den Neuakquisitionen des Jahres 2009 eine Mietrendite von ca. 8,0%.

Im Zuge der Portfolio-Optimierung hat die VIB Vermögen AG im Februar 2009 ein Hotel in Ingolstadt mit einer vermietbaren Fläche von 1.828 m<sup>2</sup> veräußert. Dabei lag der Verkaufserlös bei 2,0 Mio. €. Ziel der Maßnahme war eine weitere Verbesserung der durchschnittlichen Mietrendite des Gesamtportfolios.

## An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Immobilientransaktionen in 2009



**Freystadt, Berchinger Str. 38 a-f**

Übernahme	11/2009
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	4.336 m <sup>2</sup>

**Großmehring, Gutenbergstr. 3**

Übernahme	07/2009
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	12.800 m <sup>2</sup>

**Regensburg, Osterhofener Str. 8-17**

Übernahme	01/2009
Nutzungsart	Büro/Dienstleister
Vermietbare Fläche	19.958 m <sup>2</sup>

**Kirchheim, Am Friedrichsfeld 5**

Übernahme	11/2009
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	2.581 m <sup>2</sup>

**Sangerhausen, An der Zolltafel 5**

Übernahme	02/2009
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	1.900 m <sup>2</sup>

**Oberammergau, Zur Lok 2-6**

Übernahme	10/2009
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	3.828 m <sup>2</sup>

**Simbach, Simon-Breu-Str. 37-45**

Übernahme	11/2009
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	2.098 m <sup>2</sup> (Erweiterung)



## | Steckbrief Rainer Hettmer

- Leiter Bereich Beteiligungen, Controlling und Finanzierung
- Seit 1. Januar 2002 bei der VIB Vermögen AG

*„Wir haben immer an unserer klar definierten Strategie festgehalten. Das hat sich in der Krise ausgezahlt.“*

Von Beginn an hat Rainer Hettmer am Erfolg der VIB Vermögen AG mitgewirkt. Angestellt bei der Gesellschaft seit dem 1. Januar 2002 war der Prokurist bereits zuvor während seiner 25-jährigen Tätigkeit als Mitarbeiter der Volksbank Neuburg mit der VIB Vermögen AG befasst. Von der Gründung über den Börsengang bis zu den durchgeführten Kapitalerhöhungen hat Rainer Hettmer die Gesellschaft bei sämtlichen Wachstumsschritten aktiv begleitet und dabei insbesondere im Bereich Kapitalmarkt seine Expertise fortlaufend vertieft. Heute besteht sein Aufgabengebiet aus der Leitung der Bereiche Beteiligungen, Controlling und Finanzierung – ein breites Spektrum, das ein hohes Maß an Engagement und Kompetenz erfordert. „Ein voller Schreibtisch schreckt mich nicht“, nennt der gelernte Bankkaufmann eine Grundvoraussetzung für seine Arbeit. Das notwendige Rüstzeug hat er sich dabei durch umfassende Weiterbildungen verschafft. Die Verwaltung der Finanzverbindlichkeiten der VIB Vermögen AG stellt einen Arbeitsschwerpunkt von Rainer Hettmer dar. Darunter fallen Neufinanzierungen, Prolongationen, Bankverhandlungen – mithin wesentliche Punkte der Geschäftstätigkeit einer Immobiliengesellschaft. Gleichzeitig ist er Geschäftsführer der VIB-Beteiligungsgesellschaften.

„Wir sind unserem Grundprinzip immer treu geblieben: Man muss zunächst Geld verdienen, bevor man es ausgeben kann“, sieht der langjährige Mitarbeiter den Erfolg der VIB Vermögen AG in Strategie und Geschäftsphilosophie begründet. „Außerdem haben wir ein sehr gutes Betriebsklima, man hat Spaß bei der Arbeit.“ Motivierend ist für Rainer Hettmer dabei der unmittelbar sichtbare Effekt der eigenen Tätigkeit: „Die Aufgabe ist nie eintönig und man sieht schnell, was man gemacht hat. Bei uns lässt sich einfach etwas bewegen.“

### An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

## **Investitionsvorhaben und Portfoliooptimierung**

Auf Konzernebene hat die VIB-Gruppe in den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren 2008 und 2009 insgesamt 19 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 171,1 Mio. € übernommen, davon sieben allein im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009. Dieser Wachstumskurs hat sich in Form einer deutlichen Steigerung der erzielten Umsatzerlöse ausgezahlt. Zudem hat sich die nachhaltige Finanzierungsstruktur der VIB-Gruppe – insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise – als wichtiger Stabilitätsanker und damit als wertvoller Wettbewerbsvorteil erwiesen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2010 sieht die Gesellschaft deshalb den Schwerpunkt der operativen Tätigkeit im Segment Immobilien zunächst in der fortlaufenden Optimierung des Immobilien-Portfolios mittels Umschichtungen und zielgerichteter Investitionen. Der Zweck der Maßnahmen besteht in der Sicherung bzw. dem weiteren Ausbau der Ertragskraft auf Konzernebene durch Einhaltung der klar definierten Investitionskriterien. Dabei bleibt der Ausbau des Portfolios und damit zusätzliches Unternehmenswachstum grundsätzlich weiterhin das erklärte Ziel der VIB Vermögen AG.

## **Finanzierung des Immobilien-Portfolios**

Die VIB Vermögen AG verfolgt bei der Finanzierung ihres Immobilien-Portfolios einen konservativen, auf Solidität und Nachhaltigkeit bedachten Ansatz. Leitlinien der Finanzierung sind dabei eine langfristige Sicherung der notwendigen Fremdmittel sowie eine Ausstattung mit hoher Eigenkapitalquote. Deutlich wird dieser konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilien-Portfolios („Loan to Value“), das sich zum 31. Dezember 2009 auf rund 65,4% beläuft.

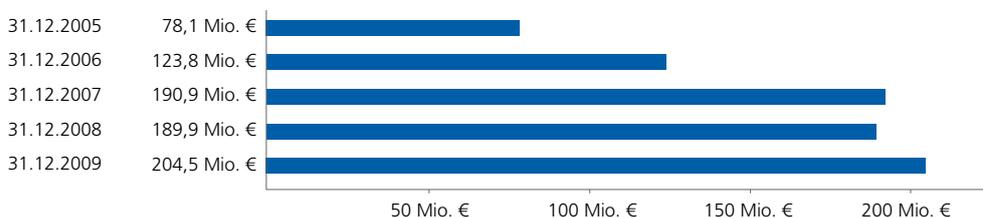
Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen zudem Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So vereinbart die VIB Vermögen AG beispielsweise in erster Linie Annuitätendarlehen. Darunter versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht wird. Dadurch baut die VIB Vermögen AG kontinuierlich den Substanzwert der Gesellschaft, den sog. Net Asset Value (NAV), aus. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf: Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch

die monatlichen Raten konstant gehalten werden können. Zudem ist eine Prolongation, d.h. eine Neuverhandlung über die grundsätzliche Verlängerung des betreffenden Kredites, bei Darlehen dieser Art nicht notwendig. Nach Ablauf des Zinsfestschreibungszeitraums wird lediglich die Höhe des Zinssatzes neu vereinbart. Dadurch werden die mit einer Finanzierung verbundenen Risiken für Kreditverhandlungen auf die Höhe der Verzinsung minimiert.

Daneben sind die Kreditverträge des VIB-Konzerns annähernd frei von „Covenant-Vereinbarungen“. Als Covenant bezeichnet man eine Kreditklausel, wodurch der Kreditnehmer die Mindesthöhe einer bestimmten Zielgröße dem Gläubiger vertraglich bindend zusagt. Meist beziehen sich diese Vereinbarungen auf die Höhe der Eigenkapitalquote, den Verschuldungsgrad oder aber den sog. „Loan to Value“ (LTV), also den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit vom Wert des Immobilien-Portfolios. Weicht der Kreditnehmer von der vereinbarten Mindesthöhe ab, besteht für den Gläubiger ein (ebenfalls vertraglich geregeltes) Sanktionspotenzial. Dies kann von der Verschlechterung der Kreditkonditionen bis hin zum außerordentlichen Kündigungsrecht reichen. Der Anteil dieser Finanzierungsaufgaben im VIB-Konzern ist von untergeordneter Bedeutung, sodass das Unternehmen über langfristig gesicherte Finanzierungen verfügt.

Sichtbar werden die Vorteile dieser Finanzierungsstrategie auch bei Betrachtung der Entwicklung des Netto-Vermögenswertes der VIB Gruppe: In den vergangenen fünf Jahren hat sich der Net Asset Value der Gruppe von 78,1 Mio. € auf 204,5 Mio. € mehr als verdoppelt. Bei einem starken Ausbau des Portfolios durch lukrative Investitionen wurde daher durch Einsatz eines hohen Anteils von Eigenkapital sowie kontinuierlicher Tilgung der Finanzverbindlichkeiten der NAV der VIB Vermögen AG laufend gesteigert. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte daher, trotz schwierigen Marktumfelds, der NAV je Aktie auf 11,85 € verbessert werden (2008: 11,06 €). Neben der fortlaufenden Rückführung der Finanzverbindlichkeiten haben die Eigenentwicklungen von neuen Immobilienprojekten der VIB Vermögen AG nicht unwesentlich zu diesem Effekt beigetragen.

**Net Asset Value: Entwicklung seit 31. Dezember 2005**



**An unsere Aktionäre**

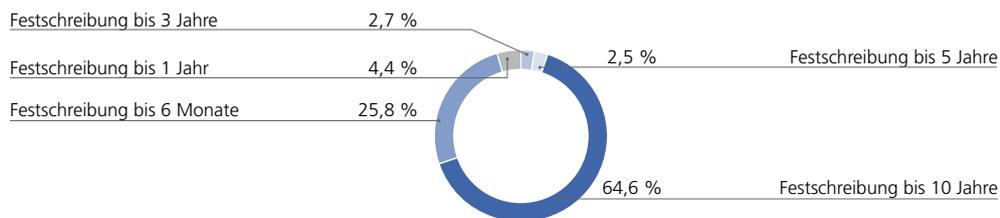
- Konzernlagebericht
- Konzernabschluss
- Konzernanhang

NAV je Aktie: Entwicklung seit 31. Dezember 2005



Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe ebenfalls auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Vereinbarung attraktiver Kreditkonditionen. Rund zwei Drittel der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von fünf bis zehn Jahren auf. Mehr als 60% der Kredite sind dabei sogar länger als fünf Jahre zinsfixiert. Dies schafft Sicherheit in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Gleichzeitig profitiert die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2009 bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr von äußerst attraktiven Zinskonditionen aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus. Durch die Kombination der überwiegend langfristigen Zinsfestschreibungen mit den aktuell günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen erzielt die VIB-Gruppe insgesamt niedrige Zinsaufwendungen. So liegt der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio per 31. Dezember 2009 bei 4,45%.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen





## | Steckbrief Birgit Schreiber

- Leiterin Rechnungswesen
- Seit 1. Januar 2009 bei der VIB Vermögen AG

*„Aus operativen Vorgängen werden bei uns fundierte Zahlen. Damit schaffen wir die Grundlagen für die richtigen Entscheidungen.“*

Seit dem 1. Januar 2009 verstärkt Birgit Schreiber das Team der VIB Vermögen AG als Leiterin Rechnungswesen. Schwerpunkt ihrer Tätigkeit und der ihres Teams ist dabei die Erfassung und buchhalterische Verarbeitung der Vielzahl von operativen Vorgängen sowie das Reporting. „Früher oder später kommt jede Rechnung, jede Zahlung und jeder sonstige Vorfall bei uns an“, berichtet die studierte Diplom-Kauffrau. Egal ob Informationen der internen Entscheidungsträger, Zusammenarbeit mit Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern oder auch Korrespondenz mit externen Ansprechpartnern wie beispielsweise dem Finanzamt – alles muss über den Tisch von Frau Schreiber. Mit dem Wachstum der VIB Vermögen AG steigen natürlich auch die Anforderungen an das Rechnungswesen. „Im Jahr 2010 haben wir bereits deutlich mehr Vorgänge bearbeitet als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, daran sieht man die zunehmende Komplexität.“ Besonders gefordert ist Birgit Schreiber mit der Erstellung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse, sei es nach deutschen oder nach internationalen Rechnungslegungsvorschriften. Dann müssen sämtliche Vorfälle des Berichtszeitraums zusammengefasst, komprimiert und bewertet werden und in einen aussagekräftigen und informativen Rahmen wie den Geschäftsbericht gepackt werden. Neben dem kontinuierlichen Ausbau des Reportings sieht sie hier auch ein Hauptaufgabengebiet für die Zukunft.

Nach Stationen in der Wirtschaftsprüfung in Augsburg und der Immobilienwirtschaft in Frankfurt/Main kam Birgit Schreiber im Januar 2009 zur VIB Vermögen AG. „Es hat einfach direkt gepasst“, fasst die heutige Leiterin Rechnungswesen ihren Einstieg in Neuburg zusammen. Besonders die hohe Professionalität und Identifikation mit der eigenen Arbeit unter den Kollegen sind ihr direkt positiv aufgefallen. „Wir sind ein relativ kleines Team mit großem Verantwortungsgefühl. Jeder nimmt seine Aufgabe sehr ernst, gleichzeitig ist der Zusammenhalt im Team hoch.“ Den täglichen Umgang mit Kollegen und Vorständen findet sie daher besonders motivierend im Arbeitsalltag.

### An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

## | Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG)

Seit Übernahme der Aktienmehrheit an der BBI Immobilien AG im Jahr 2007 ist die VIB Vermögen AG als Muttergesellschaft des Konzerns auch an deren 100%-iger Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG beteiligt, die sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (= Segment Getränke) spezialisiert hat. Der Bereich Getränke ist seitdem im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG erfasst.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Brauerei- und Getränkeaktivitäten im Konzern neu strukturiert. So erfolgte im November 2009 die Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt. Dabei brachte die BBI Immobilien AG die Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage in die BHB Brauholding AG ein. Damit konnten die Weichen für eine eigenständige, fokussierte Weiterentwicklung des Bereichs Getränke sowie eine organisatorische Entflechtung der beiden Segmente gelegt werden.

Zu den Vorständen der BHB Brauholding AG wurden die beiden Geschäftsführer 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 der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Zu den Aufsichtsräten bei der Gründung der BHB Brauholding AG wurden Ludwig Schlosser, Franz-Xaver Schmidbauer und Peter Schropp bestellt.

Nach Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG hielt die BBI Immobilien AG als Muttergesellschaft zunächst 100% der Anteile. Zu Beginn des Jahres 2010 übernahmen die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG. Die Ausgabe der neuen Aktien im Februar 2010 erfolgte zu einem Betrag von 2,00 EUR je Aktie, so dass sich der Emissionserlös für die BHB Brauholding AG auf 800 TEUR summierte. Mit der nachhaltigen unternehmerischen Einbindung der Vorstandsmitglieder wurden somit die organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen für eine beschleunigte Weiterentwicklung des Segments Getränke geschaffen. Gleichzeitig sank der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG auf 73,33%, während 26,67% nunmehr vom Management der BHB Brauholding AG gehalten werden.

Im März 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG zudem beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot vorzubereiten. Die näheren Details werden derzeit geprüft und ausgearbeitet. Durch die angestrebte Kapitalmaßnahme soll eine Beschleuni-

## An unsere Aktionäre

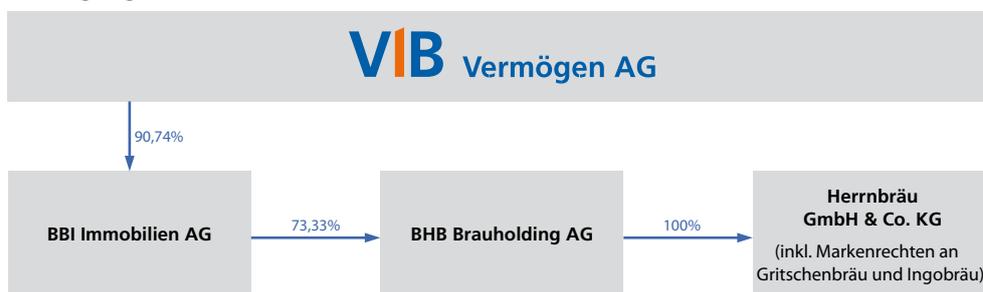
Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

gung der eigenständigen, fokussierten Unternehmensstrategie der BHB Brauholding AG erreicht werden. Insbesondere soll der bereits eingeschlagene Weg der Etablierung als führender regionaler Akteur 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 zusätzlich verbessert werden. Voraussichtlich würde der Anteil der BBI Immobilien AG an Kapital und Stimmrechten bei der BHB Brauholding AG nach Durchführung der beabsichtigten Kapitalerhöhung unter 50 % sinken. Mit erfolgreicher Umsetzung der geplanten Kapitalerhöhung und der daraus resultierenden Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG könnte sich daher die Berichterstattung des VIB-Konzerns künftig ausschließlich auf das Immobilien-Segment konzentrieren.

## Beteiligungsstruktur



Stand: 3. Mai 2010

Ziel der Gründung der BHB Brauholding AG, der anschließenden Beteiligung der Vorstandsmitglieder sowie der angestrebten Kapitalerhöhung ist damit die Sicherung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit und Ertragsstärke beider Segmente. Durch die organisatorische Entflechtung wurde die Position der BBI Immobilien AG weiter gestärkt, um auch künftig in beiden Bereichen erfolgreich am Markt agieren zu können. Gleichzeitig soll durch die geplante Kapitalmaßnahme die finanzielle Basis für die Fortführung der Regionalstrategie verbreitert werden, damit die Gesellschaft auch künftig schnell und flexibel am Markt handeln kann. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf der nachhaltigen Sicherung der Arbeitsplätze im Getränkebereich.

## | Segmente im Überblick

**Aufteilung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach Segmenten**

in T€	2009 Konzern	2009 Getränke	2009 Immobilien	2008 Immobilien
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>63.061</b>	<b>14.106</b>	<b>* 49.195</b>	<b>42.145</b>
Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen	18	18	0	0
Wertänderung von Investment Properties	-3.209	0	-3.209	-476
Sonstige betriebliche Erträge	2.298	117	2.181	869
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>62.168</b>	<b>14.241</b>	<b>48.167</b>	<b>42.538</b>
Aufwendungen für Investment Properties	-9.635	0	-9.635	-9.195
Materialaufwand	-4.945	-4.945	0	0
Personalaufwand	-6.418	-4.496	-1.922	-1.578
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.235	* -2.982	-2.493	-3.513
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>35.935</b>	<b>1.818</b>	<b>34.117</b>	<b>28.252</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-1.874	-1.058	-816	-89
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>34.061</b>	<b>760</b>	<b>33.301</b>	<b>28.163</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-56	0	-56	104
Erträge aus Beteiligungen	44	0	44	0
Finanzerträge	198	132	66	455
Finanzaufwendungen	-19.486	-300	-19.186	-16.933
Aufwand aus Garantiedividende	-260	0	-260	-505
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>14.501</b>	<b>592</b>	<b>13.909</b>	<b>11.284</b>
Ertragsteuern	-2.158	-391	-1.767	-2.943
<b>Konzernergebnis</b>	<b>12.343</b>	<b>201</b>	<b>12.142</b>	<b>8.341</b>

\*für die genauere wirtschaftliche Betrachtungsweise in diesen Positionen wurden Konsolidierungen im Konzern zurückgenommen

## | Kennzahlen zum Segment Immobilien

**Loan to Value (LTV) – Verschuldungsgrad im Verhältnis zum Wert der Immobilien**

Berechnung zum 31.12.2009

in T€			
Investment Properties	638.019	356.724	Finanzschulden langfristig
Sachanlagen	7.969	73.251	Finanzschulden kurzfristig
abzgl. Sachanlagen Bereich Getränke	-1.553	-3.755	abzgl. Finanzschulden Bereich Getränke
		-4.791	Bankguthaben Bereich Immobilien
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>644.435</b>	<b>421.429</b>	<b>Finanzschulden (netto)</b>
<b>LTV-Ratio</b>	<b>65,40%</b>		

**Funds from Operations (FFO) – Indikator für die Ertragskraft des Portfolios**

in T€	2009 Immobilien	2008 Immobilien
<b>EBIT</b>	<b>33.301</b>	<b>28.163</b>
<u>korrigiert um:</u>		
Bewertungsergebnis	3.209	476
Veräußerungsgewinne / -verluste	0	230
<b>Zwischensumme</b>	<b>36.510</b>	<b>28.869</b>
Zinsaufwand	-19.186	-16.933
Zinsertrag	66	455
Erträge Beteiligungen/at-equity Beteiligungen	-12	104
Garantiedividende	-260	-505
<b>Zwischensumme</b>	<b>17.118</b>	<b>11.990</b>
Steueraufwand effektiv	-479	-464
<b>Zwischensumme</b>	<b>16.639</b>	<b>11.526</b>
Anteil Minderheiten aus Ergebnis	-271	0
<b>FFO</b>	<b>16.368</b>	<b>11.526</b>
Anzahl der durchschnittlichen Aktien im Geschäftsjahr	17.237.257	17.084.000
<b>FFO/Aktie</b>	<b>0,95 €</b>	<b>0,67 €</b>
Börsenkurs zum Geschäftsjahresende	6,49 €	3,80 €
<b>FFO Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)</b>	<b>14,64%</b>	<b>17,63%</b>

**An unsere Aktionäre**

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang





# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2009

## Übersicht

<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>34</b>
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	34
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	43
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>48</b>
<b>Risiko- und Prognosebericht</b>	<b>49</b>
Risikomanagement	49
Risiken des Unternehmens	50
Chancen der zukünftigen Entwicklung	54
Ausblick	55

## | Wirtschaftsbericht

### 1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

#### a. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

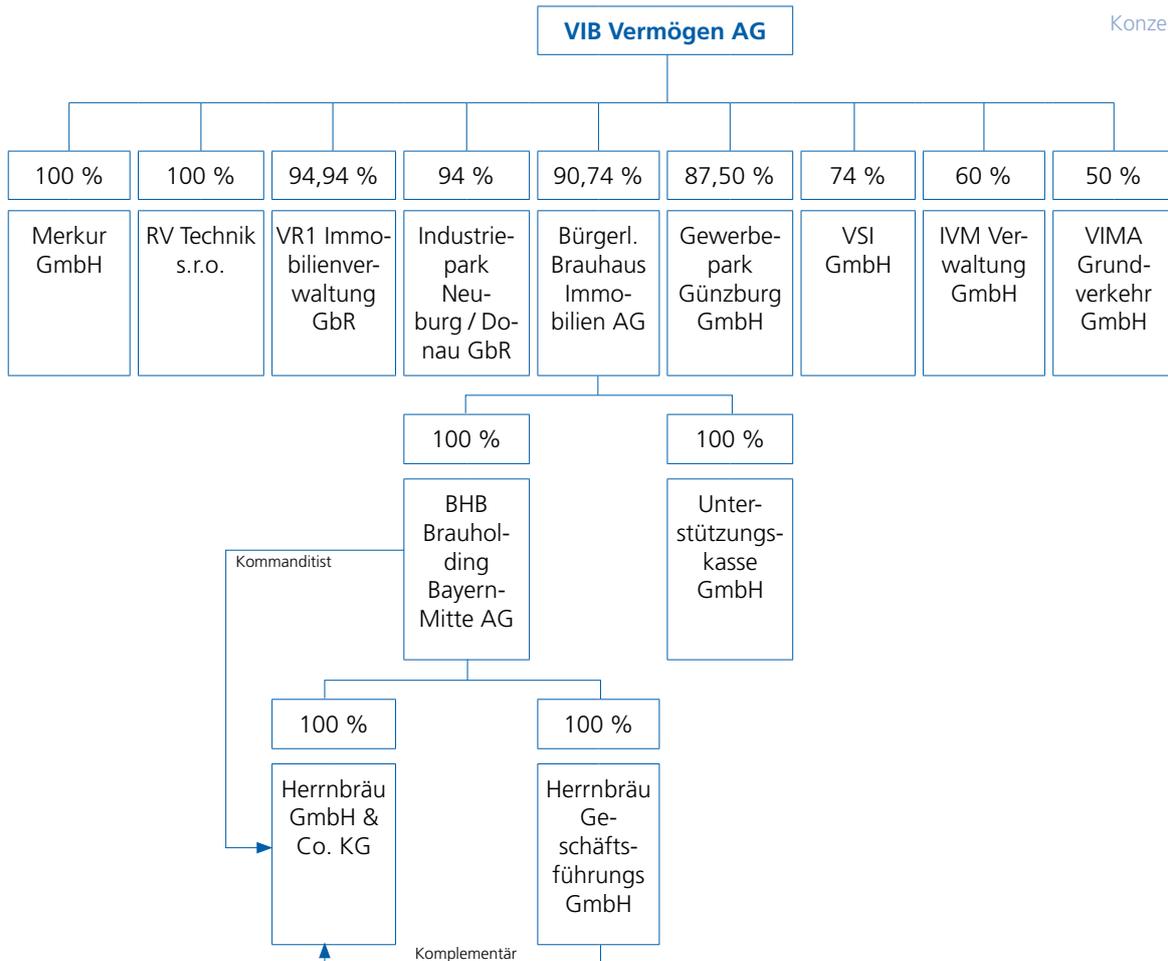
Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“, bzw. „die Gesellschaft“) als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. 1993 als Personengesellschaft gegründet, wurde die VIB Vermögen AG im Jahr 2000 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Kernkompetenz der VIB-Gruppe liegt im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen.

Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine „Buy-and-hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten. Zum Portfolio der VIB-Gruppe (85 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 645.000 m<sup>2</sup> zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios erfolgt durch die VIB Vermögen AG, durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG).

Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. Deren Tochtergesellschaft, die im November 2009 gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), welche sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (= Segment Getränke) spezialisiert hat, ist gemeinsam mit ihren Beteiligungen (insbesondere der Herrnbräu GmbH & Co. KG) im Teil-Konzernabschluss der BBI Immobilien AG enthalten. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG ist somit auch das Segment Getränke im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG erfasst.

Zum Jahresende 2009 war die VIB Vermögen AG insgesamt an 16 Gesellschaften mittelbar und unmittelbar beteiligt. Aufgrund der Beteiligungsquote wurden zwei dieser Gesellschaften nicht voll konsolidiert. Im Bereich der BBI Immobilien AG hat sich die Konzernstruktur im Vergleich zum Vorjahr verändert. Zum einen wurde der Anteil an der BBI Immobilien AG auf 90,74% erhöht, weiter wurde die Gesellschaft im Zuge der Fokussierung auf den Immobiliensektor neu strukturiert. So erfolgte im November 2009 die Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt. In der Tochtergesellschaft der BBI Immobilien AG ist das operative Brauerei-Geschäft der BBI Gruppe, insbesondere die Beteiligung an der Herrnbräu GmbH & Co. KG mit Sitz in Ingolstadt, gebündelt. Im Jahr 2009 wurde die CMG Center Marketing GmbH mit der Merkur GmbH verschmolzen. Die Tilly Immobilie Verwertungs GmbH wurde im Geschäftsjahr aufgelöst.

**Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2009**



**Erläuterung:**

Bei der „Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH“ (kurz: Unterstützungskasse GmbH) handelt es sich um eine unbedeutende Tochtergesellschaft der BBI Immobilien AG ohne nennenswerten Geschäftsumfang.

Über die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist die BHB Brauholding AG mittelbar zu 100 % an der „Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt“ und der „Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH, Ingolstadt“ beteiligt. Hier handelt es sich ebenfalls um unbedeutende Tochtergesellschaften ohne nennenswerten Geschäftsbetrieb mit nur geringen Umsätzen.

Ferner ist die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit 40 % an der Tre Effe S.R.L., Forli (Italien) beteiligt, über die der Getränkeabsatz in Italien abgewickelt wird. Diese Gesellschaft ist im Teil-Konzernabschluss der BBI Immobilien AG und somit auch im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG nach der at-equity-Methode bilanziert.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Für diesen Aktientausch wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 € geschaffen. Zum 31. Dezember 2009 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der im Jahr 2009 getauschten Aktien noch auf bis zu 704.220,00 €.

Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind Klagen bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar.

#### **b. Mitarbeiter**

Zum Jahresende 2009 beschäftigte der VIB-Konzern insgesamt 111 Mitarbeiter (Vorjahr: 114 Mitarbeiter, inkl. gewerblicher Mitarbeiter), die sich wie folgt verteilen:

- Bereich Immobilien
  - 19 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (inkl. Vorstand)  
(Vorjahr: 17 Mitarbeiter)
  - 13 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich  
(Vorjahr: 13 Mitarbeiter)
- Bereich Getränke (BHB Brauholding Bayern-Mitte AG)  
inkl. Vorstand 79 Mitarbeiter  
(Vorjahr: 84 Mitarbeiter)

Durch die moderate Aufstockung der Mitarbeiterzahl im kaufmännischen Bereich für das Segment Immobilien bei gleichzeitig deutlich ausgebautem Portfolio stellt die VIB-Gruppe auch künftig eine schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur sicher. Bei den gewerblichen Mitarbeitern im Bereich Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Hausmeister und Reinigungskräfte (überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen), die für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die entstehenden Aufwendungen werden im Zuge der Nebenkosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt.

Seit dem 1. Januar 2009 verstärkt Peter Schropp den Vorstand und verantwortet innerhalb des Vorstands u. a. den Bereich Immobilien. Der bisherige Alleinvorstand Ludwig Schlosser hat seitdem die Funktion des Vorstandsvorsitzenden inne. Damit reagierte die Gesellschaft auf die Ausweitung des operativen Geschäfts und stellt auch künftig eine effiziente Organisation sicher.

Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates fand im Berichtsjahr keine Veränderung statt. Das Gremium besteht aus den Herren Franz-Xaver Schmidbauer (Aufsichtsratsvorsitzender), Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender) sowie Jürgen Wittmann.

### c. Segment Immobilien

#### *Entwicklung des Immobilienportfolios*

Das Immobilien-Portfolio der VIB Gruppe umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 2009 insgesamt 85 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Fläche von circa 645.000 m<sup>2</sup>. Bei den Objekten handelt es sich um gewerblich genutzte Immobilien, die über das gesamte Bundesgebiet verstreut sind. Der geografische Schwerpunkt des Immobilienbestandes liegt im Süddeutschen Raum. Zum 31. Dezember 2009 war das Portfolio der VIB-Gruppe mit einer Leerstandsquote von rund 1,0 % nahezu voll vermietet. Bei annualisierten Mieterlösen des gesamten Portfolios von rund 43,7 Mio. € entfielen etwa 37 % der Netto-Mieterlöse auf den Bereich Einzelhandel. Weitere 26 % stammten aus der Vermietung von Logistikimmobilien, während der Bereich Büro, Dienstleister und Sonstige rund 18 % beitrug. Darüber hinaus waren rund 19 % der Netto-Mieterlöse auf Vermietungen von Industrieobjekten zurückzuführen. Aufgrund der hohen Diversifizierung des Portfolios hinsichtlich der Nutzungsarten profitiert die VIB-Gruppe von einem vergleichsweise hohen Maß an Unabhängigkeit von einzelnen Sektorentwicklungen. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf rund 638 Mio. € (inkl. der Anlagen im Bau und der Vorratsgrundstücke). Die vermieteten Objekte der VIB-Gruppe erwirtschaften eine durchschnittliche Mietrendite von 7,1 % bezogen auf die Marktwerte.

In 2009 konzentrierte die VIB Vermögen AG die Geschäftstätigkeit auf das aktive Portfolio- und Asset-Management. Gemessen an den durch äußerst starkes Wachstum gekennzeichneten Vorjahren fiel der Ausbau des Immobilienbestandes daher im abgelaufenen Geschäftsjahr vergleichsweise moderat aus. Dennoch wurden im Berichtsjahr insgesamt sieben ertragsstarke Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund 47.400 m<sup>2</sup> in das Portfolio erworben. Im Einzelnen handelte es sich dabei um den zweiten Teil des businessPARKs in Regensburg, um LKW-Servicestationen in Sangerhausen und Kirchheim sowie eine Logistikanlage in Großmehring bei Ingolstadt. Auf Ebene der Konzerntochter BBI Immobilien AG wurden zudem Fachmarktzentren in Oberammergau und Freystadt aus dem Bavaria-Portfolio übernommen. Daneben erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr die Übergabe einer Gewerbeimmobilie in Simbach. Hierbei handelt es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Fachmarktzentrum im Eigentum der BBI Immobilien AG. Bei einer Investitionssumme von insgesamt 51,1 Mio. € werden diese sieben Immobilien künftig annualisierte Mieterlöse in Höhe von 4,1 Mio. € zum Unternehmenserfolg beitragen. Dies entspricht einer jährlichen Mietrendite von rund 8,0 %. Gleichzeitig wurde im Zuge der fortlaufenden Portfolio-Optimierung im Berichtsjahr ein Objekt am Standort Ingolstadt veräußert. Der Verkaufserlös lag bei 2,0 Mio. € und entsprach ungefähr dem IFRS-Bilanzwert des Vorjahres.

An unsere Aktionäre

**Konzernlagebericht**

Konzernabschluss

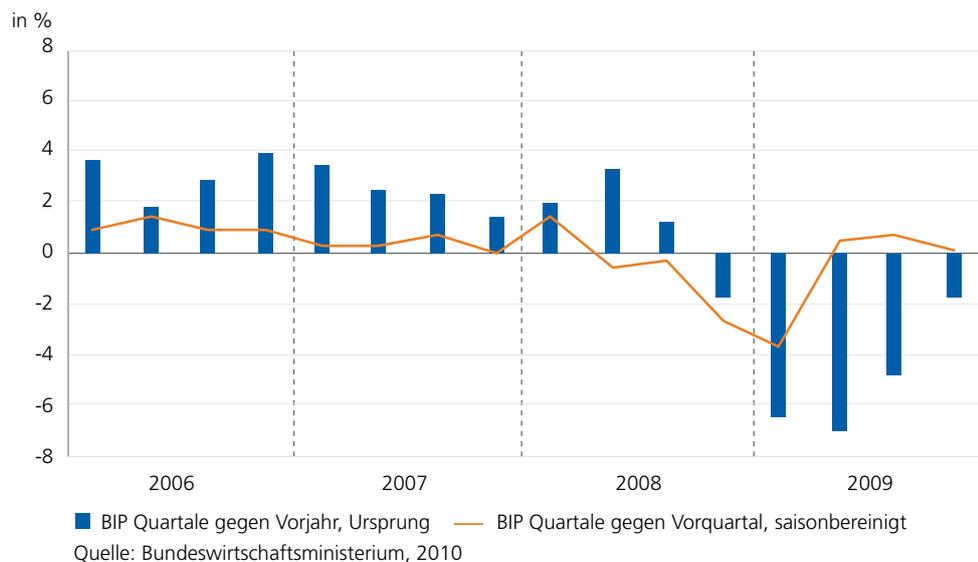
Konzernanhang

### Markt- und Wettbewerbsumfeld

Die konjunkturelle Lage des abgelaufenen Geschäftsjahres gestaltete sich aufgrund der anhaltenden Wirtschafts- und Finanzkrise schwierig. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurde die deutsche Volkswirtschaft von der schwersten Rezession der Nachkriegszeit getroffen und die Wirtschaftsleistung schrumpfte um 5 %. Besonders stark litten die Exporte mit einem preisbereinigten Rückgang von -14,2 % sowie die Ausrüstungsinvestitionen mit einem Minus von -20,5 % im Vergleich zum Vorjahr.<sup>1</sup> Weniger stark betroffen waren die Bauinvestitionen, jedoch wurde auch hier eine Reduzierung im Jahresvergleich von -0,8 % ermittelt. Vergleichsweise robust zeigte sich hingegen der Konsum. Während der private Verbrauch mit 0,2 % annähernd konstant blieb, wirkten insbesondere die staatlichen Konsumausgaben mit einem Anstieg von 3,0 % unterstützend auf den Konjunkturverlauf.

### Bruttoinlandsprodukt

(Veränderung in %, preisbereinigt)



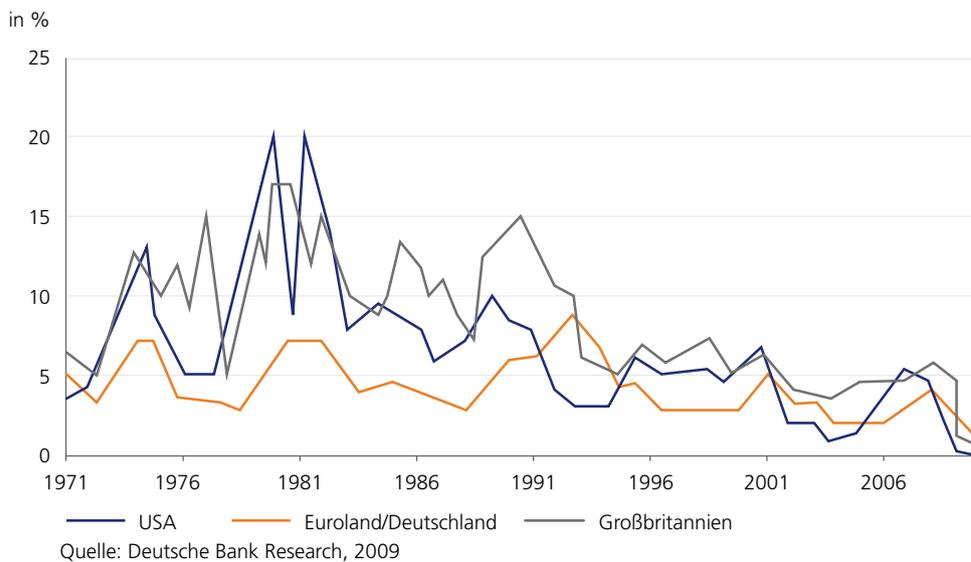
Bei Betrachtung der Wirtschaftsentwicklung innerhalb der einzelnen Quartale ist die im Jahresverlauf einsetzende konjunkturelle Erholung deutlich erkennbar. Fiel in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2009 der BIP-Rückgang mit -6,4 % bzw. -7,0 % noch besonders stark aus, so war mit Beginn der zweiten Jahreshälfte eine Abschwächung des Negativ-Trends zu verzeichnen. Zwar nahm die Wirtschaftsleistung nach wie vor ab, jedoch verlangsamte sich der Abschwung zwischen dem dritten Quartal (-4,7 %) und dem vierten Quartal 2009 (-1,7 %) deutlich. Experten gehen daher davon aus, dass die Talsohle bereits durchschritten wurde. So rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % im Jahr 2010.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, 2010

<sup>2</sup> Deutsche Bundesbank, 2009

Unterstützend für den Konjunkturverlauf wirkte sich 2009 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.<sup>3</sup>

### Leitzinsentwicklung in wichtigen Märkten



Ungeachtet der weltweit sinkenden Leitzinsen verschärfen die Banken im abgelaufenen Geschäftsjahr die Konditionen bei der Kreditvergabe. Dadurch waren über weite Strecken des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte Spreads im Interbankenmarkt zu beobachten, wodurch die niedrigen Notenbankzinsen nicht zu einer Zinssenkung auf Seiten der Kreditnehmer führte. Im Jahresverlauf kam es zu einer Entspannung bei den Kreditkonditionen. So lassen aktuelle Umfrageergebnisse des „Bank Lending Survey des Eurosystems“ darauf schließen, dass die Verschärfung der Standards im vierten Quartal 2009 zum Stillstand gekommen ist.<sup>4</sup>

Bedingt durch die restriktive Kreditvergabe der Banken und die strengeren Eigenkapitalrichtlinien der Geldhäuser sank das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt beträchtlich. Nachdem schon im Jahr 2008 das Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien

<sup>3</sup> Europäische Zentralbank, 2010

<sup>4</sup> Deutsche Bundesbank, 2010

deutlich zurückgegangen war, belief sich der Wert für den Zeitraum 2009 auf insgesamt 10,34 Mrd. €. Im Jahresvergleich entspricht dies einem Minus von 47 %. Die Hintergründe der signifikanten Einbußen sehen Beobachter – neben der erschwerten Refinanzierungssituation – in der erhöhten Risikoaversion der inländischen Investoren sowie dem anhaltenden Rückzug ausländischer Investoren vom deutschen Investmentmarkt.<sup>5</sup> In der Folge stiegen die Renditeanforderungen der Käufer, was sich dämpfend auf die Kaufpreisentwicklungen der Objekte auswirkte.

Mit einem Anteil von rund 42 % am Transaktionsvolumen standen Büroimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr besonders im Fokus. Daneben waren Einzelhandelsimmobilien für rund 28 % verantwortlich. Weitere 7 % der gehandelten Volumina entfielen auf gemischt genutzte Immobilien und 5 % der Transaktionen auf Logistik- und Industrieimmobilien. Die durchschnittliche Transaktionsgröße sank dabei weiter auf rund 16 Mio. € im Jahr 2009.

Hingegen hat sich der Mietmarkt in Deutschland im abgelaufenen Geschäftsjahr weitgehend robust gezeigt. Zwar gerieten die Mieten für Gewerbeimmobilien aufgrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation unter Druck, jedoch fielen die Mieterückgänge vergleichsweise gering aus. Nach Angaben des Immobilienverband IVD war etwa bei Neuvermietungen von Büroflächen ein bundesweiter durchschnittlicher Preisrückgang zwischen 0,3 und 0,5 % zu verzeichnen. Betroffen waren hiervon insbesondere kleine und mittelgroße Städte. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Einzelhandelsmieten.<sup>6</sup> Gleichzeitig weisen die sog. Regionalstandorte ein geringeres Maß an Volatilität auf. Da hier (im Gegensatz zu den großen Immobilienzentren) kaum spekulative Bautätigkeit stattfindet, verfügen Gewerbeimmobilien an diesen Standorten über ein höheres Maß an Stabilität bei Mietpreis- und Wertentwicklung.<sup>7</sup>

Für das laufende Geschäftsjahr 2010 kann daher zusammenfassend von einer einsetzenden Erholung, jedoch nicht von einem nachhaltigen Aufschwung am deutschen Markt für Gewerbeimmobilien ausgegangen werden.

### *Unternehmensziele und -strategie*

Das Marktumfeld der VIB-Gruppe bleibt angespannt, trotz der in den vergangenen Monaten einsetzenden konjunkturellen Besserung. Nach einem gesamtwirtschaftlich schwierigen Jahr 2009 sind für das laufende Geschäftsjahr Anzeichen für eine Trendwende sichtbar. Vor diesem Hintergrund hat die VIB-Gruppe nach äußerst starkem Wachstum in den Vorjahren im abgelaufenen Geschäftsjahr den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf ein aktives Asset- und Portfoliomanagement gelegt. Gleichzeitig wurde das Portfolio zielgenau durch die Übernahme zusätzlicher ertragsstarker Objekte erweitert, wenn auch in geringerem Ausmaß als noch in den Vorjahren. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde eine Immobilie veräußert. Weiter war die erfolgreiche Integration der BBI Immobilien AG in den Konzern Bestandteil der Unternehmensstrategie im abgelaufenen Geschäftsjahr.

<sup>5</sup> Jones Lang LaSalle, 2010

<sup>6</sup> IVD, 2009

<sup>7</sup> DG HYP, 2010

Für das laufende Jahr liegt der Fokus der operativen Tätigkeit in einer Fortführung dieser Strategie. Mittelfristig bleibt weiteres Wachstum das erklärte Ziel der VIB-Gruppe. Dabei wird jedoch der Beibehaltung der finanziellen Stabilität des Konzerns größte Bedeutung zugemessen. Gemäß dieser Leitlinie – nachhaltiges Wachstum bei solider Finanzierungsstruktur – steht im Geschäftsjahr 2010 die Konsolidierung der bisher erzielten Erfolge im Vordergrund der Geschäftstätigkeit. Daneben soll das Bestandsportfolio durch Umschichtungen sowie gezielte Einzelinvestitionen fortlaufend optimiert und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter verbessert werden.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch zukünftig den Fokus ihrer Investitionstätigkeit auf den Süden Deutschlands legen. Dabei gelten nachfolgende Investitionskriterien:

- Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich nachhaltigen Lagen
- Investitionsvolumen bis zu 40 Mio. € pro Objekt
- Durchschnittliche Mietrendite ab 7,5 % p.a. (bezogen auf die Anschaffungskosten)
- Hohe Mieterbonität im Verhältnis zur Mieteinnahme
- Gute Drittverwendungsmöglichkeit

Die konsequente Einhaltung dieser Kriterien gewährleistet das nachhaltige und profitable Wachstum der VIB-Gruppe. Um weiterhin eine kosteneffiziente Organisationsstruktur beizubehalten, fokussiert sie sich beim Ausbau ihres Immobilienportfolios auf renditestarke Einzelhandels-, Industrie- und Logistikobjekte. Durch die primäre Vergabe an namhafte Ankermieter können der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten niedrig gehalten werden. Zudem kann die VIB-Gruppe speziell in diesem Segment von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk des Managements profitieren. Damit erreicht die VIB-Gruppe eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig attraktiver Mietrendite des Immobilienportfolios.

#### **d. Segment Getränke**

##### ***Operative Entwicklung***

Gemessen am Vorjahresniveau blieb der Gesamt-Getränke-Absatz der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2009 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 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 erheblichen Anteil zum Gesamtbeerabsatz des Getränkesegments bei (ca. 14 %/Vorjahr: ca. 12 %).

### ***Markt- und Wettbewerbsumfeld***

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 % besser als in der Bundesrepublik.<sup>8</sup> Bundesweit sank der Konsum damit auf 110,0 Liter je Einwohner.

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 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 Wettbewerbsdrucks wird der Konsolidierungsdruck im deutschen Getränkemarkt weiter steigen. Demgegenüber bietet die regionale Ausrichtung des Getränkebereichs in diesem Marktumfeld gute Marktchancen.

### ***Unternehmensziele und -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

<sup>8</sup> Statistisches Bundesamt, 2009

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 Getränke-segments 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

### a. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2009 hat die VIB Vermögen AG gemäß IFRS-Rechnungslegung Umsatzerlöse auf Konzernebene in Höhe von insgesamt 63,1 Mio. € erwirtschaftet. Gemessen am Vorjahreswert von 56,4 Mio. € stellt dies eine Steigerung um 11,9 % dar. Das Gros entfiel dabei auf das Segment Immobilien, das von 42,1 Mio. € im Vorjahr um 16,9 % auf nunmehr 49,2 Mio. € zulegen konnte. Grund für diesen Anstieg ist die Übernahme zusätzlicher Gewerbeimmobilien im Laufe des Berichtsjahres. Zudem trugen die bereits im Vorjahr übernommenen Objekte im Jahr 2009 erstmals über die gesamte Jahresdistanz zum Mietergebnis bei. Gleichzeitig zeigte sich die Umsatzentwicklung im Segment Getränke mit 14,1 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu unverändert im Vergleich zum Vorjahreswert von 14,2 Mio. €.<sup>9</sup>

Zudem kletterten die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2009 auf rund 2,3 Mio. € nach 1,0 Mio. € im Vorjahr. Zurückzuführen ist diese Erhöhung primär auf die Marktbewertung von Zinssicherungsgeschäften (Swaps), die zu einem Ertrag in Höhe von rund 0,5 Mio. € führte. Daneben erhielt die Gesellschaft im Berichtsjahr für die Aufhebung eines Mietvertrags eine Ausgleichszahlung in Höhe von rund 0,8 Mio. €.

Belastend wirkte sich hingegen die Marktbewertung des Immobilien-Portfolios zum 31. Dezember 2009 aus. Aufgrund der Entwicklungen auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ergab die von externen Gutachtern durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios eine Abwertung im Volumen von 9,9 Mio. €. Gleichzeitig erfolgten Zuschreibungen auf das Portfolio in Höhe von 6,7 Mio. €. Dies betrifft primär die neu in den Immobilienbestand

<sup>9</sup> Bei der Ermittlung der Gesamt-Umsatzerlöse auf Konzernebene wurden intern Geschäftsvorfälle eliminiert. Um eine adäquate wirtschaftliche Betrachtungsweise zu gewährleisten, wurden die Konsolidierungen dieser internen Geschäftsvorfälle teilweise bereinigt. Aus diesem Grund ergibt sich bei Addition der Segmentumsätze der einzelnen Bereiche Getränke und Immobilien eine Abweichung zum aufgeführten Gesamt-Konzernumsatz von rund 0,2 Mio. €.

An unsere Aktionäre

**Konzernlagebericht**

Konzernabschluss

Konzernanhang

übernommenen und überwiegend selbst entwickelten Objekte, die erstmals einer Bewertung unterzogen wurden. Im Saldo war daher eine nicht-liquiditätswirksame Wertberichtigung der Investment Properties in Höhe von -3,2 Mio. € zu verzeichnen.

Damit summierten sich die betrieblichen Erträge im Berichtszeitraum auf insgesamt 62,2 Mio. €, ein Plus von 9,1 % gemessen am Wert des Vorjahres von rund 57,0 Mio. €. Das Segment Immobilien war hierbei für 48,2 Mio. € verantwortlich, während der Getränkebereich betriebliche Erträge von 14,2 Mio. € zum Konzernergebnis beitrug.<sup>9</sup>

Trotz des erneut deutlich ausgebauten Immobilien-Portfolios erhöhten sich die Aufwendungen für Investment Properties im Geschäftsjahr 2009 nur geringfügig. War im Vorjahr noch ein Wert von rund 9,2 Mio. € zu verzeichnen gewesen, so stiegen die Aufwendungen im Berichtsjahr auf 9,6 Mio. €. Hierbei handelt es sich primär um laufende Betriebskosten (z. B. Strom, Gas, Wasser usw.) sowie Grundsteuerzahlungen und Versicherungsbeiträge, die zum überwiegenden Teil auf die Mieter der entsprechenden Objekte umgelegt werden. Ferner sind in dieser Position die Kosten für die Instandhaltung der Immobilien enthalten.

Bei den Materialaufwendungen, die ausschließlich das Segment Getränke betreffen, war im Jahresvergleich keine Änderung festzustellen. Für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe wurden im Geschäftsjahr 2009 insgesamt rund 4,9 Mio. € aufgewendet (Vorjahr: 4,9 Mio. €).

Hingegen stiegen die Personalaufwendungen leicht von 6,1 Mio. € im Vorjahr auf 6,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2009. Davon entfielen rund 4,5 Mio. € auf das Segment Getränke (Vorjahr: 4,5 Mio. €), während im Immobilienbereich insgesamt 1,9 Mio. € aufgewendet wurden (Vorjahr: 1,6 Mio. €). Mit einem Anteil der Personalaufwendungen von 3,9 % an den im Segment Immobilien erzielten Umsatzerlösen weist der VIB-Konzern nach wie vor eine im Branchenvergleich äußerst günstige Kostenstruktur auf.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Konzernebene betrugen im Berichtsjahr 5,2 Mio. € nach rund 6,2 Mio. € im Vorjahr. Davon waren rund 3,0 Mio. € dem Bereich Getränke zuzurechnen (Vorjahr: 2,7 Mio. €), während 2,5 Mio. € im Segment Immobilien entstanden (Vorjahr: 3,5 Mio. €). Der Rückgang im Bereich Immobilien resultiert aus der Tatsache, dass im Vorjahr Bewertungsanpassungen bei Fremdwährungsdarlehen zu verzeichnen waren.<sup>10</sup>

Gleichzeitig sanken die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen auf Konzernebene von 6,8 Mio. € im Vorjahr auf 1,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2009. Dem Segment Immobilien waren hiervon 0,8 Mio. € (Vorjahr: 0,1 Mio. €) zuzuschreiben, während die verbliebenen 1,1 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €) auf den Getränkebereich entfielen.

<sup>10</sup> Bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden ebenfalls unter Transparenz Gesichtspunkten interne Geschäftsvorfälle aus der Konzernbetrachtung bereinigt. Daher resultiert bei Summierung der in den einzelnen Segmenten angefallenen sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Differenz zu der genannten Größe auf Konzernebene von rund 0,3 Mio. €.

Damit erwirtschaftete der VIB-Konzern im Geschäftsjahr 2009 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 34,1 Mio. €. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 23,7 Mio. € stellt dies eine Verbesserung um 43,9% dar. Mit einem Anteil von 33,3 Mio. € wurde der Großteil des Konzern-EBIT im Segment Immobilien generiert. Hier wurde ein Zuwachs von 18,1% zum Wert der Vorperiode von 28,2 Mio. € erzielt. Gleichzeitig trug der Getränkebereich mit einem Ergebnis von 0,8 Mio. € zum Konzernergebnis bei. Im Vorjahr war in diesem Bereich aufgrund der beschriebenen Sonderabschreibung ein negatives EBIT von -4,5 Mio. € verzeichnet worden.

Im Geschäftsjahr 2009 war das Finanzergebnis geprägt durch den erneuten Ausbau des Immobilien-Portfolios. Aufgrund der Übernahme zusätzlicher Objekte und dem damit verbundenen erhöhten Finanzierungsbedarf stiegen die Zinsaufwendungen im Konzern von 17,3 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 19,5 Mio. €. Gleichzeitig sanken die erhaltenen Zinsen und ähnliche Erträge von 0,5 Mio. € auf 0,2 Mio. €. Durch das allgemein niedrige Zinsniveau konnte die VIB Vermögen AG aufgrund ihres Anteils von Bankdarlehen mit kurzfristigen Zinsbindungen (ca. 26% der Bankverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2009) im abgelaufenen Geschäftsjahr deutliche Zinsersparnisse verzeichnen. Da die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr ihren Anteil an der BBI Immobilien AG erneut erhöhte, nahm die Zahl der außenstehenden Aktionäre an der Konzerntochter ab. Im Ergebnis reduzierte sich der Aufwand für die im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelte Garantiedividende von 0,5 Mio. € im Vorjahr auf rund 0,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2009. Damit resultierte auf Konzernebene ein Finanzergebnis im Berichtsjahr von rund -19,6 Mio. € (Vorjahr: -17,2 Mio. €).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich daher im Konzern auf 14,5 Mio. € im abgelaufenen Geschäftsjahr. Im Vergleich zum Vorjahreswert von rund 6,6 Mio. € konnte das Vorsteuerergebnis damit um ca. 120% deutlich verbessert werden. 0,6 Mio. € wurden dabei im Bereich Getränke erwirtschaftet (Vorjahr: -4,7 Mio. €), während das Segment Immobilien ein EBT von 13,9 Mio. € generierte (Vorjahr: 11,3 Mio. €). Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von 2,2 Mio. € (Vorjahr: 1,6 Mio. €) erzielte die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr ein Konzernergebnis von 12,3 Mio. €. Dies bedeutet eine Steigerung des Vorjahreswerts von 5,0 Mio. € um 146%. Der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis beträgt 12,1 Mio. €. Bezogen auf die 17.237.257 durchschnittlich im Jahr 2009 ausstehenden Aktien entspricht dies einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,70 € (Vorjahr: 0,32 €). Der für die Ausschüttung relevante Bilanzgewinn des Einzelabschlusses der VIB Vermögen AG beträgt 4,4 Mio. € (Vorjahr: 3,4 Mio. €). Aufgrund der Erfolge im abgelaufenen Geschäftsjahr schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, die Dividende von 0,20 € im Vorjahr auf 0,25 € je Aktie zu erhöhen.

An unsere Aktionäre

**Konzernlagebericht**

Konzernabschluss

Konzernanhang

## b. Vermögenslage

Bedingt durch die fortgeführte Erweiterung des Immobilien-Portfolios im Berichtsjahr erhöhte sich die Bilanzsumme der VIB-Gruppe zum 31. Dezember 2009 auf 662,6 Mio. €. Verglichen mit dem Wert zum Stichtag des Vorjahres von 620,7 Mio. € nahm die Bilanzsumme somit um rund 41,9 Mio. € zu.

Beim Eigenkapital war im Jahresvergleich ein Anstieg um rund 8,0 Mio. € auf 193,5 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr: 185,5 Mio. €). Zum einen ist diese Entwicklung begründet im Aktien-tausch von Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, die ihre Anteils-scheine im Berichtsjahr in Aktien der VIB Vermögen AG umwandelten. Ausgehend von rund 17,1 Mio. € im Vorjahr erhöhte sich dadurch das Gezeichnete Kapital der Gesellschaft auf 17,7 Mio. € zum 31. Dezember 2009. Gleichzeitig wurde damit die Kapitalrücklage weiter gestärkt. Durch den verringerten Anteil von außenstehenden Aktionären an der BBI Immobilien AG nahmen daneben die Minderheitenanteile von 13,2 Mio. € im Vorjahr auf 7,9 Mio. € ab. Zum anderen stieg der Bilanzgewinn aufgrund des positiven Jahresergebnisses von 22,3 Mio. € auf 28,7 Mio. €.

Aufgrund des erhöhten Finanzierungsbedarfs durch den erneuten Ausbau des Immobilienbe-standes erhöhten sich die lang- und kurzfristigen Schulden insgesamt von 435,2 Mio. € im Vor-jahr auf 469,1 Mio. €. Der Anteil der langfristigen Schulden beträgt dabei 386,3 Mio. € (Vorjahr 318,2 Mio. €). Die kurzfristigen Schulden belaufen sich auf 82,7 Mio. € (Vorjahr: 117,1 Mio. €).

Bei den langfristigen Schulden entfällt der überwiegende Teil auf die Finanzschulden, die sich zum 31. Dezember 2009 auf 356,7 Mio. € summierten (Vorjahr: 291,3 Mio. €). Zudem stiegen die latenten Steuern von 17,0 Mio. € im Vorjahr auf 18,9 Mio. €. Hingegen reduzierten sich die derivativen Finanzinstrumente von rund 5,6 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 5,0 Mio. €. Die sonstigen langfristigen Schulden betragen zum Bilanzstichtag 2009 insgesamt 2,8 Mio. € (Vor-jahr: 1,2 Mio. €). Hierin enthalten sind unter anderem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, aus Investitionen sowie Pachtkautionen.

Im Bereich der kurzfristigen Schulden nahmen die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von 103,1 Mio. € im Vorjahr auf 73,3 Mio. € ab. Damit konnte die VIB-Gruppe den Anteil der kurz-fristigen Finanzschulden im Berichtsjahr auf ein Niveau von 17,0 % der gesamten Bankschulden senken, trotz der Schwierigkeiten an den Finanzmärkten im abgelaufenen Geschäftsjahr (Vorjahr: 26,1 %). Erreicht wurde diese signifikante Reduzierung durch die Umwandlungen von kurzfri-stigen in langfristige Darlehen. Darüber hinaus gingen die sonstigen kurzfristigen Verbindlich-keiten, unter denen unter anderem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie aus Investitionen zusammen gefasst werden, von 13,2 Mio. € im Vorjahr auf rund 8,4 Mio. € zurück.

Auf der Aktivseite der Bilanz erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte von 606,1 Mio. € im Vorjahr auf 649,8 Mio. € zum 31. Dezember 2009. Größter Einzelposten waren die Invest-ment Properties, die im Jahresvergleich um rund 76,7 Mio. € auf 638,0 Mio. € zulegten (Vorjahr: 561,3 Mio. €). Dieser Anstieg ist primär zurückzuführen auf die Übernahme zusätzlicher Gewer-

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

beimmobilien im Berichtszeitraum. Zudem trugen Umgliederungen aus dem Bereich der Sachanlagen in die Investment Properties zu diesem Effekt bei. Notwendig wurde diese Maßnahme aufgrund von Änderungen des internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS), der nun vorsieht, Anlagen im Bau sowie Vorratsgrundstücke in der Position Investment Properties auszuweisen. Dementsprechend verringerten sich die Sachanlagen von rund 39,0 Mio. € im Vorjahr auf rund 8,0 Mio. € zum Ende des Geschäftsjahres 2009. Gleichzeitig nahmen die finanziellen Vermögenswerte von 3,9 Mio. € auf nunmehr 2,1 Mio. € ab. Dies beruht im Wesentlichen auf der Rückzahlung eines an die VIMA Grundverkehr GmbH (at-equity-Beteiligung) gewährten Darlehens.

Die kurzfristigen Vermögensgegenstände verringerten sich zum 31. Dezember 2009 auf 12,8 Mio. € (Vorjahr: 14,6 Mio. €). Insbesondere die Forderungen aus Ertragsteuern gingen von rund 1,3 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 0,5 Mio. € zurück. Der Vorjahreswert resultierte aus erhöhten Steuervorauszahlungen im Geschäftsjahr 2008. Im Jahr 2009 waren die Steuervorauszahlungen deutlich geringer. Eine geringfügige Abnahme war außerdem bei den Forderungen und sonstigen Vermögenswerten zu verzeichnen, die sich auf 5,7 Mio. € nach 5,9 Mio. € im Vorjahr reduzierten. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, etwa aus Aktivierung der geschätzten Nebenkostenabrechnungen gegenüber Mietern oder Forderungen im Segment Getränke. Daneben gingen die Bankguthaben und Kassenbestände mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten auf Konzernebene von 5,9 Mio. € im Vorjahr auf 5,1 Mio. € zurück. Die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte blieben im Jahresvergleich nahezu unverändert.

### c. Investitionen und Liquiditätslage

Im Geschäftsjahr 2009 erhöhte sich der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit auf 37,5 Mio. € nach 30,2 Mio. € im Vorjahr. Grund für diesen Anstieg ist im Wesentlichen das höhere Jahresergebnis der VIB-Gruppe. An der im Jahresvergleich erzielten Steigerung um rund 24,2 % wird die erneut gestiegene Ertragskraft des Konzerns deutlich.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2010 auf insgesamt -51,1 Mio. € (Vorjahr: -119,2 Mio. €). Primär wurden diese Mittel für den Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. So fanden im Berichtsjahr Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 52,8 Mio. € statt. Im Vorjahr hatte der Wert bei 69,2 Mio. € gelegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im vorangegangenen Geschäftsjahr gemäß den internationalen Rechnungslegungsstandards IFRS die Investitionen in das Immobilienvermögen teilweise unter der Position „Investitionen in Sachanlagen“ verbucht worden waren. Während sich dieser Posten im Geschäftsjahr 2009 auf lediglich -1,2 Mio. € belief, hatte der entsprechende Wert im Vorjahr noch -46,0 Mio. € betragen.

Spiegelbildlich zur geringeren Investitionstätigkeit der VIB-Gruppe im Jahresvergleich reduzierte sich der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von 85,4 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 12,8 Mio. €. Auf Konzernebene summierte sich der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres 2009 auf insgesamt 5,1 Mio. € (Vorjahr: 5,9 Mio. €).

## | Nachtragsbericht

Im Februar 2010 haben die beiden Vorstände der Konzerntochter BHB Brauholding 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 dem Wert einer Aktie, der auch bei der Sachgründung der BHB Brauholding AG im November 2009 zugrunde gelegt war. Durch die Kapitalerhöhung flossen der BHB Brauholding AG insgesamt 800 T€ an Barmitteln zu. Im Ergebnis erhöhte sich das Grundkapital der BHB Brauholding AG auf 1.500 T€. Der Anteil der von den beiden Vorstandsmitgliedern gehaltenen Stimmrechte an der Gesellschaft beläuft sich damit auf 26,67 %, während die von der Konzerntochter BBI Immobilien AG gehaltene Beteiligung auf 73,33 % der Anteile zurückging. Ziel der Maßnahme war die Beschleunigung der eigenständigen, fokussierten Weiterentwicklung der BHB Brauholding AG und damit die nachhaltige Stärkung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Getränkebereichs sowie eine stärkere organisatorische Entflechtung der beiden Bereiche.

Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG am 29. März 2010 die 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 Strategie der Fokussierung und Positionierung der Konzerntochter BBI Immobilien AG als Immobiliengesellschaft zu forcieren. Gleichzeitig soll die finanzielle Basis für die Weiterentwicklung des Getränkebereichs unter dem Dach der BHB Brauholding AG zu einer führenden regionalen Marke mit verstärkter Marktdurchdringung beschleunigt 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 Immobilien AG haben ebenfalls am 29. März 2010 beschlossen, die Geschäftsanteile der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhaus Ingolstadt GmbH von der BBI Immobilien AG auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu übertragen. Die Subsidiärhaftung der BBI Immobilien AG gegenüber der Unterstützungskasse bleibt weiterhin bestehen. Der Vorstand wurde durch den Aufsichtsrat ermächtigt, die für die Übertragung notwendigen Schritte zu vollziehen.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 03. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind Klagen bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Im Jahr 2009 wurden von 25 Aktionären der BBI Immobilien AG insgesamt 449.584 Aktien getauscht. In 2010 wurden bis zur Erstellung des Lageberichts keine weiteren Aktien von Aktionären der BBI Immobilien AG getauscht.

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

## | Risiko- und Prognosebericht

### **a. Risikomanagement**

Als Immobilienkonzern ist die VIB Vermögen AG mit diversen Risiken konfrontiert und geht diese bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, hat die VIB-Gruppe ein adäquates Risikofrüherkennungs- und -managementsystem installiert, das fortlaufend an das operative Geschäft angepasst wird. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens von Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. Schwerpunktartig ist das Risikomanagementsystem darauf abgestellt, die für die VIB-Gruppe im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter wie Vermietungsstand/Leerstandsquote, Mieterückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel, Entwicklung der Mieterlöse und laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Dies erfolgt anhand eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat für das Segment Getränke ein eigenes Risikomanagementsystem eingerichtet. Hiernach erfolgen entsprechende Meldungen an die Geschäftsführung der Herrnbräu GmbH & Co. KG und über die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG auch an den Vorstand der BBI Immobilien AG, wenn festgelegte Grenzwerte überschritten werden.

## **b. Risiken des Unternehmens**

### **Gesamtwirtschaftliche Risiken**

Sollte das derzeit schwierige gesamtwirtschaftliche Umfeld über einen längeren Zeitraum fort-dauern und die Investitionsbereitschaft der Unternehmen weiter begrenzen, können sich bei anstehenden Neuvermietungen Risiken wie Leerstände im Immobilienbestand über einen län-geren Zeitraum oder die Vermietungen nur zu reduzierten Mietpreisen ergeben. Durch die über-wiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen begrenzten Teil der Mieterlöse. Um dieses Risiko weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe vor allem auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter.

Eine lang anhaltende Wirtschaftskrise kann sich außerdem negativ auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios auswirken. Durch den Investitionsschwerpunkt der VIB-Gruppe auf den bislang wirtschaftlich vergleichsweise stabilen süddeutschen Raum wird dieses Risiko abge-mildert. Zudem weist das Immobilienportfolio eine breite Streuung über verschiedene Nutzungs-arten und Branchen auf, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftszweigen einen begrenzten Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft hätten.

### **Mieterisiko**

Grundsätzlich ist die VIB-Gruppe als Immobilienkonzern einem gewissen Mieterisiko durch mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen ausgesetzt. Zudem besteht die Mög-lichkeit, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. durch fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen) keine zeitnahe Neuvermietung erfolgen kann. Besonders in der aktuellen ge-samtwirtschaftlich schwierigen Lage besteht ferner nach Ablauf von Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden. Daraus können für die Gesellschaften der VIB-Gruppe für eine bestimmte Zeitspanne Leerstände und damit verbunden Mietertragsausfälle resultieren und die Ertragslage des VIB-Konzerns belasten. Gleichzeitig entstehen daraus mögliche Bewertungs-risiken für das Immobilienportfolio. Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gruppe dieses Risiko. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwen-dungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung eine zeitnahe Folge-vermietung.

### **Baukostenrisiko / Baurisiko**

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit bestehen für die VIB-Gruppe mögliche Baukostenrisiken so-wie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der Objekte. So könnten etwa die veranschlagten Investitionssummen überschritten werden mit der Folge, dass die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht ausreichen. Im Rahmen des allgemei-nen Baurisikos sind Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Daraus können Mie-tausfälle sowie ggf. Regressforderungen resultieren. Um diesen Risiken zu begegnen, arbeitet die VIB-Gruppe bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen.

Dadurch wird die Fertigstellung der Projekte innerhalb der vorgesehenen Zeit- und Kostenparameter weitgehend sichergestellt. Bei der Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen Kaufpreisfaktor ergeben.

### Risiken im Immobilienbestand

Die Standortqualität der Immobilien der VIB-Gruppe wird teilweise von externen Faktoren beeinflusst, die sich der Einflussnahme der Gruppe entziehen. Darunter fallen etwa Änderungen der sozialen Struktur, Verschlechterungen der Infrastruktur oder Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der jeweiligen Objekte. Dies kann zu Wertminderungen mit entsprechend niedrigeren Mieteinnahmen bzw. höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien führen.

Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte sowie die strikte Einhaltung ihrer Investitionskriterien wirkt die VIB-Gruppe diesem Risiko entgegen. Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten stellen ein weiteres potenzielles Risiko im Immobilienbestand dar. Um Minderungen des Unternehmenswertes der VIB-Gruppe zu vermeiden, wurde daher das gesamte Immobilienportfolio entsprechend gegen alle üblichen Risiken versichert.

### Finanzierungsrisiko

Die Fortführung des Wachstumskurses des Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordert den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapital. Die Finanzierung weiteren Wachstums, z. B. im Bereich der Übernahme bereits vertraglich gesicherter Objekte oder aber geplanter Zukäufe, könnte nicht vollständig gewährleistet sein, sollte der notwendige Mittelzufluss zum entsprechenden Zeitpunkt oder in der erforderlichen Höhe eingeschränkt sein. Dies hätte Auswirkungen auf die zukünftige Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft. Bei der Beschaffung von Fremdkapital besteht die Möglichkeit, dass die Aufnahme nicht rechtzeitig, zu ungünstigen Konditionen oder aber in zu geringem Umfang erfolgt. Insbesondere aufgrund der anhaltenden Schwierigkeiten an den Finanzmärkten stellen Banken nach wie vor grundsätzlich höhere Anforderungen bei der Vergabe von Krediten zur Finanzierung von Immobilieninvestitionen, etwa im Bereich des Eigenkapitals. Dies kann zu Einschränkungen bei der Fremdkapitalbeschaffung bzw. zu verschlechterten Kreditkonditionen führen, wodurch die Ertrags- und Vermögenslage der VIB-Gruppe negativ beeinflusst werden könnte. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft positiv eingeschätzt. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird deshalb als beherrschbar eingestuft.

Für die Aufnahme zusätzlichen Eigenkapitals ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges Kapitalmarktumfeld angewiesen. Ein langfristiges Anhalten der aktuellen Turbulenzen am Aktienmarkt bzw. weitere deutliche Einbrüche an den Börsen könnten die Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes

An unsere Aktionäre

**Konzernlagebericht**

Konzernabschluss

Konzernanhang

reduzieren und der Gruppe die Beschaffung von zusätzlichem Eigenkapital erschweren. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen bzw. von der Durchführung der Investition abgesehen werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanzmärkten kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremdkapitals als auch des Eigenkapitals nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und Ertragskraft sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken zu erwarten. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, so dass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist. Zudem hat sich die Situation sowohl am Interbanken- als auch Aktienmarkt zuletzt deutlich verbessert, so dass mittel- bis langfristig von einer Normalisierung der Finanzierungsbedingungen auszugehen ist.

#### **Zinsänderungsrisiko**

Eine Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Weiterhin können starke Zinssteigerungen zum Zeitpunkt des Auslaufens längerfristiger Bankdarlehen ein Risiko für die Gruppe darstellen. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 31.12.2009 bei rund 25 % der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Somit bleibt auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen das Zinsänderungsrisiko berechenbar.

#### **Wechselkursrisiko**

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen Risiken bei sich verschlechterten Wechselkursen darin, dass für Kreditrückzahlungen aber auch für die laufenden Zinszahlungen höhere EUR-Beträge aufzuwenden sind. Aufgrund des geringen Umfangs der Fremdwährungskredite im Verhältnis zu den gesamten Bankverbindlichkeiten ist das Wechselkursrisiko überschaubar und hätte nur untergeordnete Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage.

#### **Risiken bei Finanzinstrumenten**

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und damit der Erhöhung der Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die Gruppe mehrere Zinsswaps auf der Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Risiken hieraus ergeben sich nicht.

#### **Rechtsrisiken / Vertragsrisiken**

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen können der VIB-Gruppe Vertragsrisiken inkl. möglicher Folgekosten entstehen. Alle wesentlichen Verträge werden deshalb intern oder teilweise extern juristisch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

### Übernahmerisiken

Im Zuge von Unternehmenskäufen bzw. -übernahmen mit Immobilienvermögen kann prinzipiell auch das operative Geschäft der Zielgesellschaft übernommen werden. Dabei kann die Trennung von Geschäftszweigen, die nicht zum Kerngeschäft der VIB-Gruppe gehören, eine strategische Option sein. Jedoch muss bei Erwerb einer Gesellschaft deren operatives Geschäft nicht unmittelbar weiterveräußert werden. Für die VIB-Gruppe kann daraus möglicherweise ein Übernahmerisiko mit negativen Implikationen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage resultieren.

### Risiken aus der geographischen Konzentration / Klumpenrisiko

Die Konzentration des Altbestandes der BBI Immobilien AG auf die Region Ingolstadt stellt im Falle negativer regionaler Entwicklungen ein potenzielles Risiko dar. Angesichts der langjährigen Erfahrung und der regionalen Marktkenntnis des Managements wird diese Gefährdung jedoch reduziert. Im Hinblick auf die Anzahl dieser Objekte und auf das gesamte Immobilienportfolio des VIB-Konzerns wird diesem Risiko nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen.

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 24 Fachmärkten, von denen 15 durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter betrieben werden. Dadurch besteht ein Klumpenrisiko. Verglichen mit dem Vorjahr wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

### Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt

Im Getränke-Segment 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 nicht unbedingt 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 sich die Gesellschaft bereits frühzeitig Konditionen vertraglich gesichert hat.

**Absatzrisiko**

Für das Getränke-Segment stellt die weiterhin angespannte Wettbewerbssituation ein Risiko dar. Hinzu kommt eine negative Entwicklung des Pro-Kopf-Verbrauchs von Bieren in Deutschland und damit verbunden eine 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 die Gesellschaft 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.

**Ausfall- und Liquiditätsrisiken**

Im Bereich der Ausleihungen und der Liefer- und Leistungsforderungen sind Ausfall- und Liquiditätsrisiken grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese Risiken werden durch ein straffes Forderungsmanagement abgemildert. Soweit erforderlich, wird das Ausfallrisiko durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen antizipiert. Für längerfristige 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 Marktes gegebenenfalls die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungsbedingungen. Sicherungsgeschäfte in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden zum Teil über die Hausbanken eingesetzt.

Zum Jahresende waren nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken beim VIB-Konzern erkennbar.

**c. Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland eröffnet der VIB-Gruppe 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 im Süddeutschen Raum kann – bei einer weiteren Konjunkturerholung – dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Investoren, die mit hohem Fremdkapitalanteil operierten, haben sich mittlerweile weitestgehend aus dem Markt zurückgezogen und die Kaufpreisfaktoren für Gewerbeimmobilien wurden attraktiver. Der VIB-Gruppe eröffnen sich durch den daraus resultierenden Anstieg der Netto-Anfangsrenditen grundsätzlich lukrative Investitionsmöglichkeiten.

Die Integration der BBI Immobilien AG in den VIB-Konzern eröffnet zukünftig verstärkte Synergiepotenziale innerhalb der Gruppe. Insbesondere der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der BBI Immobilien AG und der VIB Vermögen AG bietet vielfältige Vorteile, insbesondere auf der Kostenseite.

Für das Getränkesegment entstehen Chancen insbesondere durch den Standort in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands und der damit verbundenen positiven Beeinflussung der Marktgröße. Eine voraussichtlich wachsende Bevölkerungszahl und eine weiterhin solide wirtschaftliche Situation stellen eine gute Basis für eine vergleichsweise robuste Entwicklung des Marktes für Weißbierspezialitäten und alkoholfreie Getränke dar. Davon könnte die Umsatz- und Ertragslage der Tochtergesellschaft profitieren.

Schließlich wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 mit der Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG die organisatorische Grundlage für eine fokussierte, eigenständige 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 im Segment Getränke 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.

#### **d. Ausblick**

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2009 hat die Richtigkeit der Unternehmensstrategie der VIB-Gruppe eindeutig unterstrichen. In den beiden vorangegangenen Geschäftsjahren 2008 und 2009 hat die VIB-Gruppe auf Konzernebene insgesamt 19 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 171,1 Mio. € übernommen. Dieser Wachstumskurs hat sich in Form einer deutlichen Steigerung der erzielten Umsatzerlöse ausgezahlt. Da gleichzeitig die schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur bei lediglich geringem Zuwachs der Mitarbeiterzahl beibehalten wurde, konnte die Ertragsstärke der Gesellschaft überproportional gesteigert werden. Zudem hat sich die nachhaltige Finanzierungsstruktur der VIB-Gruppe – insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Finanz- und Wirtschaftskrise – als wichtiger Stabilitätsanker und damit als wertvoller Wettbewerbsvorteil erwiesen.

Daher wird die Gesellschaft auch künftig an ihrem bewährten Geschäftsmodell weiter festhalten und ihr Kerngeschäft, den Kauf bzw. die Erstellung und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen, weiter verfolgen. Das Portfolio soll in moderatem Umfang umsichtig, kontinuierlich und zielgerichtet verstärkt werden. Die VIB Vermögen AG wird ihre „Buy-and-hold“-Strategie fortführen und sich nach wie vor schwerpunktmäßig auf das wachstumsstarke Süddeutschland konzentrieren. Zudem soll auch künftig die bewährte Strategie der stabilitätsorientierten Finanzierung des Immobilien-Portfolios durch Einsatz eines vergleichsweise hohen Anteils von Eigenmitteln sowie langfristig gesicherten Fremdkapitals beibehalten werden.

Für das laufende Geschäftsjahr 2010 sieht die Gesellschaft den Schwerpunkt der operativen Tätigkeit im Segment Immobilien deshalb zunächst in der fortlaufenden Optimierung des Immobilien-Portfolios mittels Umschichtungen und zielgerichteter Investitionen. Der Zweck der Maßnahmen besteht in der Sicherung bzw. dem weiteren Ausbau der Ertragskraft auf Konzernebene durch Einhaltung der klar definierten Investitionskriterien. Dabei bleibt der Ausbau des Portfolios und damit zusätzliches Unternehmenswachstum grundsätzlich weiterhin das erklärte Ziel der VIB Vermögen AG.

Im Segment Getränke wurde durch die Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG sowie die anschließende Managementbeteiligung ein wichtiger Grundstein für die fokussierte Weiterentwicklung dieses Bereichs gelegt. Diesen Weg gilt es künftig fortzuführen. Insbesondere soll der bereits eingeschlagene Weg der Etablierung der BHB Brauholding AG als einer der führenden regionalen Akteure im Braugeschäft 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. Bei Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung würde sich die finanzielle Basis der BHB Brauholding AG zudem weiter verbreitern, wodurch die vorhandenen Marktchancen noch besser genutzt werden könnten. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2010 ist die Gesellschaft deshalb trotz des anhaltend schwierigen Marktumfelds vorsichtig optimistisch und geht davon aus, dass im Getränkesegment auch in diesem Jahr erneut ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis bei gleichzeitig verbesserter Cash-Flow-Entwicklung erwirtschaftet werden kann.

Die VIB Vermögen AG hat in den vergangenen Jahren viel erreicht. Dabei stellt der Erfolg in der Vergangenheit die Grundlage für eine positive Entwicklung in der Zukunft dar. Auf Konzernebene weist der Immobilienbestand mittlerweile eine vermietbare Fläche von insgesamt rund 645.000 m<sup>2</sup> mit einem Marktwert von ca. 638 Mio. € auf – eine beachtliche Größenordnung im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Vor dem Hintergrund der in 2009 getätigten Akquisitionen, die im Jahr 2010 erstmals für die Dauer eines gesamten Geschäftsjahres zum Unternehmenserfolg beitragen werden, geht der Vorstand von einer weiteren Steigerung bei Umsatz und Erträgen im Segment Immobilien aus. Im laufenden Geschäftsjahr sehen die Planungen einen

Anstieg der Umsatzerlöse im Kerngeschäft auf rund 51 Mio. € vor. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt die Prognose bei einem Wert von 37 Mio. €. Vor Berücksichtigung möglicher Wertänderungen bei den Investment Properties wird auf Konzernebene mit einem Vorsteuerergebnis von rund 17 Mio. € im Geschäftsjahr 2010 gerechnet. Bei unveränderten Rahmenbedingungen wird auch für das Jahr 2011 mit einem ähnlichen Ergebnis gerechnet.

Aufgrund der Wettbewerbsstärken der VIB Vermögen AG sieht der Vorstand auch für die folgenden Jahre aussichtsreiche Chancen für eine erfolgreiche Fortführung der Unternehmensentwicklung.

Neuburg/Donau, 30. April 2010



Ludwig Schlosser  
- Vorstandsvorsitzender -



Peter Schropp  
- Vorstand -

[An unsere Aktionäre](#)

**Konzernlagebericht**

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)



# Konzernabschluss

## Übersicht

<b>Konzernabschluss</b>	<b>60</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	60
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	61
Konzernbilanz	62
Konzernkapitalflussrechnung	64
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	66
<b>Konzernanhang</b>	<b>67</b>
A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses	67
B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards	68
C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	73
D. Konsolidierungskreis und -methoden	74
E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz	92
<b>Aufstellung des Anteilsbesitzes</b>	<b>128</b>
<b>Bestätigungsvermerk</b>	<b>129</b>

## | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

in T€	Anhang	2009	2008
<b>Umsatzerlöse</b>	E.1	<b>63.061</b>	<b>56.365</b>
Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen		18	91
Wertänderung von Investment Properties	E.2	-3.209	-476
Sonstige betriebliche Erträge	E.3	2.298	990
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>62.168</b>	<b>56.970</b>
Aufwendungen für Investment Properties	E.4	-9.635	-9.195
Materialaufwand	E.5	-4.945	-4.911
Personalaufwand	E.6	-6.418	-6.131
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.7	-5.235	-6.175
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>35.935</b>	<b>30.558</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	E.8	-1.874	-6.836
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>34.061</b>	<b>23.722</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	E.9	-56	104
Erträge aus Beteiligungen		44	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.10	198	549
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.11	-19.486	-17.305
Aufwand aus Garantiedividende	E.12	-260	-505
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>14.501</b>	<b>6.565</b>
Ertragsteuern	E.13	-2.158	-1.564
<b>Konzernergebnis</b>		<b>12.343</b>	<b>5.001</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		12.072	5.395
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	E.14	271	-394
<b>Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis</b>		<b>12.072</b>	<b>5.395</b>
Konzerngewinnvortrag		18.881	17.145
Einstellung in Gewinnrücklagen		-2.259	-242
<b>Konzernbilanzgewinn</b>		<b>28.694</b>	<b>22.298</b>
unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	E.15	0,70	0,32
verwässertes Ergebnis je Aktie in €	E.15	0,69	0,30

## | Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum  
vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

**Konzernabschluss**

Konzernanhang

in T€	Anhang	2009	2008
<b>Konzernergebnis</b>		<b>12.343</b>	<b>5.001</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-32	0
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		-260	-4.612
Ertragsteuer auf die Positionen des sonstigen Ergebnisses	E.23	-501	1.298
<b>Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen</b>		<b>-793</b>	<b>-3.314</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>11.550</b>	<b>1.687</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		11.442	2.081
Konzernfremde		108	-394

## | Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	E.16	1.237	1.066
Sachanlagen	E.16	7.969	38.970
Investment Properties	E.17	638.019	561.336
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.18	404	460
Finanzielle Vermögenswerte	E.19	2.147	3.894
Latente Steuern	E.28	0	375
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>649.776</b>	<b>606.101</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorratsvermögen	E.20	1.424	1.376
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.21	5.699	5.939
Forderungen aus Ertragsteuern	E.21	464	1.266
Bankguthaben und Kassenbestände	E.22	5.136	5.925
Aktive Rechnungsabgrenzung		123	58
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>12.846</b>	<b>14.564</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>662.622</b>	<b>620.665</b>

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

**Konzernabschluss**

Konzernanhang

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>	E.23		
Gezeichnetes Kapital		17.736	17.084
Kapitalrücklage		99.253	96.163
Gewinnrücklage		43.968	40.143
Bilanzgewinn		28.694	22.298
		<b>189.651</b>	<b>175.688</b>
Cashflow Hedges		-3.984	-3.386
Fremdwährungsumrechnung		-32	0
Minderheitenanteil		7.905	13.155
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>193.540</b>	<b>185.457</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Genussrechtskapital	E.24	675	675
Finanzschulden	E.25	356.724	291.341
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	E.26	1.556	1.540
Derivative Finanzinstrumente	E.27	5.016	5.565
Latente Steuern	E.28	18.850	17.061
Pensionsrückstellungen	E.29	750	818
Sonstige langfristige Schulden	E.30	2.767	1.154
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>386.338</b>	<b>318.154</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	E.31	73.251	103.060
Rückstellungen	E.32	104	96
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	E.33	193	184
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen		218	114
Sonstige Verbindlichkeiten	E.34	8.427	13.152
Rechnungsabgrenzung		551	448
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>82.744</b>	<b>117.054</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>662.622</b>	<b>620.665</b>

## | Konzernkapitalflussrechnung

IFRS-Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

in T€	01.01.09 - 31.12.09	01.01.08 - 31.12.08
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis (nach Steuern)	12.343	5.001
+/- Zinsergebnis	19.288	16.756
+/- Ertragsteuern	2.158	1.564
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.874	6.836
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-60	-1.658
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	3.209	476
+/- at-equity Ergebnisse	56	-104
+/- gezahlte Ertragsteuern	332	-2.273
<b>Betriebsbedingter Cash-Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)</b>	<b>39.200</b>	<b>26.598</b>
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-783	540
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	1.874	-461
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzordnen sind	-2.802	3.518
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)</b>	<b>37.489</b>	<b>30.195</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.165	-46.046
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-52.797	-69.170
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-480	-474
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-1.192
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	3.388	5.013
+ erhaltene Dividenden	44	0
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-50	-7.367
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-51.060</b>	<b>-119.236</b>

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

**Konzernabschluss**

Konzernanhang

in T€	01.01.09 - 31.12.09	01.01.08 - 31.12.08
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden)	-3.504	-3.417
+ erhaltene Zinsen	198	549
- gezahlte Zinsen	-19.486	-17.305
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzierungskrediten	51.240	146.237
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzierungskrediten	-15.666	-40.816
+/- Einzahlungen Minderheitsgesellschafter	0	182
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>12.782</b>	<b>85.430</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.489	30.195
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-51.060	-119.236
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	12.782	85.430
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>-789</b>	<b>-3.611</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	5.925	9.536
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>5.136</b>	<b>5.925</b>

## | Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Bilanzgewinn	Ausgleichsposten für Minderheitsgesellschafter	Konzern-eigenkapital
in T€								
<b>01. Januar 2008</b>	<b>17.084</b>	<b>96.163</b>	<b>39.901</b>	<b>-72</b>	<b>0</b>	<b>20.562</b>	<b>20.734</b>	<b>194.372</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	-3.314	0	5.395	-394	1.687
Zukauf Anteile BBI AG	0	0	0	0	0	0	-7.367	-7.367
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	242	0	0	-242	0	0
Dividendenzahlung	0	0	0	0	0	-3.417	0	-3.417
Einzahlung ausstehender Einlagen Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	0	182	182
<b>31. Dezember 2008</b>	<b>17.084</b>	<b>96.163</b>	<b>40.143</b>	<b>-3.386</b>	<b>0</b>	<b>22.298</b>	<b>13.155</b>	<b>185.457</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	-598	-32	12.072	108	11.550
Ausgabe VIB AG-Aktien im Rahmen des Aktientausches	652	3.090	0	0	0	0	0	3.742
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	2.259	0	0	-2.259	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-3.417	0	-3.417
Aufstockung Anteile BBI AG im Rahmen des Aktientausches	0	0	0	0	0	0	-3.792	-3.792
Umgliederung der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden stillen Reserven in den zugekauften Anteilen der BBI AG	0	0	1.566	0	0	0	-1.566	0
<b>31. Dezember 2009</b>	<b>17.736</b>	<b>99.253</b>	<b>43.968</b>	<b>-3.984</b>	<b>-32</b>	<b>28.694</b>	<b>7.905</b>	<b>193.540</b>

## | A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

**Konzernanhang**

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland (kurz „VIB AG“ oder „Gesellschaft“) hat ihren Sitz in der Luitpoldstraße C 70 in 86633 Neuburg/Donau und ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der HRB-Nummer 101699 eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehrssegment M:access der Börse München gehandelt.

Die Muttergesellschaft des VIB Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als mittelgroße Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Kernkompetenz des Konzerns ist der Zukauf und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunfts-trächtigen und wachstumsstarken Regionen in Süddeutschland.

Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i.V.m. § 293 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet, da ein in den Konzernabschluss einzubeziehendes Tochterunternehmen am Abschlussstichtag ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes ist. Die Erstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315 a Abs. 3 HGB).

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) erstellt.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in EUR aufgestellt. Die Betragsangaben lauten – soweit nicht anders angegeben – auf Tausend Euro (T€). Aufgrund der vorgenommenen Rundungen können sich rundungsbedingte Differenzen ergeben. Den Jahresabschlüssen der in diesen Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (Einzelabschlüsse) liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wendet die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren an. Neben der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Bilanz und der Kapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Eigenkapitals dargestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt nach der Fristigkeit. Hierbei werden Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig eingestuft, wenn sie innerhalb eines Jahres realisiert bzw. getilgt werden. Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristige Posten ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. –verbindlichkeiten werden als langfristig dargestellt.

Minderheitenanteile konzernfremder Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

Um die Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, werden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz, soweit sinnvoll und möglich, zusammengefasst. Diese Posten werden im Konzernanhang aufgegliedert und entsprechend erläutert.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer angewandt worden wären.

## | B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2009 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

### **Neue Rechnungslegungsvorschriften**

Am 30. November 2006 hat das IASB den IFRS 8, „Operating Segments“ veröffentlicht. IFRS 8 ersetzt den IAS 14 und gleicht die Regelungen denen des SFAS 131 an. IFRS 8 legt die Anwendung des „Management approach“ bei der Segment-Berichterstattung zugrunde. Die Anhangsangaben wurden erweitert. IFRS 8 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Wir haben IFRS 8 in diesem Geschäftsjahr erstmalig angewendet. Die Anwendung des Standards hat für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keine wesentliche Auswirkung.

Am 29. März 2007 wurde der überarbeitete IAS 23 „Borrowing Costs“ veröffentlicht. Das bisher bestehende Wahlrecht zur Nichtaktivierung von Fremdkapitalkosten wurde abgeschafft. Ab dem 1. Januar 2009 sind Fremdkapitalkosten, die dem Erwerb, dem Bau oder der Herstel-

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

lung eines qualifizierten Vermögenswerts direkt zugeordnet werden können, als Teil der Anschaffungs-/Herstellungskosten zu aktivieren. Der überarbeitete IAS 23 ist ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend auf qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, mit deren Herstellung nach dem 1. Januar 2009 begonnen wird. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig (IAS 23.29). Die Wahl des früheren Herstellungsbeginns ist möglich (IAS 23.28). Im Konzern haben sich durch die Anwendung des Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben, da die Fremdkapitalzinsen bereits in den Vorjahren aktiviert wurden.

Am 6. September 2007 hat das IASB eine überarbeitete Version des IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ herausgegeben. Die neue Fassung des Standards sieht geänderte Bezeichnungen für die Bestandteile des Abschlusses vor. Eine der wesentlichen materiellen Änderungen besteht darin, dass sämtliche Erträge und Aufwendungen, einschließlich der ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, im Rahmen einer Gesamtergebnisrechnung (statement of comprehensive income) auszuweisen sind. Eine Präsentation, die ausschließlich zusammen mit den eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen innerhalb eines Eigenkapitalspiegels erfolgt, ist dagegen nicht mehr möglich. Außerdem sind erweiterte Angaben zu den ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen (other comprehensive income) vorgesehen. Den Schwerpunkt der Eigenkapitalveränderungsrechnung (statement of changes in equity) bildet daher zukünftig die Darstellung sämtlicher eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen (owner related changes in equity). Die nicht aus Beziehungen mit den Anteilseignern resultierenden Eigenkapitalveränderungen können entweder in einer umfassenden Gesamtergebnisrechnung oder getrennt in der Gewinn- und Verlustrechnung und einer gesonderten Gesamtergebnisrechnung dargestellt werden. Die neue Fassung des IAS 1 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die VIB Vermögen AG hat die neuen Vorschriften des IAS 1 im Konzern-Abschluss 2009 beachtet. Die VIB hat sich dafür entschieden, den Gesamterfolg des Konzern in zwei getrennten Erfolgsrechnungen darzustellen.

Das IASB hat am 11. Januar 2008 die überarbeiteten Fassungen des IFRS 3 „Business Combinations“ und IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ veröffentlicht. Die umfangreichen Änderungen dieser Standards betreffen unter anderem: die Einräumung eines Wahlrechts bei der Bewertung von Minderheitsanteilen (entweder zum beizulegenden Zeitwert inklusive des auf sie entfallenden Goodwills oder zum anteiligen identifizierbaren Nettovermögen), beim sukzessiven Anteilswerb die erfolgswirksame Erfassung von Unterschieden zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert der bisher gehaltenen Anteile, die Erfassung von Anschaffungsnebenkosten als Aufwand. Geändert wurden zudem die Bestimmungen für Transaktionen mit nicht beherrschenden Gesellschaftern sowie die Bilanzierung beim Verlust der Beherrschung über ein Tochterunternehmen.

IFRS 3 ist erstmalig prospektiv auf Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, für die der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn von Geschäftsjahren liegt, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig für Geschäftsjahre, die am oder nach

dem 30. Juni 2007 beginnen. Die Änderungen des IAS 27 sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt, wenn gleichzeitig der neue IFRS 3 angewendet wird. Die künftige Auswirkung der neuen Standards auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird derzeit geprüft und hängt von der Durchführung und Struktur künftiger Unternehmenszusammenschlüsse ab. Auf die im Geschäftsjahr 2009 erfolgte Aufstockung der bestehenden Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurde IAS 27 (rev. 2008) bereits angewendet.

Am 17. Januar 2008 hat das IASB Änderungen von IFRS 2 „Share-based Payment“ veröffentlicht. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Definition von Ausübungsbedingungen und die Regelung zur Annullierung einer Zusage durch eine andere Partei als das Unternehmen. Die Änderungen sind rückwirkend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Anwendung der Änderungen des IFRS 2 hat sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt. Die ab dem 01. Januar 2010 anwendbare Änderung des IFRS 2 „Anteilsbasierte Vergütungen mit Barausgleich innerhalb einer Unternehmensgruppe“ erfasst Vergütungen in Form eines Barausgleichs an Mitarbeiter, welche sich am Wert der Anteile des Mutter- oder Tochterunternehmens bemessen, künftig als anteilsbasierte Vergütungen mit Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente im IFRS-Einzelabschluss des Tochterunternehmens. Wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns sind nicht zu erwarten.

Am 14. Februar 2008 hat das IASB Änderungen des IAS 32 und IAS 1 in dem Dokument: „Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation“ veröffentlicht. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Regelungen zur Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital. Die überarbeitete Fassung des Standards erlaubt, kündbare Instrumente unter bestimmten Bedingungen als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die Anwendung der geänderten IAS 32 und IAS 1 haben sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt.

Am 22. Mai 2008 wurde im Rahmen des ersten „annual improvement projects“ eine Reihe von kleineren Änderungen verschiedener Standards durch das IASB verabschiedet. In dem Dokument sind neben neuen Formulierungen der Standards Änderungen enthalten, die Auswirkungen auf die Bilanzierung, Ansatz und Bewertung haben. Ein Großteil der Änderungen ist erstmalig auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Hervorzuheben ist hier in Bezug auf die VIB Vermögen AG insbesondere die punktuelle Überarbeitung von IAS 40 „Investment Properties“ (IAS 40 rev. 2008). Die Änderungen in IAS 40 betreffen im Wesentlichen den Ausweis der Immobilien, welche für die künftige Nutzung als Investment Properties gebaut oder entwickelt werden. Bisher wurden diese Objekte als „Anlagen in Bau“ unter den Sachanlagen nach IAS 16 bilanziert, ab dem 01. Januar 2009 werden diese den Investment Properties zugerechnet (IAS 40.8 (e)). Die in Bau oder Entwicklung befindlichen Investment Properties werden – sofern der beizulegende Zeitwert zuverlässig ermittelt werden kann – mit diesem bewertet (bei Anwendung des Fair Value Models des IAS 40). Ist dies nicht mit

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

hinreichender Sicherheit möglich, erfolgt ein Ansatz mit fortgeführten Anschaffungskosten. Sobald der beizulegende Zeitwert zuverlässig bestimmt werden kann, ist die Immobilie mit diesem zu bewerten. Nach Fertigstellung eines Objektes wird vermutet, dass eine Ermittlung des Fair Value auf verlässlicher Basis möglich ist. Die Effekte der Umstellung sind in der Bilanz (vgl. Abschnitt E. 16.2 und E. 17) dargestellt und erläutert. Entsprechend IAS 40 und IAS 8 ist keine Anpassung der Vorjahresangaben vorgesehen.

Am 22. Mai 2008 hat das IASB im Dokument „Cost of an Investment in Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate“ Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen unter anderem die Bilanzierung von Anschaffungskosten einer Beteiligung bei erstmaliger Anwendung von IFRS sowie die Ausschüttungen aus Ergebnissen vor dem Erwerbszeitpunkt eines Konzern-Unternehmens. Die Änderungen sind prospektiv für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2009 anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt.

Das IASB hat am 31. Juli 2008 im Dokument „Eligible Hedged Items – Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement“ Ergänzungen zu IAS 39 veröffentlicht. Hierin werden die Voraussetzungen erläutert, unter denen Inflationsrisiken im Rahmen von Sicherungsgeschäften als Grundgeschäft abgesichert werden können, sowie die Möglichkeit, Optionen als Sicherungsgeschäften zur Absicherung einseitiger Risiken zu verwenden. Die Änderungen des IAS 39 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die künftige Anwendung der Änderungen wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 5. März 2009 hat das IASB Änderungen zu IFRS 7 „Verbesserte Angaben zu Finanzinstrumenten“ veröffentlicht. Die Änderungen sehen erweiterte Angaben zur Bewertung von Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert und zu den Liquiditätsrisiken vor. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Bei der erstmaligen Anwendung sind bezüglich der zusätzlichen Angabepflichten allerdings keine Vorjahresvergleichsangaben erforderlich. Wir haben Änderungen des IFRS 7 in diesem Geschäftsjahr angewendet. Die erforderlichen Angaben sind im Abschnitt Finanzinstrumente und Risikomanagement enthalten.

Am 3. Juli 2008 wurden die Interpretationen IFRIC 15 „Immobilienfertigungsaufträge“ und IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“ veröffentlicht.

IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen ein Unternehmen, das sich mit der Immobilienfertigung befasst, entweder IAS 11 „Fertigungsaufträge“ oder IAS 18 „Erträge“ anzuwenden hat. Die Interpretation ist für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken, da das Geschäftsmodell des Konzerns nicht auf die Errichtung und Veräußerung von Objekten ausgerichtet ist.

Zielsetzung des IFRIC 16 ist eine Klarstellung von Sachverhalten, die sich in IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ und IAS 39 „Finanzinstrumente“ im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe ergeben. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen. Gemäß der EU Verordnung (Nr. 460 / 2009 vom 5. Juni 2009) zur Übernahme von IFRIC 16 beginnt der verpflichtende Anwendungszeitpunkt der Interpretation spätestens mit Beginn des ersten nach dem 30. Juni 2009 beginnenden Geschäftsjahres. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 27. November 2008 wurde IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“ veröffentlicht. Er regelt die Bewertung von Vermögenswerten, die statt Zahlungsmitteln zur Gewinnausschüttung an die Anteilseigner verwendet werden. IFRIC 17 tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Das IASB hat am 12. März 2009 Änderungen des IFRIC 9 „Neubeurteilung eingebetteter Derivate“ und IAS 39 „Finanzinstrumente“ veröffentlicht. Die Änderungen dienen zur Klarstellung der Bilanzierung von eingebetteten Derivaten bei Umklassifizierung von Finanzinstrumenten. Die Änderungen sind spätestens mit Beginn des ersten nach dem 31. Dezember 2008 beginnenden Geschäftsjahres anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen hat sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns ausgewirkt.

Das IASB hat am 8. Oktober 2009 Änderungen des IAS 32 „Finanzinstrumente: Darstellung“ veröffentlicht. Die Änderung regelt die Bilanzierung bei Emittenten von Bezugsrechten in einer anderen Währung als der funktionalen Währung. Die Änderungen sind verpflichtend anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftige Anwendung des Standards wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

### **Veröffentlichte, aber noch nicht durch die EU-Kommission in das europäische Recht übernommene Standards, Interpretationen und Änderungen**

Am 16. April 2009 hat das IASB den Sammelstandard zur Vornahme verschiedener Änderungen an den IFRS, die sogenannten „Improvements to IFRSs“ veröffentlicht. Die überwiegende Anzahl der Änderungen ist erstmals rückwirkend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2010 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftige Anwendung der Änderungen wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

**Konzernanhang**

Am 4. November 2009 hat das IASB den geänderten Standard IAS 24 „Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen“ veröffentlicht. Wesentlichen Schwerpunkt der Änderungen bildet die Vereinfachung der Angabepflichten für Unternehmen, die unter der Beherrschung oder maßgeblichem Einfluss der öffentlichen Hand stehen. Darüber hinaus wurde die Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen grundlegend überarbeitet. Der geänderte IAS 24 soll erstmalig verpflichtend auf Geschäftsjahre anzuwenden sein, die am oder nach dem 1. Januar 2011 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Umfang der Berichterstattung über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen wird künftig im Konzern der neuen Fassung des IAS 24 angepasst.

Das IASB hat am 12. November 2009 IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung“ veröffentlicht. Der neue Standard repräsentiert einen Teil des Projekts für einen Nachfolgestandard von IAS 39. IFRS 9 ändert grundlegend die bisherigen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Die Änderungen sind laut IASB anzuwenden für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Durch die EU ist das Endorsement-Verfahren derzeit unterbrochen. Die Auswirkungen der künftigen Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG werden im Laufe des Geschäftsjahres 2010 geprüft.

Das IFRIC hat am 26. November 2009 die Interpretation IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten mit Eigenkapitalinstrumenten“ veröffentlicht. Die Interpretation kommt zur Anwendung, wenn ein Unternehmen eine finanzielle Verbindlichkeit durch Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt. IFRIC 19 tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

## | C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wurde auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vermögenswerte und Schulden erstellt. Aufgrund der hiervon abweichenden zwingenden Vorschriften hinsichtlich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten sowie finanziellen Vermögenswerten und Schulden erfolgte deren Ansatz zum beizulegenden Zeitwert. Nach erstmaligem Ansatz und Bewertung können Investment Properties nach zwei unterschiedlichen Bewertungsverfahren zum Bilanzstichtag folgebewertet werden. Als Folgebewertungsmethoden stehen die ergebniswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Modell

des beizulegenden Zeitwerts) oder die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) zur Auswahl. Da sich die Fair Value-Methode mittlerweile am Kapitalmarkt als die übliche Folgebewertungsmethode durchgesetzt hat, wendet die VIB Vermögen AG seit dem 01.01.2007 die Fair Value-Methode an.

## | D. Konsolidierungskreis und -methoden

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, auf welche die VIB AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Ein beherrschender Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn die Stimmrechtsmehrheit am Tochterunternehmen (incl. Zweckgesellschaften) durch eine oder mehrere Konzerngesellschaften gehalten wird. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IAS 27 (Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet (Neubewertungsmethode). Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date) zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten (IFRS 3 rev. 2008 sieht künftig die Erfassung der Anschaffungsnebenkosten als Aufwand vor). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Hierbei werden die Minderheitenanteile nicht berücksichtigt. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zu dem auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Die Aufwendungen und Erträge der im Verlauf eines Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt des Beginns bzw. der Beendigung der Beherrschungsmöglichkeit in die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung einbezogen. Konzerninterne

Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden ebenso eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

Der auf die Minderheitengeschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzerneigenkapital sowie am konsolidierten Jahresergebnis wird getrennt von den auf die Geschafter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG entfallenden Anteilen ausgewiesen.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

Zum 31. Dezember 2009 wurden neben dem Mutterunternehmen 14 (i. Vj. 14) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2009:

Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	90,74
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	90,74
Herrnbräu GmbH & Co. KG	90,74
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH	90,74
Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhaus Ingolstadt GmbH	90,74
Mittelbayerische Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG	90,74
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH	90,74
Merkur GmbH (per 1.4.2009 wurde die CMG Center Marketing GmbH auf die Merkur GmbH verschmolzen)	100,00
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	94,94
Industriepark Neuburg GbR	94,00
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50
IVM Verwaltung GmbH	60,00
RV Technik s.r.o.	100,00
VSI GmbH	74,00

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten.

Die CMG Center Marketing GmbH wurde in 2009 auf die Merkur GmbH verschmolzen.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat im Jahr 2009 die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG gegründet. Die Gesellschaft wird erstmals in den Konzernabschluss einbezogen. Mit Einbringungsvertrag vom 30. Oktober 2009 hat die BBI Immobilien AG ihre 100%-ige Kommanditbeteiligung an der Herrnbräu GmbH & Co. KG ebenso wie die Beteiligung an der Komplementärgesellschaft Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten im Rahmen der Sachgründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG in diese eingebracht.

Zur Aufstellung des Anteilsbesitzes siehe Anlage 7.

Die Abschlussstichtage aller in den Konzernabschluss der VIB AG einbezogenen Tochtergesellschaften entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Bei den Abschlüssen der Tochtergesellschaften, welche aus handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Gründen nicht zur Führung von Büchern verpflichtet sind und lediglich Einnahmen-/Überschussrechnungen erstellen, wurden die wesentlichen Effekte der Periodenabgrenzung in einer Überleitung zu einer bilanziellen Darstellung erfasst.

### **Wesentliche Akquisitionen**

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2007 ihren Anteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (im Folgenden BBI Immobilien AG oder BBI) von 28,63 % um 41,36 % auf 69,99 % aufgestockt. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wurde auf den 31.12.2007 abgestellt. Die BBI Immobilien AG wurde bis zu diesem Zeitpunkt entsprechend der Bewertungsgrundsätze für assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Durch den mehrheitlichen Erwerb der Beteiligung an der BBI Immobilien AG war ein Pflichtangebot an die Aktionäre der BBI Immobilien AG gemäß den Bestimmungen des WpÜG erforderlich. Darin wurde den Aktionären der BBI Immobilien AG der Erwerb der Aktien durch die VIB Vermögen AG zum Preis von 11,70 € angeboten. Dieses Kaufangebot haben im Geschäftsjahr 2008 zahlreiche Aktionäre der BBI Immobilien AG wahrgenommen. Im Jahr 2008 hat die VIB Vermögen AG die Beteiligung an der BBI Immobilien AG aufgrund des Pflichtangebots (Erwerb von insgesamt 540.607 Aktien) sowie durch weitere Erwerbe von 69,99% auf 82,01% aufgestockt. Insgesamt wurden in 2008 625.107 BBI Aktien erworben.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den ausstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 (brutto) Euro pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45

Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt normalerweise zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind Klagen bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Im Jahr 2009 wurden von 25 Aktionären der BBI Immobilien AG insgesamt 449.584 Aktien der BBI Immobilien AG getauscht. Die Beteiligung an der BBI Immobilien AG hat sich damit inkl. eines Erwerbs von 4.000 Anteilen um 8,73%-Punkte von 82,01 % per 31.12.2008 auf 90,74 % zum Jahresende 2009 erhöht.

Im Rahmen der Transaktion wurden als Gegenleistung für den Erwerb der BBI-Anteile aus dem bereitgestellten bedingten Kapital 651.894 VIB Aktien ausgegeben. Hierbei wurde ein durchschnittlicher Börsenkurs für die VIB-Anteile von € 5,74 zugrunde gelegt.

Die Anschaffungskosten der in 2009 erworbenen BBI Anteile belaufen sich auf T€ 3.791. Aufgrund des höheren Zeitwertes des Minderheitenanteils wurde ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 1.566 unmittelbar im Eigenkapital den Eigentümern des Mutterunternehmens zugeordnet.

### **Assoziierte Unternehmen**

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen – einschließlich Personengesellschaften – bei welchen der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch keine Kontrolle besitzt. Es handelt sich daher nicht um Tochterunternehmen oder Joint Ventures. Unter maßgeblichem Einfluss ist die Möglichkeit zu verstehen, an finanz- oder geschäftspolitischen Entscheidungen mitzuwirken, diese jedoch nicht alleine treffen zu können. In der Regel wird maßgeblicher Einfluss bei einer bestehenden Beteiligung zwischen 20 und 50 Prozent der Anteile unterstellt.

Entsprechend IAS 28.13 werden Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert. Die Beteiligung wird hierbei im ersten Schritt zu Anschaffungskosten aktiviert. Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung werden hierbei analog den Regelungen des IFRS 3 entsprechend den Vorschriften der Vollkonsolidierung behandelt. Aktive Unterschiedebeträge stellen einen Goodwill dar, welcher im Buchwert der Beteiligung am assoziierten Unternehmen enthalten ist und nicht planmäßig abgeschrieben wird. Passive Unterschiedebeträge sind nach erneuter Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag zu erfassen.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens wird vom Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Statuswechsels im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen des Eigenkapitals direkt im Konzerneigenkapital. Ausschüttungen des Beteiligungsunternehmens vermindern den Buchwert der Beteiligung.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

**Konzernanhang**

Zum 31.12.2009 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- VIMA Grundverkehr GmbH (Kapitalanteil 50%)
- Tre Effe S.R.L., Forli (Italien) (Kapitalanteil 40%)

### **Segmentberichterstattung**

Entsprechend IFRS 8.2 haben Unternehmen wie die VIB Vermögen AG, deren Anteile öffentlich gehandelt werden, eine Segmentberichterstattung zu erstellen. Hierbei ist für die Segmentierung der sog „Management Approach“ zugrunde zu legen.

Ein Geschäftssegment ist in IFRS 8 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ähnliche langfristige Erträge bzw. vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweist. Die einzelnen Geschäftssegmente sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Geographische Segmente sind Teilaktivitäten eines Unternehmens oder Konzerns, welche Produkte oder Dienstleistungen innerhalb eines spezifischen wirtschaftlichen Umfeldes anbieten oder erbringen und deren Chancen und Risiken sich hinsichtlich der geographischen Verteilung der Aktivitäten regional unterschiedlich darstellen.

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ (Primär-Geschäftsfeld) und ein Geschäftssegment „Getränke“ aus. Die Geschäftstätigkeit wird, was das Immobiliensegment betrifft, überwiegend im süddeutschen Raum ausgeübt. Die Geschäftstätigkeit des Getränkesegments ist nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet. Es liegen somit keine geographischen Segmente vor.

### **Realisierung von Erträgen und Aufwendungen**

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde (i.d.R. Gefahrenübergang, bei Mietverhältnissen vertragliche Vereinbarung und Mietzeitraum), die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann. Bei langfristigen Verträgen (insbesondere Nutzungsentgelten) werden die Erträge periodengerecht unter Zugrundelegung der Bestimmungen des zugehörigen Vertrages erfasst, d.h. es erfolgt in der Regel eine Ertragsrealisation linear über die Vertragslaufzeit oder, sofern die Leistungserbringung nicht linear erfolgt, sobald die Leistungen erbracht werden. Umsätze im Dienstleistungsgeschäft werden mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst.

Die Erträge werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bemessen. Rabatte, Skonti oder mit dem Verkauf von Waren und Leistungen zusammenhängende Steuern werden von den Umsätzen abgesetzt.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes (Effektivzins) abgegrenzt. Der anzuwendende Effektivzins ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abgezinst werden.

Dividenerträge aus finanziellen Vermögenswerten werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst.

Nicht bilanzierungsfähige Aufwendungen werden abgegrenzt und periodengerecht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

### **Fremdkapitalkosten**

Fremdkapitalkosten werden entsprechend IAS 23 (revised) bei Vorliegen der Voraussetzungen zwingend als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert, wenn diese direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von T€ 290 aktiviert (Vorjahr T€ 399). Hierbei konnten die Darlehen den entsprechenden qualifizierten Vermögenswerten direkt zugeordnet werden, der durchschnittliche Zinssatz der aktivierten Fremdkapitalkosten hat 3,96 % betragen.

### **Zuwendungen der öffentlichen Hand**

Ertragszuschüsse werden den Perioden, in denen die dazugehörigen Kosten anfallen, zugeordnet und von den entsprechenden Aufwendungen abgezogen. Zuwendungen für Vermögenswerte werden als passiver Abgrenzungsposten dargestellt.

### **Ertragsteuern**

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden effektiven Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird durch den Konzern auf Basis des zu versteuernden Einkommens der in den Konzernabschluss als Tochterunternehmen einbezogenen Gesellschaften ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Ge-

winn- und Verlustrechnung, da Aufwendungen und Erträge aufgrund der steuerlichen Regelungen u.U. periodenverschoben bzw. niemals steuerbar oder steuerlich abzugsfähig werden. Die Berechnung der laufenden Steuerverbindlichkeiten der Konzernunternehmen erfolgt auf Basis der zum Veranlagungszeitraum gültigen Steuersätze.

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. –forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und Verbindlichkeitenmethode (Asset and Liability Method) gemäß IAS 12 auf zu erwartende Steuerbe- bzw. entlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbasis, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf wahrscheinlich realisierbare Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und künftig nutzbare steuerliche Verlustvorträge werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig ausreichend steuerbare Überschüsse vorhanden sind, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Für temporäre Differenzen aus dem Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, dem erstmaligen Ansatz von anderen Vermögenswerten oder Schulden (außer dies erfolgt im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses oder einer Transaktion, welche weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss beeinflusst), werden keine latenten Steuern angesetzt.

Latente Steuerforderungen und latente Steuerverbindlichkeiten werden saldiert ausgewiesen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die bilanziell erfassten Buchwerte der latenten Steueransprüche werden jedes Jahr am Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls herabgesetzt, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise wieder einzubringen.

Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die direkt im Eigenkapital gebucht werden.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Die Auswirkungen von Steuersatzänderungen auf latente Steuern werden erfolgswirksam in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem das der Steuersatzänderung zu Grunde liegende Gesetzgebungsverfahren weitgehend abgeschlossen ist, außer sie beziehen sich auf erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Posten.

Latente Steuerverpflichtungen, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

## **Immaterielle Vermögenswerte (Lizenzen (inkl. Software) und Belieferungsrechte)**

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die mit Kunden vereinbarten Getränkelieferungen 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 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 unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

## **Geschäfts- oder Firmenwert**

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen entstehende Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einem jährlichen (sowie zusätzlich auch bei Vorliegen eines entsprechenden Anhaltspunktes) Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet („Impairment-only-approach“). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird zum Zweck des Werthaltigkeitstests auf Cash Generating Units (zahlungsmittelgenerierende Einheiten) verteilt. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt. Bei der Veräußerung eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Bestimmung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

## **Sachanlagen**

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen sämtliche direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zurechenbaren Ausgaben.

Die Abschreibung der Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfolgt linear bzw. entsprechend dem erwarteten Verlauf des künftigen Nutzens aus der Anlage. Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben:

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

Die Überprüfung der Restbuchwerte, der wirtschaftlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsmethoden sowie der Restnutzungsdauern erfolgt zu jedem Bilanzstichtag und führt gegebenenfalls zu einer Anpassung. Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über seinem geschätzten erzielbaren Betrag, welcher sich aus dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert ergibt, so erfolgt sofort eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

Abweichend zum Vorjahr werden Vorratsgrundstücke und Anlagen in Bau nicht mehr als Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens, sondern unter der Position „Investment Properties“ ausgewiesen.

### **Investment Properties**

Mit Ausnahme des Betriebsgrundstücks der Brauerei einschließlich der aufstehenden Gebäude werden alle Immobilien (zusätzlich erstmals im Geschäftsjahr: Vorratsgrundstücke und Anlagen in Bau) gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Bei dem Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Von der öffentlichen Hand gegebenenfalls erhaltene Investitionszuschüsse zur Abdeckung denkmalpflegerischer Mehraufwendungen im Rahmen von Investitionen in Immobilien werden von den Anschaffungskosten des entsprechenden Vermögenswertes gemäß IAS 20 gekürzt. Die Folgebewertung erfolgte bis zu der zum 01. Januar 2007 erstmalig vorgenommenen Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten einheitlich für alle als Investment Property eingestuften Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug planmäßiger linearer Abschreibungen. Im Zeitpunkt des Methodenwechsels von der Bilanzierung zu Anschaffungskosten auf den Ansatz von Zeitwerten wurde der Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten – unter Abzug der latenten Steuern – erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter (Bericht über die Durchführung einer Immobilienbewertung der Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 15. Februar 2010.) Der Gutachter hat sich grundsätzlich für die Ermittlung der Zeitwerte der Discounted Cash Flow Methode bedient.

Bei der Discounted Cash Flow Methode hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten und erwartete Instandhaltungsaufwendungen
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Diskontierungszins (Liegenschaftszinssatz)
- Bodenwert

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten der einzelnen Objekte ermittelt worden. Die Bodenwerte wurden in Anlehnung an die Richtsatzsammlungen der jeweiligen Gemeinden ermittelt. Als Diskontierungsfaktor kam ein Zinssatz in Höhe von 5 - 6 % zum Ansatz.

Für nicht gewerblich genutzte, zu Wohnzwecken vermietete Einheiten wird der Substanzwert als Zeitwert verwendet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt mittels Ableitung aus aktuellen Preisen in aktiven Märkten. Unterschiede hinsichtlich Lage, Zustand, Vertragsgestaltung etc. sind, soweit ermittelbar, bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts berücksichtigt worden.

Betreffend die Investment Properties der BBI-Gruppe wurde ebenfalls ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen für die Bewertung herangezogen.

Im Geschäftsjahr wurden vor dem Hintergrund der Änderungen in IAS 40 (revised) erstmalig auch Vorratsgrundstücke und Anlagen in Bau als Investment Properties ausgewiesen. Die Umgliederung erfolgte zum 01. Januar 2009. Grundsätzlich ist für die Bewertung nach IAS 40 der beizulegende Zeitwert maßgeblich, der neben anderen Parametern die Mietererträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen berücksichtigt, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mietererträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden.

Nach IAS 40.53 besteht jedoch die widerlegbare Vermutung, dass ein Unternehmen in der Lage ist, den beizulegenden Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie fortwährend verlässlich zu bestimmen. Kann der beizulegende Zeitwert einer als in Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie aufgrund des frühen Projektstatus nicht verlässlich ermittelt werden, so wird diese mit den Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Sobald die VIB in der Lage ist, den Zeitwert zu ermitteln, erfolgt der Ansatz zum Zeitwert. Dies hat spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie zu erfolgen.

Für den VIB Konzern konnte – u.a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2009 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

**Konzernanhang**

## Wertminderungen von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der VIB-Konzern nimmt auf den Buchwert von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, immaterielle Vermögenswerte sowie Vorräte gegebenenfalls Abschreibungen vor, soweit aufgrund besonderer Umstände eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben, sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände Anhaltspunkte dafür geben, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Wertminderung bemisst sich aus der Differenz zwischen dem niedrigeren erzielbaren Betrag und dem Buchwert und wird ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert des Vermögenswertes. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash Flows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units). Der Nutzungswert ergibt sich durch Abzinsung der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme der Cash Generating Unit.

Die VIB Vermögen AG überprüft an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, eine vorgenommene Wertminderung wieder aufzuholen. Hierbei wird der Buchwert des Vermögenswertes, bzw. der Zahlungsmittel generierenden Einheit auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Die Erhöhung des Buchwerts ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (der Zahlungsmittel generierenden Einheit) in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine Umkehrung des Wertminderungsaufwandes wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine Umkehr des Wertminderungsaufwands erfolgt nicht auf Goodwill-Ansätze.

Für das durch die Brauerei genutzte Betriebsgrundstück und die Produktions- und Verwaltungsgebäude wurde zum 31. Dezember 2009 durch einen unabhängigen Gutachter turnusgemäß eine Neubewertung durchgeführt. Es ergab sich ein Abschreibungsbedarf von T€ 720. Für die Methodik der Neubewertung gelten die Ausführungen zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien analog.

## Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn durch die Bedingungen des Leasingvertrages alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasing klassifiziert.

Leasingzahlungen, die aus einem Operating-Leasingverhältnis resultieren, werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Verlauf des Nutzens für den Leasingnehmer.

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)**Konzernanhang**

### **Vorratsvermögen**

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 Vorräte nach der für ihre Zuordnung jeweils am besten geeigneten 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.

### **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. In der Folge werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen fortentwickelt. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cash Flows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen.

### **Bankguthaben und Kassenbestände**

Die Bankguthaben und Kassenbestände enthalten Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden valutierte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Bankguthaben und Kassenbestände erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

## Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte (sämtliche Verträge, die zur Erfassung eines finanziellen Vermögenswertes bei einer Gesellschaft und zur Erfassung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstrumentes bei einer anderen Gesellschaft führen) werden gemäß IAS 39 in die folgenden Kategorien eingeordnet:

- Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (financial assets at Fair Value through profit or loss),
- bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte (held to maturity investments),
- Kredite und Forderungen (loans and receivables),
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets).

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

### 1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte, welche dieser Kategorie zugeordnet werden, sind einer der folgenden Unterkategorien zuzuordnen:

- Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet wurden (held for trading)
- Finanzielle Vermögenswerte, die ab dem erstmaligen Ansatz „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ (at Fair Value through profit and loss) klassifiziert wurden.

Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder der finanzielle Vermögenswert vom Management entsprechend designiert wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Derivative Finanzinstrumente (im VIB-Konzern insbesondere Zinsswaps) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertveränderungen von Derivaten ohne Sicherungszusammenhang gelten als „zu Handelszwecken gehalten“ und werden folglich erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Sind die Derivate in einen Cash-Flow-Hedge einbezogen, werden die Fair Value-Anpassungen unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Bei Einbeziehung von derivativen Finanzinstrumenten in Fair-Value Hedges wird der Buchwert des Grundgeschäfts um den dem abzusichernden Risiko zurechenbaren Gewinn oder Verlust aus dem Derivat angepasst.

### 2. Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen (loans and receivables) enthalten nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, die kurzfristig zur Veräußerung bestimmt

sind (held for trading) sowie diejenigen, welche das Management zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert designiert hat. Darlehen und Forderungen entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen weiterzuverkaufen. Sie werden den kurzfristigen Vermögenswerten zugerechnet, soweit die Fälligkeit der Darlehen und Forderungen nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Darlehen und Forderungen mit längeren Laufzeiten werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Forderungen enthalten.

### **3. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen**

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (held-to-maturity investments) sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen oder bestimmbareren Zahlungen sowie einer festen Laufzeit, bei denen das Management die Absicht und Fähigkeit besitzt, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Ausgenommen sind Investments, die zur Bilanzierung zum Fair Value designiert sind, die zu Handelszwecken gehalten werden oder den Darlehen und Forderungen zuzuordnen sind.

### **4. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte**

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert werden und keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten bewertet. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und Vermögenswerte der Kategorie „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden nach ihrem erstmaligen Ansatz zu ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Darlehen und Forderungen und bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von nichtmonetären Wertpapieren der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden im übrigen Ergebnis erfasst. Wenn Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ veräußert werden oder wertgemindert

sind, werden die im übrigen Ergebnis zusammengefassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam als Gewinne bzw. Verluste aus finanziellen Vermögenswerten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte, die an einem aktiven Markt notiert sind, bemessen sich nach dem aktuellen Geldkurs. Liegt für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt vor oder es handelt sich um nicht notierte Wertpapiere, werden die entsprechenden beizulegenden Werte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Diese umfassen Bezugnahmen auf kürzlich stattgefundene Transaktionen zwischen unabhängigen Geschäftspartnern, die Verwendung aktueller Marktpreise anderer vergleichbarer Vermögenswerte, Discounted Cash-Flow-Verfahren sowie ggf. spezielle Optionspreismodelle.

Die VIB AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente bei der Bestimmung, inwieweit die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind, berücksichtigt. Wenn ein derartiger Hinweis für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert – abzüglich davor im Hinblick auf den betrachteten finanziellen Vermögenswert erfasste Wertminderungsverluste aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Einmal in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht.

### **Cash-Flow-Hedge**

Im Rahmen von Darlehensaufnahmen werden teilweise Zinsswaps eingesetzt, die unter anderem der Absicherung eines festen Kreditzinses dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen sind. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 durchgeführt. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einem Effektivitätstest mit statistischen Methoden in Form eines sog. Dollar Offset Tests überprüft. Bei diesen, zur Absicherung von Zahlungsströmen eingesetzten Finanzinstrumenten (Cash-Flow-Hedge), werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des effektiven Sicherungsgeschäfts unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die im Eigenkapital kumulierten Beträge werden in den Perioden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in welchen das Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst.

## Eigenkapital

Die Stammaktien der VIB Vermögen AG werden als Eigenkapital eingestuft. Aufwendungen, die mit der Ausgabe neuer Aktien in direktem Zusammenhang stehen, werden direkt im Eigenkapital netto nach Abzug von Ertragsteuern von den Emissionserlösen abgesetzt. Ebenfalls dem Eigenkapital zugerechnet werden die Kapitalrücklagen, die Gewinnrücklagen, der Gewinnvortrag des Konzerns sowie die Anteile der Minderheitsgesellschafter.

Erwirbt ein Unternehmen des Konzerns eigene Eigenkapitalanteile, wird der Wert der bezahlten Gegenleistung, einschließlich direkt zurechenbarer zusätzlicher Kosten (netto nach Steuern), vom Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden. Werden solche Anteile nachträglich wieder ausgegeben oder verkauft, wird die erhaltene Gegenleistung, netto nach Abzug direkt zurechenbarer zusätzlicher Transaktionskosten und zusammenhängender Ertragsteuern, im Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, erfasst. Zum Bilanzstichtag hält keine Konzerngesellschaft eigene Eigenkapitalinstrumente.

## Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß IAS 37 gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die in der Vergangenheit begründet sind, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von wirtschaftlich nutzbaren Ressourcen führen und deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach bestmöglicher Schätzung erforderlich ist, um alle gegenwärtigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag abzudecken. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Zinsaufwand erfasst.

## Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich am Jahresende ergebende Unterschiedsbeträge (so genannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert sofort ertrags- oder aufwandswirksam im Periodenergebnis erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Zinsanteil wird als Personalaufwand im operativen Ergebnis gezeigt.

## **Fremdwährungen**

### **Funktionale Währung und Berichtswährung**

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen, mit Ausnahme der RV Technik s.r.o., der Euro.

Die Umrechnung der Vermögenswerte (incl. Goodwill und im Rahmen einer Kaufpreisallokation aufgedeckter stiller Reserven) und Verbindlichkeiten der ausländischen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, erfolgt entsprechend IAS 21.44 mit dem Stichtagskurs, die Umrechnung von Aufwendungen und Erträgen mit dem Durchschnittskurs. Die sich aus der Umrechnung ergebenden Unterschiedsbeträge weist die VIB direkt im Eigenkapital aus.

### **Transaktionen und Salden**

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

## **Rechtsstreitigkeiten und Schadensersatzansprüche**

Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

## **Verbindlichkeiten**

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten und den zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden derivativen Finanzinstrumenten. Verbindlichkeiten werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten (d.h. Verbindlichkeiten, deren Tilgung innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird) werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten sowie Finanzschulden werden zu fortgeführten Anschaffungskosten nach Maßgabe der Effektivzinsmethode bilanziert. Verbindlichkeiten aus Financial Leasing-Verhältnissen werden mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen ausgewiesen.

Entsprechend der Eigenkapitaldefinition des IAS 32 liegt Eigenkapital aus Sicht des Unternehmens nur dann vor, wenn das entsprechende Finanzinstrument keine vertragliche Verpflichtung zur Rückzahlung des Kapitals oder zu Lieferung von anderen finanziellen Vermögenswerten begründet. Rückzahlungs-verpflichtungen aus dem Gesellschaftsvermögen können bestehen, wenn (Minderheits-) Gesellschaftern ein Kündigungsrecht zusteht und gleichzeitig die Ausübung dieses Rechts einen Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft begründet. Solches von Minderheitsgesellschaftern zur Verfügung gestelltes Kapital wird als Verbindlichkeit ausgewiesen, auch wenn dies nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechts als Eigenkapital angesehen wird. Die Abfindungsansprüche werden mit dem Fair Value bilanziert.

## Risikomanagement

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanzierungstätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus Änderungen der Zinssätze sowie der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns.

Das finanzielle Risikomanagement erfolgt innerhalb des Konzerns gemäß der vom Management festgelegten Grundsätze. Diese umfassen Zins-, Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken. Ebenso bestehen Grundsätze und Richtlinien für andere Bereiche wie z.B. das Liquiditätsmanagement sowie die Beschaffung von kurz- und langfristigen Darlehen.

Ziel des finanziellen Risikomanagements ist die Absicherung, sofern erforderlich, der oben erwähnten verschiedenen Risiken und damit die Begrenzung der negativen Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und Bilanz des Konzerns. Unter Beachtung des Prinzips der Funktionstrennung werden die finanziellen Risiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, durch verschiedene Maßnahmen laufend bewertet, überwacht und aktiv bewirtschaftet.

## Bewertungsunsicherheiten, Ermessensspielräume und Schätzungsunsicherheiten

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind Ermessensentscheidungen zu treffen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, aufgrund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachfolgend erläutert:

- Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens

und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente und der Derivate.

- Es werden Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen gebildet, um geschätzten Verlusten aus der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit von Kunden Rechnung zu tragen.
- Annahmen sind des Weiteren zu treffen bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern. Insbesondere spielt bei der Beurteilung, ob aktive latente Steuern genutzt werden können, die Möglichkeit der Erzielung entsprechend steuerpflichtiger Einkommen eine wesentliche Rolle.
- Bei der Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und laufenden Rückstellungen stellen die Abzinsungsfaktoren und erwartete Entwicklungen die wesentlichen Schätzgrößen dar.

Grundsätzlich werden bei diesen Bewertungsunsicherheiten die bestmöglichen Erkenntnisse bezogen auf die Verhältnisse am Bilanzstichtag herangezogen. Die tatsächlichen Beträge können sich von den Schätzungen unterscheiden. Die im Abschluss erfassten und mit diesen Unsicherheiten belegten Buchwerte sind aus der Bilanz bzw. den zugehörigen Erläuterungen im Anhang zu entnehmen.

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2009 zu erwarten.

## | E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
Erlöse aus dem Segment Immobilien	48.955	42.145
Erlöse aus dem Segment Getränke	14.106	14.220
	<b>63.061</b>	<b>56.365</b>

## 2. Wertänderungen von Investment Properties

in T€	2009	2008
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	6.738	6.496
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-9.947	-6.972
	<b>-3.209</b>	<b>-476</b>

Seit dem 1.1.2007 werden Renditeliegenschaften nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da betreffend die noch in Entwicklung befindlichen Objekte ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese auch nach der Umgliederung in die Investment Properties weiter zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Zuschreibungen in Höhe von T€ 6.738 setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	4.121
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	2.617
	<b>6.738</b>

## 3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
übrige betriebliche Erträge	2.298	990
	<b>2.298</b>	<b>990</b>

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus der vorzeitigen Beendigung eines Termingeschäfts, der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen, aus Versicherungsentschädigungen und einer einmaligen Abstandszahlung.

## 4. Aufwendungen für Investment Properties

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit den vermieteten Investment Properties setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude		
Grundstücksaufwendungen	7.921	6.738
Instandhaltungsaufwendungen	1.714	1.861
sonstige Aufwendungen	0	596
	<b>9.635</b>	<b>9.195</b>

Die Aufwendungen für Investment Properties, welche im Berichtsjahr nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen beigetragen haben (u.a. in Bau, Leerstand, etc.), sind von untergeordneter Bedeutung.

## 5. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen im Geschäftsjahr betreffen ausschließlich das Segment Getränke und setzen sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.387	4.384
Aufwendungen für bezogene Leistungen	558	527
	<b>4.945</b>	<b>4.911</b>

## 6. Personalaufwand

in T€	2009	2008
Löhne und Gehälter	5.306	5.011
Sozialabgaben	1.112	1.120
	<b>6.418</b>	<b>6.131</b>

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB Konzern beträgt ohne Berücksichtigung des Vorstandes 109 Personen (Vj. 108 Personen). Auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG entfallen davon T€ 3.687 Löhne und Gehälter sowie T€ 809 Sozialabgaben.

## 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2008 von T€ 6.175 auf T€ 5.235 verringert. Der Rückgang um T€ 940 hat im Wesentlichen die im Vorjahr vorgenommene Bewertungsanpassung bei Darlehen in Schweizer Franken von T€ 982 als Ursache.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entfallen auf Betriebsaufwendungen in Höhe von T€ 2.175, Verwaltungsaufwendungen in Höhe von T€ 1.334 und Vertriebsaufwendungen in Höhe von T€ 1.726.

## 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen

in T€	2009	2008
planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	258	233
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	896	1.603
außerplanmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	720	5.000
	<b>1.874</b>	<b>6.836</b>

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte wurden bei Getränkelieferungsrechten vorgenommen, weil Mindestabnahmen deutlich unterschritten worden sind oder die Absatzstätigkeit geschlossen war. Im Vorjahr waren außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer Wertminderung gemäß IAS 36.8 in Höhe von T€ 5.000 auf Sachanlagen bei der Herrenbräu GmbH & Co. KG enthalten.

Zum 31. Dezember 2009 ist eine turnusmäßige Ermittlung des Wertes des Betriebsgrundstücks der BBI Immobilien AG, insbesondere der Herrenbräu GmbH & Co. KG, einschließlich aufstehender Bauten durch einen unabhängigen Gutachter erfolgt. Der neu ermittelte Wert hat den Buchwert zum Stichtag unterschritten, daher wurde eine Abschreibung in Höhe von T€ 720 auf das Brauereigrundstück und die Brauereigebäude erforderlich.

## 9. Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen entfallen auf die folgenden Beteiligungen an assoziierten Unternehmen:

in T€	2009	2008
VIMA Grundverkehr GmbH	-58	105
Tre Effe S.R.L.	2	-1
	<b>-56</b>	<b>104</b>

## 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 198 (Vorjahr T€ 549) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie der Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

## 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 19.486 (Vorjahr T€ 17.305) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

## 12. Aufwand aus Garantiedividende

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastete das Ergebnis mit T€ 260 (Vorjahr T€ 505).

### 13. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2009	2008
laufender Ertragsteueraufwand	479	471
Latente Steuern	1.679	1.093
<b>Gesamter Ertragsteueraufwand</b>	<b>2.158</b>	<b>1.564</b>

Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag zusammen. Steuermindernd wirkte sich mit T€ 44 die Nutzung eines vorhandenen Verlustvortrages aus.

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem tatsächlich gebuchten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Aufgrund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit 15,825%.

in T€	2009	2008
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.501	6.565
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825%		
erwarteter Ertragsteueraufwand	2.295	1.039
Abschreibung aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	375	0
Aktivierung bisher als nicht werthaltig eingeschätzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	-67	0
steuerliche Verluste aus konzerninternen Umstrukturierungen	-522	0
steuerfreie Erträge (insb. § 8b KStG)	-7	0
Nichtnutzung von Verlusten im Konzernabschluss	0	83
Steuern Vorjahre	-1	41
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-44	-39
Effekte aus Sonder- und Ergänzungsbilanzen	55	44
Gewerbesteureffekte	0	239
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	9	-17
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	50	97
Sonstiges	15	77
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>2.158</b>	<b>1.564</b>
Effektiver Steuersatz	14,88%	23,82%

Aufgrund der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 15,0 % ab dem Veranlagungszeitraum 2008 kommt – unter Berücksichtigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und des Solidaritätszuschlags zur Körperschaftsteuer – ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 15,825 % (i. V. 15,825 %) für die Gesellschaften des Konzerns (ohne Berücksichtigung des Teilkonzerns „BBI Immobilien AG“) zur Anwendung. Eventuelle Gewerbesteureffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

#### 14. Anteil Konzernfremder am Ergebnis

Im Konzernergebnis von T€ 12.343 sind Gewinnanteile anderer Gesellschafter (BBI Immobilien AG, Gewerbepark Günzburg GmbH, IVM Verwaltung GmbH, VSI GmbH) in Höhe von T€ 271 (Vorjahr T€ -394) enthalten.

#### 15. Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf den folgenden Daten:

in T€	2009	2008
<b>Ergebnis</b>		
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie (zurechenbares anteiliges Periodenergebnis der Aktionäre der Muttergesellschaft)	12.072	5.395
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	260	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	12.332	5.395
<b>Anzahl der Aktien (in Stück)</b>		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	17.237.257	17.084.000
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	698.204	678.057
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	17.935.461	17.762.057
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,70</b>	<b>0,32</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,69</b>	<b>0,30</b>

Die verwässernden potentiellen Stammaktien beruhen auf der Schaffung des bedingten Kapitals (vgl. Nr. 23), das modifizierte Ergebnis für die Berechnung des verwässerten Gewinn je Aktie wurde um die Garantiedividende korrigiert.

#### Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2009 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 aus dem Bilanzgewinn 2008 der VIB Vermögen AG ein Betrag von € 3.416.800,00 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von € 0,20 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2009 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG € 0,25 je Aktie (insgesamt € 4.433.973,50) auszuschütten.

## 16. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

### 16.1. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2008</b>	<b>10</b>	<b>2.580</b>	<b>2.590</b>
Zugänge	0	474	474
Abgänge	0	-237	-237
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>10</b>	<b>2.817</b>	<b>2.827</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2008</b>	<b>3</b>	<b>1.740</b>	<b>1.743</b>
Zugänge	3	230	233
Abgänge	0	-215	-215
<b>Stand am 31.12.2008</b>	<b>6</b>	<b>1.755</b>	<b>1.761</b>
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	<b>4</b>	<b>1.062</b>	<b>1.066</b>
<b>Buchwert 01.01.2008</b>	<b>7</b>	<b>840</b>	<b>847</b>

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2009</b>	<b>10</b>	<b>2.817</b>	<b>2.827</b>
Zugänge	0	480	480
Abgänge	0	-275	-275
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>10</b>	<b>3.022</b>	<b>3.032</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2009</b>	<b>6</b>	<b>1.755</b>	<b>1.761</b>
Zugänge	0	258	258
Abgänge	0	-224	-224
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>6</b>	<b>1.789</b>	<b>1.795</b>
<b>Buchwert 31.12.2009</b>	<b>4</b>	<b>1.233</b>	<b>1.237</b>
<b>Buchwert 01.01.2009</b>	<b>4</b>	<b>1.062</b>	<b>1.066</b>

Die sonstigen Rechte beinhalten zum überwiegenden Teil erworbene Getränkelieferrechte, die linear über die vertragliche Laufzeit abgeschrieben werden.

## 16.2. Sachanlagen

in T€	Grund- stücke und Gebäude	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen u. Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>					
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>8.651</b>	<b>9.204</b>	<b>19.883</b>	<b>22.738</b>	<b>60.476</b>
Zugänge	0	59	1.033	46.754	47.846
Abgänge	0	0	-141	-5.855	-5.996
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	-33.148	-33.148
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>8.651</b>	<b>9.263</b>	<b>20.775</b>	<b>30.489</b>	<b>69.178</b>
<b>Abschreibungen</b>					
<b>Stand 01.01.2008</b>	<b>1.729</b>	<b>6.827</b>	<b>15.154</b>	<b>0</b>	<b>23.710</b>
Zugänge	47	312	1.245	0	1.604
Abgänge	0	0	-106	0	-106
außerplanmäßige Abschreibung	0	1.810	3.190	0	5.000
<b>Stand am 31.12.2008</b>	<b>1.776</b>	<b>8.949</b>	<b>19.483</b>	<b>0</b>	<b>30.208</b>
<b>Buchwert 31.12.2008</b>	<b>6.875</b>	<b>314</b>	<b>1.292</b>	<b>30.489</b>	<b>38.970</b>
<b>Buchwert 01.01.2008</b>	<b>6.922</b>	<b>2.377</b>	<b>4.729</b>	<b>22.738</b>	<b>36.766</b>

in T€	Grund- stücke und Gebäude	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen u. Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten</b>					
<b>Stand 01.01.2009</b>	<b>8.651</b>	<b>9.263</b>	<b>20.775</b>	<b>30.489</b>	<b>69.178</b>
Zugänge	6	156	1.001	2	1.165
Abgänge	0	0	-170	-134	-304
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	-30.325	-30.325
<b>Stand 31.12.2009</b>	<b>8.657</b>	<b>9.419</b>	<b>21.606</b>	<b>32</b>	<b>39.714</b>
<b>Abschreibungen</b>					
<b>Stand 01.01.2009</b>	<b>1.776</b>	<b>8.949</b>	<b>19.483</b>	<b>0</b>	<b>30.208</b>
Zugänge	48	206	642	0	896
Abgänge	0	0	-79	0	-79
außerplanmäßige Abschreibung	720	0	0	0	720
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>2.544</b>	<b>9.155</b>	<b>20.046</b>	<b>0</b>	<b>31.745</b>
<b>Buchwert 31.12.2009</b>	<b>6.113</b>	<b>264</b>	<b>1.560</b>	<b>32</b>	<b>7.969</b>
<b>Buchwert 01.01.2009</b>	<b>6.875</b>	<b>314</b>	<b>1.292</b>	<b>30.489</b>	<b>38.970</b>

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

## 17. Investment Properties

in T€	2009	2008
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>561.336</b>	<b>457.308</b>
Zugänge	52.797	108.181
Umgliederung Investment Properties in Bau	30.325	0
Abgänge	-3.198	-3.677
Wechselkurseffekte	-32	0
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	6.738	6.496
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-9.947	-6.972
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>638.019</b>	<b>561.336</b>

Bei den Investment Properties (IAS 40) handelt es sich um die zu Vermietungs- und Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien aus dem Kerngeschäft des Konzerns. Die Gesellschaft bilanziert die Objekte seit 1.1.2007 entsprechend dem Fair Value Model. Es wurden dabei externe Gutachter bei der Wertermittlung herangezogen.

Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Gewerbeimmobilien, die größtenteils langfristig an namhafte gewerbliche Mieter vermietet sind.

Die Investment Properties sind durch Grundschulden und Hypotheken im Zusammenhang mit den zur Finanzierung aufgenommenen lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belastet.

## 18. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden entsprechend der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und mit dem korrespondierenden neubewerteten Eigenkapital bewertet.

in T€	2009	2008
Tre Effe S.R.L.	193	191
VIMA Grundverkehr GmbH	211	269
	<b>404</b>	<b>460</b>

Die at-equity-Beteiligungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

	Tre Effe S.R.L.	VIMA Grund- verkehr GmbH
in T€		
<b>Stand am 01.01.2009</b>	<b>191</b>	<b>269</b>
Anteil am Jahresergebnis 2009	2	-58
<b>Stand am 31.12.2009</b>	<b>193</b>	<b>211</b>

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zum 31. Dezember 2009 zuzurechnen:

in T€	VIMA Grund- verkehr GmbH	Tre Effe S.R.L.
Vermögenswerte	801	285
Schulden	733	450
Periodenergebnis	-58	2
Umsatzerlöse	177	557

Betreffend die Tre Effe S.R.L. beziehen sich die Informationen – mit Ausnahme des Jahresergebnisses 2009 – auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008.

## 19. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2009	2008
<b>Anschaffungskosten am 01.01.</b>	<b>3.894</b>	<b>4.090</b>
Zugänge	48	56
Abgänge	-1.795	-252
<b>Nettobuchwert am 31.12.</b>	<b>2.147</b>	<b>3.894</b>
<b>Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte</b>		
Beteiligung Tilly-Immobilie Verwertungs GmbH	0	93
Ausleihungen an Kunden	1.864	1.967
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	283	1.834
<b>Finanzielle Vermögenswerte 31.12.</b>	<b>2.147</b>	<b>3.894</b>

Für voraussichtlich uneinbringliche Kundendarlehen wurden insgesamt Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 848 (Vj. T€ 819) vorgenommen. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 79 (Vj. T€ 79) aufgrund der Erfahrungen mit Zahlungsausfällen in der Vergangenheit eingestellt. Diese Werte stammen überwiegend aus dem Segment Getränke.

Im Geschäftsjahr wurde die Tilly-Immobilie Verwertungs GmbH liquidiert. Es wurde ein Beteiligungsertrag von T€ 44 vereinnahmt.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

**Konzernanhang**

**20. Vorratsvermögen**

in T€	2009	2008
<b>Anschaffungskosten am 01.01.</b>	<b>1.376</b>	<b>1.239</b>
Zugänge	1.424	1.376
Abgänge	-1.376	-1.239
<b>Nettobuchwert am 31.12.</b>	<b>1.424</b>	<b>1.376</b>
<b>Zusammensetzung des Vorratsvermögens</b>		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	687	665
Unfertige Erzeugnisse	248	224
Fertige Erzeugnisse	399	405
Waren	90	82
<b>Vorräte 31.12.</b>	<b>1.424</b>	<b>1.376</b>

Es wurden keine Abwertungen auf die Vorräte vorgenommen.

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

**21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte**

in T€	2009	2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.647	3.321
sonstige Vermögenswerte	2.052	2.618
	<b>5.699</b>	<b>5.939</b>

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf von Waren und der Aktivierung der geschätzten Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern. Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von T€ 279 (Vj. T€ 282) vorgenommen.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend kurzfristige Kundendarlehen und Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Stand zum Beginn des Jahres	282	156
Zuführungen	103	180
Verbrauch für Ausbuchungen	-100	-54
Auflösungen	-6	0
	<b>279</b>	<b>282</b>

Bei der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird jeder Änderung der Bonität seit Einräumung des Zahlungsziels bis zum Bilanzstichtag Rechnung getragen. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit ist und keine Korrelationen bestehen. Entsprechend ist die Geschäftsführung der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinaus gehende Risikovorsorge notwendig ist.

Der Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Buchwert. Zuführungen des Geschäftsjahres werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Auflösungen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die Forderungen aus Ertragsteuern resultieren aus den Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuererstattungsansprüchen in der VIB Vermögen AG sowie aus der Aktivierung des Körperschaftsteuerguthabens bei der BBI Immobilien AG, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

## 22. Bankguthaben und Kassenbestände

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter 3 Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als 3 Monaten ausgewiesen. Der Ausweis entfällt im Wesentlichen auf VIB Vermögen AG T€ 1.589 (Vj. T€ 4.595) sowie den Teilkonzern der BBI Immobilien AG T€ 3.018 (Vj. T€ 586).

## 23. Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG in Höhe von € 17.735.894 (Vorjahr € 17.084.000) ist in 17.735.894 (Vorjahr 17.084.000) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt € 1. Die Aktien sind voll einbezahlt.

Ursächlich für die Erhöhung war das Angebot an die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG, ihre Anteilsscheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen. Da zahlreiche

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

**Konzernanhang**

Aktionäre der BBI Immobilien AG während des Berichtszeitraums von diesem Angebot Gebrauch gemacht haben, erhöhte sich das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG entsprechend. Im Geschäftsjahr 2009 wurden 651.894 Aktien ausgegeben.

#### Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG und erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 3.090. Diese Erhöhung enthält im Wesentlichen das Agio der durchgeführten bedingten Kapitalerhöhung durch Aktientausch.

#### Gewinnrücklage

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 T€ 2.259 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

#### Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (T€ 3.417) auf den Jahresüberschuss des Vorjahres, der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (T€ 2.259), sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2009 (T€ 12.072).

#### Cash-Flow-Hedges

Hier ist der Marktwert (unter Berücksichtigung latenter Steuern) von Cash-Flow-Hedges erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-)Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen.

#### Rücklage für Fremdwährungsumrechnung

Die Rücklage enthält die Umrechnungsdifferenzen aus der Fremdwährungsumrechnung der ausländischen Tochtergesellschaft in die funktionale Währung des Konzerns.

#### Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Minderheitengesellschafter entfällt auf die Beteiligung an der BBI Immobilien AG, der IVM GmbH, der VSI GmbH und der Gewerbepark Günzburg GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	2009	2008
Stand zu Beginn des Jahres	13.155	20.734
Änderungen der Anteilsquoten	- 5.357	-7.367
Anteil am Jahresergebnis	271	-394
Anteil Minderheiten am sonstigen Ergebnis	-164	0
Einzahlung ausstehender Einlagen durch Minderheitsgesellschafter	0	182
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>7.905</b>	<b>13.155</b>

### Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juli 2007 wurde ein neues Genehmigtes Kapital in Höhe von 3.416.800 Euro geschaffen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen bei Zustimmung des Aufsichtsrats läuft bis zum 25. Juli 2012.

### Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Juni 2008 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114 Euro geschaffen für die außenstehenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, denen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Aktien in Aktien der VIB AG zu tauschen. Dieses Umtauschrecht haben im Berichtsjahr zahlreiche Aktionäre der BBI Immobilien AG wahrgenommen. Insgesamt wurden 449.584 Aktien der BBI Immobilien AG getauscht. Die Beteiligung an der BBI Immobilien AG hat sich von 82,01% per 31.12.2008 auf 90,74% zum Jahresende 2009 erhöht.

### Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge

Einzelheiten zu den latenten Steuern auf die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge können der folgenden Tabelle entnommen werden.

in T€	2009			2008		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-32	0	-32	0	0	0
Marktbewertung Cash-Flow Hedges	-260	-501	-761	-4.612	1.298	-3.314
direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	-292	-501	-793	-4.612	1.298	-3.314

## 24. Genussrechtskapital

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von T€ 675 ausgegeben. Das Genussrechtskapital ist im Gewinnfalle mit 5% zu verzinsen. Die Genussrechte nehmen am Verlust teil und werden im Falle der Liquidation oder des Insolvenzverfahrens erst nachrangig nach Befriedigung der anderen Gläubiger bedient.

Die Genussrechte haben eine unbestimmte Laufzeit. Der Genussrechtsinhaber und die VIB Vermögen AG können die Genussrechte frühestens drei Jahre nach Ausgabe mit einer Frist von zwei Jahren zum Jahresende kündigen.

## 25. Langfristige Finanzschulden

in T€	2009	2008
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	79.887	47.613
Restlaufzeit größer 5 Jahre	276.837	243.728
	<b>356.724</b>	<b>291.341</b>

Die Finanzschulden mit einer Laufzeit von über 12 Monaten betreffen Darlehen folgender Konzernunternehmen:

in T€	2009	2008
langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	225.464	196.054
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (Teilkonzern)	109.317	79.826
Merkur GmbH	396	428
Industriepark Neuburg GbR	3.811	4.393
IVM Verwaltung GmbH	7.322	4.943
Gewerbepark Günzburg GmbH	5.465	5.697
VSI GmbH	4.949	0
	<b>356.724</b>	<b>291.341</b>

Die langfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden auf die Investment Properties sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots besichert.

## 26. Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften

Die Minderheitsanteile in Höhe von T€ 1.556 (Vj. T€ 1.540) betreffen Abfindungsansprüche für Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Personengesellschaften, die entsprechend den Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen werden die Abfindungsverpflichtungen mit dem Fair Value bewertet.

## 27. Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern nutzt Zinsswaps zur Risikosteuerung und Optimierung der Zinsbelastung im Zusammenhang mit den aufgenommenen Bankdarlehen.

Die Änderung des Fair Value der Swaps, die nicht als Cash Flow Hedge zu qualifizieren sind, wurde ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (T€ 522, Vj. T€ 54). Der negative Marktwert sämtlicher Swaps beträgt zum Stichtag T€ -5.016 (Vorjahr T€ -5.565).

## 28. Latente Steuern

Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen den IFRS- und Steuerwerten der Konzernunternehmen sowie aus Konsolidierungsmaßnahmen.

Die latenten Steuerschulden bzw. die latenten Steueransprüche verteilen sich auf folgende Positionen:

in T€	2009	2008
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Sachanlagen	0	375
Derivative Vermögenswerte	71	225
Abfindungsansprüche Personengesellschaften	239	237
Sonstiges	8	8
Verlustvortrag	67	0
<b>Summe Latente Steueransprüche</b>	<b>385</b>	<b>845</b>

in T€	2009	2008
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Investment Properties	19.235	14.815
Sachanlagen	0	2.716
<b>Summe Latente Steuerschulden</b>	<b>19.235</b>	<b>17.531</b>
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-385	-470
<b>Bilanzansatz Latente Steuerschulden</b>	<b>18.850</b>	<b>17.061</b>
<b>Bilanzansatz Latente Steueransprüche</b>	<b>0</b>	<b>375</b>

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten wurden insoweit saldiert, als sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2009 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer T€ 1.147 (Vorjahr T€ 1.380)
- Körperschaftsteuer T€ 575 (Vorjahr T€ 930)

## 29. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. 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.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von T€ 750 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

in T€	2009	2008
<b>Stand 01.01.</b>	<b>818</b>	<b>964</b>
Zinsaufwand	42	49
Gezahlte Renten	-139	-144
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	29	-51
<b>Stand 31.12.</b>	<b>750</b>	<b>818</b>

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

in T€	2009	2008
<b>Laufender Dienstzeitaufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zinsaufwand	42	49
Erfasste versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	29	51
<b>Stand 31.12.</b>	<b>71</b>	<b>100</b>

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in %	2009	2008
Diskontierungszins	5,40	6,20
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	0,00	0,00

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.

### 30. Sonstige langfristige Schulden

Die sonstigen langfristigen Schulden beinhalten Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

in T€	2009	2008
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.553	969
Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen	214	185
	<b>2.767</b>	<b>1.154</b>

### 31. Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen überwiegend kurzfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Finanzschulden aus Leasingverpflichtungen sind mit T€ 47 (Vj. T€ 182) enthalten, die nahezu den künftigen kurzfristigen Mindestleasingzahlungen entsprechen. Der Ausweis umfasst kurzfristig kündbare Kontokorrentlinien, kurzfristige Darlehen sowie innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällige Tilgungen langfristiger Darlehen.

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

in T€	2009	2008
VIB Vermögen AG	50.907	67.332
Merkur GmbH	32	32
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (Teilkonzern)	18.372	31.446
IVM Verwaltung GmbH	1.024	194
Industriepark Neuburg GbR	582	584
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	1.127	1.127
VSI GmbH	975	2.121
Gewerbepark Günzburg GmbH	232	224
	<b>73.251</b>	<b>103.060</b>

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots besichert.

### 32. Rückstellungen

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2009 oder früherer Jahre, die zu einer gegenwärtigen Verpflichtung der Gesellschaft geführt haben und wahrscheinlich einen Abfluss wirtschaftlicher Ressourcen mit sich bringen. Unsicherheit besteht jedoch hinsichtlich des Zeitpunktes der Fälligkeit und der genauen Höhe der Schuld.

in T€	Leergut- rücknah- mever- pflich- tungen	Personal- kostenrück- stellung	Übrige Rückstel- lungen	Summe
<b>Stand 01. Januar 2008</b>	<b>450</b>	<b>619</b>	<b>685</b>	<b>1.754</b>
Inanspruchnahme	-450	-407	-685	-1.542
Auflösung	0	2	0	2
Zuführungen	496	167	539	1.202
Umgliederung	-496	-380	-444	-1.320
<b>Stand 31. Dezember 2008</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>95</b>	<b>96</b>
Inanspruchnahme	0	-1	-15	-16
Auflösung	0	0	0	0
Zuführungen	0	0	24	24
Umgliederung	0	0	0	0
<b>Stand 31. Dezember 2009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>104</b>

In den übrigen Rückstellungen sind Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 104 enthalten. Wie auch im Vorjahr wurden alle Rückstellungen, die Verbindlichkeitscharakter besitzen, unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

### 33. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von T€ 193 betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2009 der BBI Immobilien AG (T€ 31) und der IVM GmbH (T€ 162).

### 34. Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2009	2008
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.809	6.375
Übrige	5.618	6.777
	<b>8.427</b>	<b>13.152</b>

Im Geschäftsjahr 2009 haben sich die übrigen Verbindlichkeiten aufgrund von getätigten Investitionen im Geschäftsjahr und geringeren Rückstellungen mit Verbindlichkeitscharakter von T€ 6.777 auf T€ 5.618 verringert.

### 35. Segmentberichterstattung

Hinsichtlich des Umfangs der Segmentberichterstattung wird auf die Ausführungen unter Punkt C. verwiesen.

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die VIB Vermögen AG ihre Primär-Geschäftsfelder wie im Vorjahr in die Bereiche Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Immobilien) sowie die Herstellung und den Vertrieb von Bier einschließlich alkoholfreier Getränke (Segment Getränke). Die Tre Effe S.R.L. wird dem Segment Getränke, die VIMA Grundverkehr GmbH dem Segment Immobilien zugeordnet. Die Versorgungsverpflichtungen sind in dem Segment Immobilien abgebildet.

Weil die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, existiert im internen Berichtswesen kein sekundäres Berichtsformat „Regionen“, insofern wird auf eine derartige Segmentierung verzichtet.

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2009

in T€	Immobilien	Getränke	Konzern
Segmenterlöse	49.195	14.106	63.301
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	240	0	240
Segment-Außenumsatzerlöse	48.955	14.106	63.061
Segmentergebnis vor Konsolidierung	12.142	201	12.343
Konsolidierung von Transaktionen mit anderen Segmenten	-240	240	0
Segmentergebnis nach Konsolidierung	11.902	441	12.343
Segment-EBIT	33.166	895	34.061
anteiliges Periodenergebnis assoziierter Unternehmen	-58	2	-56
Zinserträge	34	132	166
Zinsaufwendungen	19.186	195	19.381
Ertragssteueraufwand	1.767	391	2.158
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	646.992	15.166	662.158
Segmentverbindlichkeiten	444.695	6.387	451.082
Segmentinvestitionen <sup>1)</sup>	52.990	1.452	54.442
Segmentabschreibungen <sup>2)</sup>	816	1.058	1.874

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

2) Abschreibungen auf Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte

## Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2008

in T€	Immobilien	Getränke	Konzern
Segmenterlöse	42.385	14.220	56.605
Erträge aus Transaktionen mit anderen Segmenten	240	0	240
Segment-Außenumsatzerlöse	42.145	14.220	56.365
Segmentergebnis vor Konsolidierung	8.581	-3.580	5.001
Konsolidierung von Transaktionen mit anderen Segmenten	-240	240	0
Segmentergebnis nach Konsolidierung	8.341	-3.340	5.001
Segment-EBIT	28.237	-4.515	23.722
anteiliges Periodenergebnis assoziierter Unternehmen	106	-2	104
Zinserträge	340	132	472
Zinsaufwendungen	17.110	195	17.305
Ertragssteueraufwand	-2.943	1.379	-1.564
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	603.465	15.934	619.399
Segmentverbindlichkeiten	428.504	6.704	435.208
Segmentinvestitionen <sup>1)</sup>	114.103	1.587	115.690
Segmentabschreibungen <sup>2)</sup>	89	6.747	6.836

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

2) Abschreibungen auf Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte

### 36. Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt, wie sich der Finanzmittelfonds des VIB Konzerns im Berichtsjahr und Vorjahr verändert hat. Dabei wurden Zahlungsströme entsprechend IAS 7 nach dem Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert.

Der Finanzmittelfonds in Höhe von T€ 5.136 (Vorjahr T€ 5.925) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Die Cashflow Rechnung beginnt mit dem Konzernergebnis. Der betriebsbedingte Cash-Flow zeigt den Einnahmenüberschuss vor jeglicher Mittelbindung. Im Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit wurde zusätzlich die Veränderung im Working Capital berücksichtigt. Der Zinsaufwand wurde dabei dem Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

### 37. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

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.

Weiter bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen, die sich wesentlich auf die Finanzlage auswirken, in Höhe von ca. T€ 204 aus Miet- und Leasingverträgen.

Ferner bestehen im Segment Getränke folgende finanzielle Verpflichtungen:

in T€	2009	2008
Mietverträge	539	519
Malz- und Hopfenkontrakte	1.465	2.117
	<b>2.004</b>	<b>2.636</b>

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

Die Malz- und Hopfenkontrakte dienen der Beschaffung der Rohstoffe und dienen zur Erzielung einer Mengen- und Preissicherheit.

Aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG resultieren bis zur erstmals möglichen Kündigung des Vertrages (31.12.2012) in Abhängigkeit von der Inanspruchnahme der Aktientauschmöglichkeit der Aktionäre der BBI Immobilien AG Zahlungsverpflichtungen gegenüber außenstehenden Aktionären in Höhe von ca. T€ 780.

### 38. Leasingvereinbarungen

#### VIB AG als Leasinggeber

Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit vermietet die VIB AG die in der Bilanz ausgewiesenen Investment Properties im Rahmen von Operating Leasingverhältnissen.

Für das Geschäftsjahr 2010 sind vertraglich Mietzahlungen in Höhe von T€ 44.882 vereinbart. Die durchschnittliche gewogene Restlaufzeit der Mietverträge des Konzerns beläuft sich auf 8,4 Jahre.

Die Mindestleasingzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Zahlungen der Mieter bis zum Vertragsablauf oder dem frühest möglichen Kündigungszeitpunkt.

#### VIB AG als Leasingnehmer

Die Teile des Sudhauses betreffenden Leasingvereinbarungen des Konzerns sind nach IAS 17 als Finance – Leasing einzustufen. Die hieraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen werden laufzeitkonform unter den Finanzschulden ausgewiesen und valutieren zum 31. Dezember 2009 mit T€ 47 (Vorjahr T€ 182).

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:

in T€	2009	2008
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	380	468
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	444	278
	<b>824</b>	<b>746</b>

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.

### 39. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht 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 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.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

**Konzernanhang**

in T€	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten
-------	---------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	--	---

#### Fälligkeitsanalyse 2009

in 1 - 12 Monaten fällig	52.265	20.986	0	2.809	6.128
in 12 - 60 Monaten fällig	29.950	55.564	0	2.553	592
in > 60 Monaten fällig	32.102	239.108	0	0	214

#### Fälligkeitsanalyse 2008

in 1 - 12 Monaten fällig	75.141	27.336	182	6.375	7.348
in 12 - 60 Monaten fällig	5.336	48.101	225	969	795
in > 60 Monaten fällig	18.337	219.318	0	0	0

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2009 auf 4,45 % (Vj. ca. 4,83 %).

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.

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 teilweise über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko besteht insoweit nicht. Die Marktwertentwicklung der Zinsswaps 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.

Ausleihungen an Getränkekunden sind variabel verzinst und werden daher bei den Ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2009 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis um T€ 1.195 niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um T€ 2.036 höher (niedriger) gewesen.

#### 40. Fremdwährungsrisiken

Die Währungsrisiken der VIB Vermögen AG resultieren hauptsächlich aus Fremdwährungsverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Schweizer Franken. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in –und ausländischen Konzernunternehmen, die nicht in funktionaler Währung lauten, stellen für den VIB – Konzern ebenfalls ein Währungsrisiko dar. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen.

Der Buchwert der auf fremde Währung lautenden monetären Vermögenswerte und Schulden des Konzerns am Stichtag 31.12.2009 lautet wie folgt:

in T€	31.12.2009	31.12.2008
Schulden in SFR	9.507	9.342
Vermögenswerte in CZK	28	152
Schulden in CZK	1	6

Wenn der Euro gegenüber dem Schweizer Franken zum 31. Dezember 2009 um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um T€ 864 (Vj. T€ 1.038) höher gewesen. Ein um 10% schwächerer Euro gegenüber dem Schweizer Franken hätte sich auf den Gewinn und somit das Eigenkapital mit T€ 1.056 (Vj. T€ 849) mindernd ausgewirkt. Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um T€ 3 (Vj. T€ 16) niedriger gewesen. Das gegensätzliche Währungsrisiko hätte sich mit T€ 2 gewinnerhöhend ausgewirkt.

#### 41. 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 Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf „Kredite und Forderungen“. Hiervon betroffen sind die Bilanzpositionen lang- und kurzfristige Finanzanlagen (Ausleihungen an Getränkekunden), 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“:

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2009			
Bruttobuchwert	3.927	3.926	1.584
davon einzelwertberichtigt	848	279	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	40	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	18	0

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2008			
Bruttobuchwert	5.603	3.603	2.901
davon einzelwertberichtigt	819	282	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	169	0
davon > 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.

Zum Bilanzstichtag lag der Investitionsschwerpunkt auf dem „Gartencenter-Portfolio“. Hieraus resultiert eine temporäre Konzentration der Mieterstruktur.

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

Der beizulegende Zeitwert von liquiden Mitteln, von kurzfristigen Forderungen und von Verbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.

## 42. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten sind gemäß IAS 39 und IFRS 7 in die unterschiedlichen Klassen von Finanzinstrumenten aufgegliedert. Die Bewertungskategorien sind zusätzlich aggregiert dargestellt. Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten:

	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buch- wert per 31.12. 2009	Zeitwert zum 31.12. 2009	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value	davon nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7
<b>Aktiva</b>								
langfristige finanzielle Vermögenswerte								
Beteiligungen	n.a	n.a.	0	0				
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	2.147	2.147	2.147			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	3.647	3.647	3.647			
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.	1.799	1.799	1.799			
Derivate mit Hedge-Beziehung	CF-Hedge	Stufe 2	253	253			253	
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	464	464				464
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR/FLAC	n.a.	5.136	5.136	5.136			
<b>Passiva</b>								
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.	675	675	675			
lang- und kurzfr. Finanzschulden	FLAC	n.a.	429.975	434.515	429.975			
Abfindungsansprüche von Minderheiten an Personengesellschaften	FLAC	n.a.	1.556	1.556	1.556			
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2	5.016	5.016			5.016	
Derivate ohne Hedge-Accounting	FAHfT	Stufe 2	0	0				

	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buch- wert per 31.12. 2009	Zeitwert zum 31.12. 2009	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value	davon nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7
sonstige langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	2.553	2.373	2.553			
Verbindlichkeiten aus Pachtkauttionen	FLAC	n.a.	214	214	214			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	193	193				193
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.	218	218	218			
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	2.809	2.809	2.809			
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	5.618	5.618	5.618			
<b>davon aggregiert nach den Be- wertungskategorien des IAS 39</b>								
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>								
Loans and Receivables (LaR)			10.930	10.930				
Held to maturity Investments (HtM)			0	0				
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF- Hedge)			253	253				
Available for Sale (AFS)			0	0				
at fair value Through profit or loss (afvtpl)			253	253				
Financial Assets held for Trading (FAHfT)			0	0				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
Financial Liabilities At Cost (FLAC)			443.618	447.978				
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT)			0	0				
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF- Hedge)			5.016	5.016				

	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buch- wert per 31.12. 2008	Zeitwert zum 31.12. 2008	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value	davon nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7
--	--	---	-------------------------------------	-----------------------------------	--	---	---	--

**Aktiva**langfristige finanzielle  
Vermögenswerte

Beteiligungen	AfS	*	93	93	93			
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	3.801	3.801	3.801			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	3.321	3.321	3.321			
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.	2.306	2.306	2.306			
Derivate mit Hedge-Beziehung	CF-Hedge	Stufe 2	312	312			312	
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	1.266	1.266				1.266
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR/FLAC	n.a.	5.925	5.925	5.925			

**Passiva**

Genussrechtskapital	FLAC	n.a.	675	675	675			
lang- und kurzfr. Finanzschulden	FLAC	n.a.	394.401	394.401	394.401			
Abfindungsansprüche von Minderheiten an Personengesellschaften	FLAC	n.a.	1.540	1.540	1.540			
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2	4.848	4.848			4.848	
Derivate ohne Hedge-Accounting	FAHFT	Stufe 2	717	717			717	
sonstige langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	969	969	969			
Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen	FLAC	n.a.	185	185	185			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	184	184				184
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.	114	114	114			
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	6.375	6.375	6.375			
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	6.777	6.777	6.777			

	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buch- wert per 31.12. 2008	Zeitwert zum 31.12. 2008	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value	davon nicht im Anwen- dungsbe- reich von IFRS 7
<b>davon aggregiert nach den Be- wertungskategorien des IAS 39</b>								
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>								
Loans and Receivables (LaR)				13.047	13.047			
Held to maturity Investments (HtM)				0	0			
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF- Hedge)				312	312			
Available for Sale (AfS)				93	0			
at fair value Through profit or loss (afvtpl)				312	312			
Financial Assets held for Trading (FAHfT)				0	0			
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
Financial Liabilities At Cost (FLAC)				411.036	411.036			
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT)				717	717			
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF- Hedge)				4.848	4.848			

\* Bilanzierung zu Anschaffungskosten, vgl. IAS 39, 46c

Die Bewertung von Finanzinstrumenten, welche zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, bestimmt sich nach den folgenden Bewertungskategorien:

- Stufe 1: Die Bewertung erfolgt anhand des Preises identischer Vermögensgegenstände oder Schulden auf einem aktiven Markt
- Stufe 2: Die Bewertung erfolgt anhand von Börsen- oder Marktpreisen für ähnliche Vermögenswerte oder Schulden oder als Ableitung von beobachtbaren Preisen.
- Stufe 3: Die Bewertung erfolgt anhand Bewertungsmethoden, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren beruhen.

Der VIB Konzern hat finanzielle Vermögenswerte in Höhe von T€ 47.922 (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für aufgenommene Darlehen verpfändet. Dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der vollkonsolidierten BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG gehaltenen Aktien. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

Auf die einzelnen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte und Schulden wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung folgende Nettogewinne bzw. -verluste erfasst:

in T€	2009	2008
Kredite und Forderungen	-208	-254
Bankguthaben und Kassenbestand	36	364
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	522	54
davon: bei erstmaligem Ansatz designiert	0	0
davon: zu Handelszwecken gehalten	522	54
zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	44	0
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-19.516	-18.304
derivative Finanzinstrumente die als Sicherungs-instrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-260	-4.612
davon im Konzernergebnis	0	0
davon im übrigen Ergebnis	-260	-4.612

Die Nettogewinne umfassen Zinsaufwendungen, Zinserträge, Dividenden, Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at Cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 176 belastet.

Die Gesellschaft setzt im Rahmen des Risikomanagements im Wesentlichen Zinsswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen ein. Hierbei werden im Wesentlichen Cash-Flow Hedges eingesetzt, welche die Risiken aus künftigen Veränderungen von Zinszahlungsströmen kompensieren.

### 43. Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Dieses setzt sich zusammen aus ausgegebenen Aktien und Rücklagen.

Ziele des Kapitalmanagement sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und eine adäquate Verzinsung des Eigenkapitals.

Das Kapital wird auf Basis des wirtschaftlichen Eigenkapitals überwacht. Wirtschaftliches Eigenkapital ist das bilanzielle Eigenkapital. Das Fremdkapital ist definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Das bilanzielle Eigenkapital und die Bilanzsumme stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2009	31.12.2008
Eigenkapital in T€	193.540	185.457
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	29,2	29,9
Fremdkapital in T€	469.082	435.208
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	70,8	70,1
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in T€	662.622	620.665

#### 44. Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2009 an:

Herr Diplom-Mathematiker Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau, Vorstandsvorsitzender

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31.12.2009 sind Folgende:

- Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, Neuburg/Donau

Herr Peter Schropp, Wörthsee (seit 1. Januar 2009), verantwortlich für den Bereich Immobilien, zugleich auch Vorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt.

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31.12.2009 sind Folgende:

- Aufsichtsratsmitglied der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsmitglied der Prebag Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2009 folgende Personen:

- Herr Franz-Xaver Schmidbauer (Vorsitzender), Diplom-Ingenieur
- Herr Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender), Kaufmann
- Herr Jürgen Wittmann, Sparkassenvorstand

#### **45. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 28. März 2010 (zuletzt 30. März 2009) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website ([www.bbi-immobilien-ag.de](http://www.bbi-immobilien-ag.de)) zugänglich gemacht.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haben die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und im Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG veröffentlicht.

#### **46. Gesamtbezüge des Vorstands**

An die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurde im Jahr 2009 insgesamt eine Vergütung in Höhe von T€ 610 (Vj. T€ 271) (davon erfolgsabhängige Bezüge T€ 257, (Vj. T€ 85)) geleistet. Die Vergütung betrifft im Jahr 2009 zwei Vorstandsmitglieder, im Jahr 2008 ein Vorstandsmitglied.

#### **47. Bezüge des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 63.

#### **48. Honorare des Abschlussprüfers**

Der im Geschäftsjahr 2009 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt für Abschlussprüfungsleistungen für 2008 T€ 70 sowie für 2009 T€ 90. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind T€ 4 erfasst.

#### **49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Februar 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 dem Wert, der auch bei der Sachgründung der BHB Brauholding AG im November 2009 zugrundegelegt war. Durch die Kapitalerhöhung flossen der BHB Brauholding AG insgesamt 800 TEUR an Barmitteln zu. Im Ergebnis erhöhte sich das Grundkapital der BHB Brauholding AG auf 1.500 TEUR. Der Anteil der von den beiden Vorstandsmitgliedern gehaltenen Stimmrechte an der Gesellschaft belief sich damit auf 26,67%, während die von der Konzerntochter BBI Immobilien AG gehaltene Beteiligung auf

73,33% der Anteile zurückging. Ziel der Maßnahme war die Beschleunigung der eigenständigen, fokussierten Weiterentwicklung der BHB Brauholding AG und damit die nachhaltige Stärkung der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Getränkebereichs sowie eine stärkere organisatorische Entflechtung der beiden Bereiche.

Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG am 29. März 2010 die 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 Strategie der Fokussierung und Positionierung der Konzerntochter BBI Immobilien AG als Immobiliengesellschaft zu forcieren. Gleichzeitig soll die finanzielle Basis für die Weiterentwicklung des Getränkebereichs unter dem Dach der BHB Brauholding AG zu einer führenden regionalen Marke mit verstärkter Marktdurchdringung beschleunigt 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 Immobilien AG haben ebenfalls am 29. März 2010 beschlossen, die Geschäftsanteile der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhaus Ingolstadt GmbH von der BBI Immobilien AG auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu übertragen. Die Subsidiärhaftung der BBI Immobilien AG gegenüber der Unterstützungskasse bleibt weiterhin bestehen. Der Vorstand wurde durch den Aufsichtsrat ermächtigt, die für die Übertragung notwendigen Schritte zu vollziehen.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den ausstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 (brutto) Euro pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt normalerweise zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 03.03.2009 veröffentlicht. Derzeit sind Klagen bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Im Jahr 2009 wurden von 25 Aktionären der BBI Immobilien AG insgesamt 449.584 Aktien getauscht. In 2010 wurden bis zur Erstellung des Lageberichts keine weiteren Aktien von Aktionären der BBI Immobilien AG getauscht.

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

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

## 50. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Die VIB erstellt diesen Konzernabschluss als oberstes beherrschendes Unternehmen. Dieser Konzernabschluss wird nicht in einen übergeordneten Konzernabschluss einbezogen.

Gemäß IAS 24 werden als nahe stehend die Personen oder Unternehmen definiert, die vom berichtenden Unternehmen beeinflusst werden können bzw. die auf das Unternehmen Einfluss nehmen können.

In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Tre Effe S.R.L. aus Lieferungen in Höhe von T€ 85 (Vj. T€ 141) erfasst, die aus Getränkelieferungen resultieren. Im Geschäftsjahr wurden mit Tre Effe Getränkelieferungen im Umfang von T€ 420 abgewickelt.

Gegenüber der VIMA Grundverkehr GmbH bestehen zum 31.12.2009 Forderungen in Höhe von T€ 283 (Vj. T€ 1.834).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Eurohypo AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied der BBI Immobilien AG Rupert Hackl ist Niederlassungsleiter der Eurohypo AG in München. Die BBI Immobilien AG 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 valutiert. Zur Finanzierung des Bavaria Portfolios schloss sie weitere Darlehen ab, die derzeit mit 37 Mio. € in Anspruch genommen werden.

Die TOP Wachdienst + Service-GmbH (Geschäftsführer Aufsichtsratsmitglied Rolf Klug) hat im Berichtsjahr Hausmeister- und Winterdienstleitungen in Höhe von T€ 55 (Vj. T€ 35) erbracht. In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1 (Vj. T€ 1) erfasst.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Stadtsparkasse Ingolstadt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 22,5 Mio. €, die Konditionen sind marktüblich.

Geschäfte zwischen nahestehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

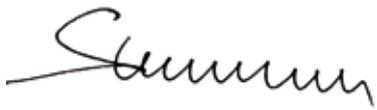
## 51. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2009 wurden durchschnittlich 109 Mitarbeiter (davon BBI Konzern 84 Mitarbeiter) beschäftigt (Vj. 108 Mitarbeiter (davon BBI Konzern 90 Mitarbeiter)).

## 52. Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 30. April 2010 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg/Donau, den 30. April 2010



Ludwig Schlosser  
(Vorstandsvorsitzender)



Peter Schropp  
(Vorstand)

## | Anteilsbesitz (Anlage zum Anhang)

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil	Eigenkapital in TEuro	Ergebnis in TEuro
Merkur GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00 %	-111	177
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a.d. Donau	50,00 %	136	-115
Gewerbepark Günzburg GmbH, Neuburg a.d. Donau	87,50 %	906	265
VSI GmbH, Neuburg a.d. Donau	74,00 %	685	34
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a.d. Donau	60,00 %	461	550
RV Technik s.r.o, Nyrany (Tschechien)	100,00 %	-132	-103
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt***	90,74 %	50.233	1.404
Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH, Ingolstadt*	100,00 %	25 **	0
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt*	100,00 %	2.183	-42
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt*	100,00 %	5.039	112
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt*	100,00 %	31	2
Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt*	100,00 %	10	0
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH, Ingolstadt*	100,00 %	27	1
Tre Effe S.R.L, Forli, Italien* (Geschäftsjahr 2008)	40,00 %	-413	-4

\* mittelbare Beteiligung (gehalten über die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG)

\*\* nur zur Hälfte eingezahlt

\*\*\* Ergebnis vor Ergebnisabführung

Darüber hinaus ist die VIB Vermögen AG als unbeschränkt haftender Gesellschafter an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital in TEuro*	Ergebnis in TEuro
Industriepark Neuburg GbR, Neuburg a.d. Donau	94,00 %	--	1.224
VR1 Immobilienverwaltung GbR, Neuburg a.d. Donau	94,94 %	--	297

\* keine Angabe des Eigenkapitals, da bei diesen Gesellschaften eine Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG erstellt wird.

## | Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den 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 die Nachweise für die Angaben im 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 der gesetzlichen Vertreter 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 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 künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, den 30. April 2010

S&P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kanus  
Wirtschaftsprüfer



Pflanzner  
Wirtschaftsprüfer

---

Werden der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form veröffentlicht, vervielfältigt oder an Dritte weitergeleitet und wird dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen, so ist zuvor eine erneute Stellungnahme durch uns erforderlich. Dies gilt auch für die Übersetzung des Konzernjahresabschlusses in andere Sprachen. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

## | Glossar

Annuitätendarlehen	Unter einem Annuitätendarlehen versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert wird. Am Ende der Laufzeit steht die vollständige Tilgung der Kreditschuld. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf. Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden, können.
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 Konzerngewinn- und Verlustrechnung 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.
Cash Flow	Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cash Flow 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 Cash Flow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cash Flow nach DVFA/SG.

Cash Flow 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“ (Cash Flow) 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 Zinsen und Steuern.
EBT	Abk. für „earnings before taxes“, entspricht dem Jahresüberschuss vor Steuern (inkl. außerordentlichem Ergebnis).
Equity-Methode	Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen) dar. 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 fachmarktähnlichen 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.
NAV	Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immaterieller 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

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

Telefon: +49 (0)8431 504-951  
Telefax: +49 (0)8431 504-973  
E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Web: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand: Dipl.-Math. Ludwig Schlosser, Peter Schropp  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRB 101699

Stand: 05. Mai 2010

Fotos:  
cap - Agentur für Kommunikation und Werbung  
Monheimerstraße 8  
86633 Neuburg an der Donau

Design:  
cometis AG  
Unter den Eichen 7  
65195 Wiesbaden

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der VIB Vermögen 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 z.B. ohne Anspruch auf Vollständigkeit: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen, regulatorische Maßnahmen, Risiken bei der Integration neu erworbener Unternehmen und Beteiligungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.



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

Telefon: +49 (0)8431 504 - 951  
Telefax: +49 (0)8431 504 - 973  
E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Web: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)