



WIR BRINGEN SIE  
IN DIE BESTE LAGE

**BBI**

BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

GESCHÄFTSBERICHT 2010



---

## KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

in TEUR	2010	2009	Änderung in %
Umsatzerlöse	13.253	12.280	7,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.044	572	257,3
Ergebnis vor Gewinnabführung	-907	1.404	-
Bilanzsumme	172.082	176.916	-2,7
Eigenkapital	50.233	50.233	-
Eigenkapitalquote (in %)	29,2	28,4	-

---

---

# INHALT

## Berichte

I. Brief des Vorstands	4
II. Bericht des Aufsichtsrats	6
III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	8
1. Aktienchart	8
2. Stammdaten	9
3. Aktionärsstruktur	9
4. Finanzkalender	9
IV. Börsengang der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	11

## Lagebericht

I. Wirtschaftsbericht	12
1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	12
1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit	12
1.2. Firmenstruktur	12
1.3. Mitarbeiter	13
1.4. Immobilienportfolio	13
2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach HGB	19
2.1. Ertragslage	19
2.2. Vermögens- und Finanzlage	20
II. Corporate Governance Bericht 2010	22
1. Erklärung zur Unternehmensführung 2010	22
2. Unternehmensführung/Corporate Governance bei der BBI Immobilien AG	24
2.1. Entsprechenserklärung	24
2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre	24
2.3. Risikomanagement	25
2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung	26
3. Vergütungsbericht	26
3.1. Vergütung des Vorstands	26
3.2. Vergütung des Aufsichtsrats	27
3.3. Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder	27
4. Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat	28

---

---

III. Nachtragsbericht	31
IV. Risiko- und Prognosebericht	32
1. Internes Kontrollsystem und Risikomanagementbericht	32
1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)	32
1.2. Risikomanagementsystem (RMS)	32
2. Risiken des Unternehmens	33
3. Chancen der künftigen Entwicklung	35
4. Ausblick	35
5. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	36

## **Abschluss**

I. Bilanz zum 31. Dezember 2010	38
II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2010 bis 31.12.2010	41
III. Eigenkapitalpiegel zum 31. Dezember 2010	42
IV. Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2010	44

## **Anhang**

I. Allgemeines	46
II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	47
III. Erläuterungen zur Bilanz	48
IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	55
V. Sonstige Pflichtangaben	56
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	61
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	62
Impressum	63

---

---

# AN DIE AKTIONÄRE

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für das Geschäftsjahr 2010 war es unser Ziel, die positive Entwicklung der Vorjahre erfolgreich fortzusetzen. Dies haben wir im operativen Bereich klar erreicht und wir freuen uns, Ihnen an dieser Stelle erneut von einem positiven Geschäftsergebnis berichten zu dürfen.

Ein Meilenstein war dabei die verstärkte Fokussierung auf den Immobiliensektor im Zuge der Neustrukturierung unserer ehemaligen Brauerei- und Getränkeaktivitäten. Mit der Konzentration auf die Bestandshaltung von Immobilien im einzelhandelsnahen Bereich sehen wir uns für die kommenden Aufgaben gut gerüstet. Dafür haben wir in einem ersten Schritt im November 2009 das bisherige Getränkesegment in der neu gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) zusammengefasst. Im Anschluss daran beteiligten sich im März 2010 die beiden langjährigen Geschäftsführer des Getränkesegments – Franz Katzenbogen und Gerhard Bonschab – im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der neuen Gesellschaft. Seinen erfolgreichen Abschluss fand unser Reorganisationsprozess mit dem Börsengang im Juli 2010 und der Einführung der Aktien im Segment m:access der Börse München. Im Rahmen des IPOs ist es gelungen, sämtliche 1.600.000 neue Aktien aus der Kapitalerhöhung zu einem Preis von 2,80 EUR zu platzieren. Durch diese Transaktionen reduzierte sich der Anteil der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) an der BHB Brauholding AG von anfangs 100% zu Jahresbeginn auf nunmehr 35,5%. Während die beiden Geschäftsführer 12,9% der Anteile halten, erhöhte sich der Free Float der BHB Brauholding AG durch den Börsengang auf 51,6%. Mit der Entkonsolidierung des Getränkebereichs entfällt für uns die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS. Die Veröffentlichungen der Gesellschaft erfolgen daher von nun an nach den Bestimmungen des HGB und betreffen ausschließlich den Einzelabschluss der BBI Immobilien AG.

Im Berichtszeitraum konnten wir gemäß HGB-Rechnungslegung Umsatzerlöse in Höhe von 13,3 Mio. EUR erwirtschaften. Gemessen an dem Vorjahreswert von 12,3 Mio. EUR bedeutet dies einen Zuwachs von fast 8%. Nach Abzug der Aufwandspositionen erzielte die BBI Immobilien AG damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 2,0 Mio. EUR. Damit konnte das Ergebnis aus dem Geschäftsjahr 2009 von 0,6 Mio. EUR mehr als verdreifacht werden. Im Gegensatz dazu verbuchten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr im Zuge einer Drohverlustrückstellung aufgrund eines bestehenden Swap-Geschäfts in Schweizer Franken ein Ergebnis vor Gewinnabführung in Höhe von -0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags wurde der nach handelsrechtlichen Vorschriften ermittelte Verlust der BBI Immobilien AG vollständig von der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG übernommen.

Unser ertragsstarkes und nachhaltiges Portfolio umfasste zum 31. Dezember 2010 insgesamt 14 Objekte des sogenannten Altbestands – ehemalige Gaststätten und Immobilien der Brauerei – sowie 24 Fach- und Einzelhandelsfachmärkte, die mehrheitlich im süddeutschen Raum an attraktiven Standorten beheimatet sind. Das Portfolio weist eine vermietbare Gesamtfläche von rund 156.500 m<sup>2</sup>

aus und geht aufgrund einer langen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge mit einer sehr hohen Planbarkeit und Erwartungssicherheit für das operative Geschäft einher. Stolz sind wir dabei vor allem auf unsere im Branchenvergleich ausgesprochen niedrige Leerstandsquote von rund 0,6%, welche die Qualität unserer Immobilien und der Standorte eindrucksvoll belegt. Damit verfügen wir über hervorragende Ausgangsbedingungen, um im Rahmen der freien Liquidität weiter umsichtig zu wachsen. Investitionen kommen für uns allerdings nur dann in Frage, wenn die betreffenden Objekte unseren strengen Kriterien entsprechen. So haben wir uns im November 2010 entschieden, die verbliebenen zwei Objekte des Bavaria-Portfolios nicht wie ursprünglich angedacht in den eigenen Immobilienbestand zu übernehmen. Bei den beiden Projektentwicklungen hätte es sich um zwei Einzelhandelsfachmärkte am Standort Burglengenfeld mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16,3 Mio. EUR gehandelt. Im Ergebnis hat die Gesellschaft sechs der ursprünglich zehn geplanten Objekte des Bavaria-Portfolios in das Portfolio übernommen. Die Immobilien an den Standorten Olching, Simbach (Bauabschnitt I und II), Landshut, Freystadt und Oberammergau sind mittlerweile vollständig an Mieter des filialisierenden Einzelhandels mit hoher Bonität vermietet und generieren in der Summe annualisierte Mieterträge von rund 3,2 Mio. EUR. Damit wurde die Voraussetzung geschaffen, unsere Mieterstruktur weiter zu diversifizieren und das Ertragspotenzial der Gesellschaft signifikant zu steigern.

Nachdem wir im Geschäftsjahr 2010 unser operatives Geschäft weiter verbessert haben, sehen wir uns für die kommenden Aufgaben gut gewappnet. Ein zentraler Erfolgsfaktor in diesem Zusammenhang war die enge Einbindung unserer Gesellschaft in die VIB Vermögen AG, durch die wir über ein hohes Maß an Stabilität und Planbarkeit verfügen. Und auch für die Zukunft ist die Fortführung unserer selektiven Wachstumsstrategie unter Einhaltung strikter Investitionskriterien das Ziel des Unternehmens.

Mein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den Mitarbeitern, die neben den operativen Herausforderungen die Umstrukturierung der Gesellschaft tatkräftig mitgetragen haben. Dies war die Grundlage, um im engen Verbund mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG die Position als eines der führenden süddeutschen Unternehmen in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien auszubauen.

Ingolstadt, im April 2011



Peter Schropp  
- Vorstand -

---

## II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ihr Kerngeschäft weiter vorangetrieben und eine erneute Steigerung bei Umsatz und Ertrag erzielt. In einem gesamtwirtschaftlichen Umfeld, das vor allem in der ersten Jahreshälfte noch von großen Unsicherheiten geprägt war, eine besondere Leistung, die Lob und Anerkennung verdient.

Dabei profitiert die BBI Immobilien AG von ihrem umsichtigen Kurs, zielgerichtet im Rahmen der vorhandenen finanziellen Mittel in ertragsstarke Objekte zu investieren. Allerdings nicht um jeden Preis! So wurden die beiden verbliebenen Objekte des Bavaria-Portfolios in Abstimmung mit dem Projektentwickler nicht in den eigenen Immobilienbestand übernommen, da die entsprechenden Auflagen aus Sicht der Gesellschaft nicht erfüllt waren. Damit wurden insgesamt sechs der ursprünglich zehn geplanten Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios in das Bestandsportfolio der BBI Immobilien AG übernommen – ertragsstarke, voll vermietete Einzelhandelsobjekte, mit der in den vergangenen Jahren eine signifikante Diversifikation der Mieterstruktur gewährleistet werden konnte. Diese Strategie hat sich als richtig herausgestellt, denn im Ergebnis vereint die BBI Immobilien AG heute finanzielle Solidität mit hoher Profitabilität. Künftig gilt es daher, den eingeschlagenen Weg der Konsolidierung weiter zu verfolgen.

Mit der Zusammenfassung der ehemaligen Getränkeaktivitäten in der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding AG und der darauf folgenden schrittweisen Entkonsolidierung, wurden zudem die organisatorischen Voraussetzungen für eine fokussierte und eigenständige Entwicklung der beiden Geschäftsbereiche gelegt.

Im Berichtsjahr 2010 hat der Aufsichtsrat seine laut Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Dabei wurde der Vorstand bei der Führung der Gesellschaft beraten und in der Ausübung der Geschäftstätigkeit überwacht. Es fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend informierte.

Im Einzelnen wurden insbesondere die Themen Immobilienerwerbe, Abschluss des Bavaria-Portfolios sowie die Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG eingehend erörtert. Zudem wurden in den Sitzungen die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen notwendigen Beschlüsse zu diesen Punkten stets einstimmig gefasst. Aufsichtsrat und Vorstand standen in regelmäßigem Kontakt zueinander, wobei der Aufsichtsrat immer ausführlich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle durch den Vorstand informiert wurde.



Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht zum 31. Dezember 2010 wurde durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Prüfungsbericht wurden den Aufsichtsräten unmittelbar nach ihrer Erstellung ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss mit dem Abschlussprüfer eingehend in der Bilanzsitzung erörtert und stimmt den Prüfungsergebnissen zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010 sind keinerlei Einwendungen zu erheben. Den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist damit festgestellt.

Der Aufsichtsrat gratuliert dem Vorstand und den Mitarbeitern der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2010 und dankt allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit.

Neuburg/Donau, im April 2011



Ludwig Schlosser

- Aufsichtsratsvorsitzender -

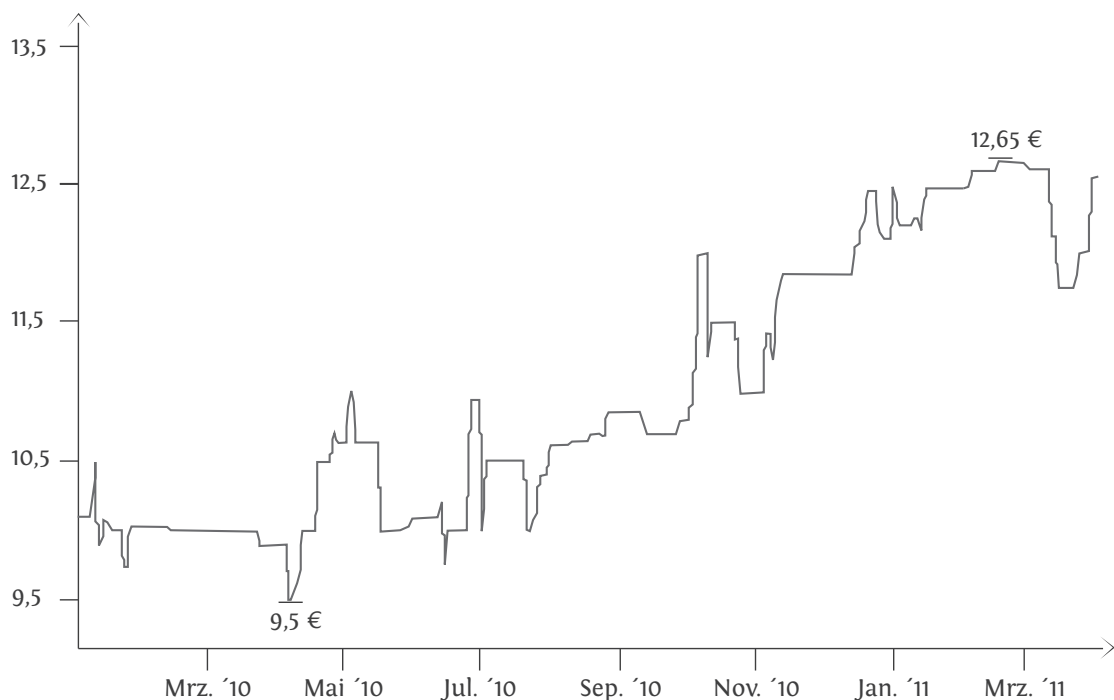
---

# III. DIE AKTIE DER BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

## 1. AKTIENCHART

Handelsplatz München (01. Januar 2010 bis 24. März 2011)

in EUR



Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 zeigte die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) einen positiven Gesamtverlauf. Ausgehend von einem Kursniveau von rund 10 EUR je Anteilsschein geriet das Papier im März 2010 aufgrund des volatilen Börsenumfelds deutlich unter Druck. Am 09. April 2010 erreichten die Aktien ihren Jahrestiefstand bei einem Wert von 9,50 EUR. Im Anschluss daran konnte sich der Kurs jedoch zunehmend erholen und setzte zu einer nachhaltigen Aufwärtsbewegung an. Im Dezember 2010 wurde ein Jahreshoch von 12,45 EUR erreicht. Nach Ablauf des Berichtszeitraums entwickelte sich der Kurs weiter positiv.

Bei Betrachtung der Kursentwicklung ist die Aktionärsstruktur der Gesellschaft zu berücksichtigen. Mit der VIB Vermögen AG verfügt die BBI Immobilien AG über eine Mehrheitsaktionärin, die mit derzeit 91,2 % den Großteil der Anteile hält. Daher weist die BBI-Aktie eine eingeschränkte Liquidität auf.

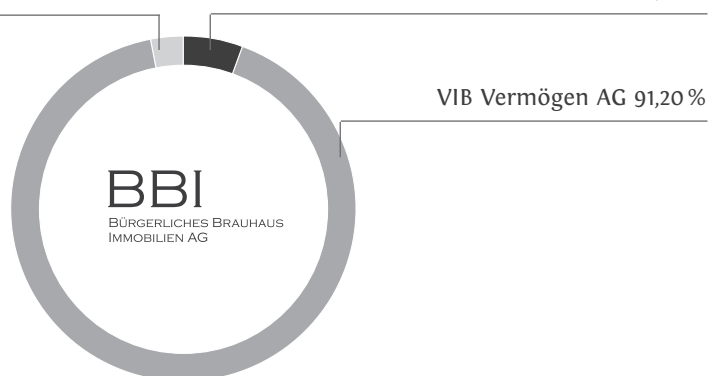
## 2. STAMMDATEN

Inhaberaktien	2010
Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Symbol	BBI
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Aktienzahl	5.200.000
Handelsplätze / Marktsegment	München / Regulierter Markt Frankfurt / Freiverkehr Berlin-Bremen / Freiverkehr

## 3. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Management/Aufsichtsrat 3,04 %

FreeFloat 5,76 %



## 4. FINANZKALENDER

Datum	Termin
Mai 2011	1. Zwischenmitteilung 2011
05. Juli 2011	Hauptversammlung 2011
09. August 2011	Halbjahresbericht 2011
November 2011	2. Zwischenmitteilung 2011

---

## IV. BÖRSENGANG DER BHB BRAU HOLDING BAYERN-MITTE AG

Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 liegt die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. In den beiden zurückliegenden Geschäftsjahren hat die Gesellschaft im Zuge dieser Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Brauerei- und Getränkeaktivitäten neu strukturiert. So wurde im November 2009 die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt gegründet. Im Rahmen der Gründung der BHB Brauholding AG brachte die BBI Immobilien AG die Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage ein. Damit konnten die organisatorischen Weichen für eine eigenständige, fokussierte Weiterentwicklung des Segments Getränke 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 u.a. für die Bereiche Vertrieb und Marketing verantwortlich, während Franz Katzenbogen u.a. 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 gewählt.

Nach Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG hielt die BBI Immobilien AG als Muttergesellschaft zunächst 100 % der Anteile. Im März 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.

Zudem wurde von den Organen Anfang 2010 beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot durchzuführen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding AG zum Preis von 2,80 EUR je Aktie bei institutionellen und privaten Investoren platziert. Den Bruttoemissionserlös von 4,48 Mio. EUR will die Gesellschaft für die Forcierung der regional ausgerichteten Expansionsstrategie sowie teilweise für die Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwenden. Durch die erfolgreiche Transaktion erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft auf 3.100.000 EUR. Am 8. Juli 2010 erfolgte die Erstnotiz sämtlicher Aktien im M:access Segment der Börse München. Durch die beiden Kapitalerhöhungen im März und im Juli erhöhte sich der Free Float auf 51,6 %. Das Management hält nun 12,9 % der Aktien. Der Anteil der bisherigen Muttergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verwässerte dadurch auf 35,5 % der Anteile.

---

# I. WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (nachfolgend: BBI Immobilien AG) ist eine börsennotierte Aktiengesellschaft, deren Kernkompetenz in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumenten-nahen Bereich liegt. Hierzu zählen insbesondere der Kauf, die Vermietung sowie die Verwaltung der Gewerbeobjekte. Dabei verfolgt die BBI Immobilien AG vor allem eine sogenannte Buy-and-Hold-Strategie, um aus der Bestandshaltung langfristige Mieterträge zu generieren. Zum Portfolio zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte. Das Portfolio umfasste zum Stichtag 31. Dezember 2010 insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand), resultierend aus der früheren Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG, sowie 24 seit 2006 neu erworbene Immobilien.

### 1.2. Firmenstruktur

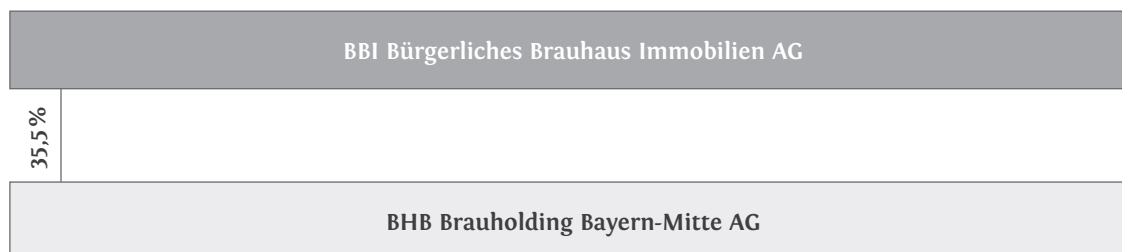
Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 liegt die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und in der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft im Zuge dieser Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Getränkeaktivitäten neu strukturiert.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

Die BBI Immobilien AG hielt zunächst nach Gründung der BHB Brauholding AG 100% der Anteile als Muttergesellschaft. Im Februar 2010 übernahmen die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft – Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen – 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. Zudem beschlossen die Organe im März 2010 die Durchführung einer Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden im Juli 2010 insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding AG zu einem Preis von 2,80 EUR je Aktie bei institutionellen und privaten Investoren platziert. Am 08. Juli 2010 erfolgte die Erstnotiz sämtlicher Aktien im m:access Segment der Börse München.

Zudem wurden im ersten Halbjahr 2010 sämtliche Anteile an der Unterstützungskasse GmbH von der BBI Immobilien AG auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu marktüblichen Konditionen übertragen. Dort sind die Pensionsansprüche ehemaliger Brauereimitarbeiter zusammengefasst. Im Zuge dessen gingen das gesamte Vermögen und die Verbindlichkeiten der Pensionskasse an die Getränketochter über.

Die Darlehen und weiteren Verbindlichkeiten, die von Seiten der BBI Immobilien AG gegenüber der Unterstützungskasse bestanden, wurden getilgt.

Mit dem Spin-Off der BHB Brauholding AG entfiel ferner die Verpflichtung der Gesellschaft zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und damit der Rechnungslegungspflicht nach International Financial Reporting Standards (IFRS). Der Ausweis der Beteiligung an der BHB Brauholding AG im Jahresabschluss der BBI Immobilien AG nach HGB erfolgt ab sofort unter der Position Finanzanlagen (Beteiligungen).



### 1.3. Mitarbeiter

Mit der Fokussierung der Gesellschaft auf das Immobiliengeschäft und der mit dem Börsengang der BHB Brauholding AG abgeschlossenen Konzernentflechtung hat sich die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG deutlich reduziert, da die Mehrzahl der Angestellten im ehemaligen Brauereisegment aktiv war. Im Bereich Immobilien war zum 31. Dezember 2010 ein Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: zwei). Hinzu kommt Peter Schropp, der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

### 1.4. Immobilienportfolio

#### Entwicklung des Immobilienportfolios

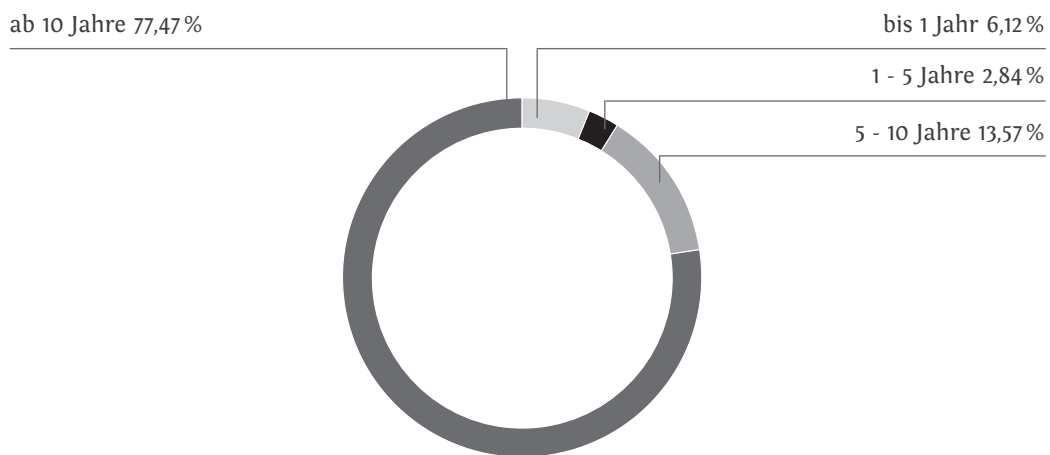
Das Kerngeschäft der BBI Immobilien AG besteht im Erwerb und der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählten zum Stichtag 31. Dezember 2010 insgesamt 14 Objekte des sogenannten Altbestands sowie 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Altbestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Änderung des Geschäftszwecks der BBI Immobilien AG im Jahr 2006 auf die Gesellschaft übertragen wurden.

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von 156.500 m<sup>2</sup> auf. Mit einer Leerstandsquote von rund 0,62% ist der Immobilienbestand nahezu vollständig vermietet. Zudem gewährleistet eine lange Restlaufzeit der Mietverträge eine sehr hohe Planbarkeit für das operative Geschäft. So gehen rund 77% der Mieterträge mit einer Vertragslaufzeit von über zehn Jahren einher, während knapp 14% mit einer

---

Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind. Im Zuge der Entkonsolidierung des Getränkesegments im Sommer 2010 wurde zudem das Mietvertragsverhältnis mit der Herrnbräu GmbH & Co. KG neu strukturiert. So wurde ein jährlich zu erneuernder Mietvertrag durch einen langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren ersetzt.

**Mietvertragsrestlaufzeiten (basierend auf Gesamtvolumina in Euro)**



Etwa 88 % des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, während rund 5 % anderweitig gewerblich genutzt werden. Zudem stammen circa 3 % der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten. Sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung tragen zu 3 % bzw. 1 % zu den Mieteinnahmen bei.



**Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur (basierend auf Gesamtvolumina in Euro)**

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

Im November 2010 hat der Vorstand der BBI Immobilien AG beschlossen, die zwei verbliebenen Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios nicht in den eigenen Immobilienbestand zu übernehmen. Dieser einvernehmlich mit dem Projektentwickler gefasste Entschluss ist das Ergebnis einer eingehenden Prüfung des Marktumfelds durch den Vorstand. Bei den beiden letzten Projekten des Entwicklungsportfolios hätte es sich um zwei Einzelhandelsfachmärkte am Standort Burglengenfeld mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16,3 Mio. EUR gehandelt. Ursprünglich war die Übernahme der Objekte für das Geschäftsjahr 2010 vorgesehen, sofern die entsprechenden Auflagen erfüllt gewesen wären. Im Ergebnis hat die Gesellschaft damit sechs der ursprünglich zehn geplanten Objekte des Bavaria-Portfolios in den eigenen Immobilienbestand übernommen. Konkret betrifft dies die Übernahme der Fachmärkte an den Standorten Olching, Simbach (Bauabschnitt I + II), Landshut, Freystadt und Oberammergau, wodurch die Mieterstruktur des Bestandsportfolios weiter diversifiziert sowie das Ertragspotenzial der Gesellschaft signifikant gesteigert werden konnte.

**Historischer Altbestand**

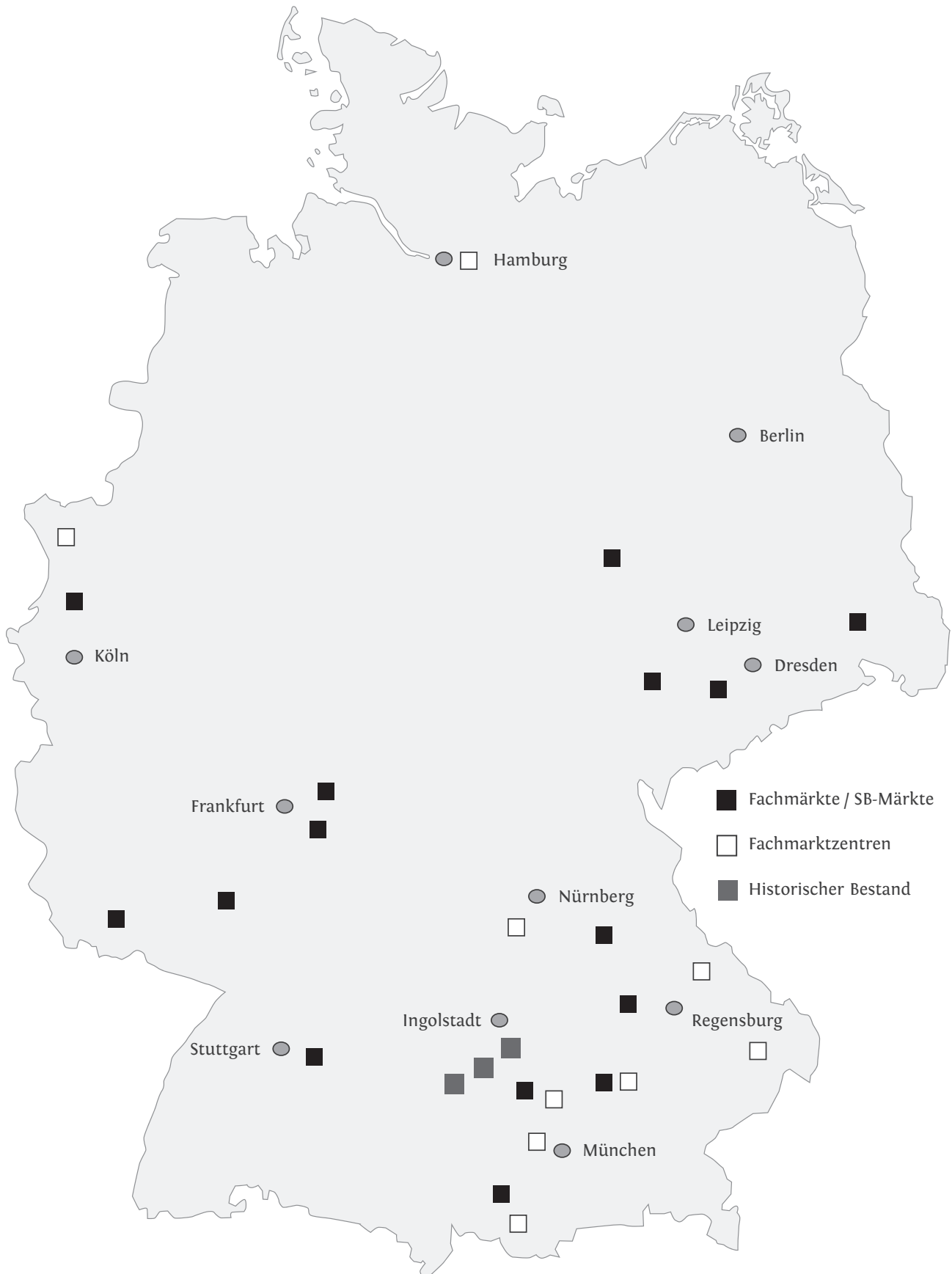
Zum Stichtag 31. Dezember 2010 befanden sich 14 Objekte des sogenannten Altbestands im Eigentum der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwölf Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie als Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommen ein Erbbaugrundstück in der Fußgängerzone von Ingolstadt und das Brauereigelände, das an die Herrnbräu GmbH & Co. KG verpachtet ist.

---

Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 m<sup>2</sup> und ist nahezu vollständig vermietet bzw. verpachtet.

#### **Fach- und Einzelhandelsmärkte**

Darüber hinaus besteht das Portfolio der BBI Immobilien AG aus 24 Fach- und Einzelhandelsmärkten, die zu annähernd 100% vollständig vermietet sind und in der Summe eine Mietfläche von 127.816 m<sup>2</sup> aufweisen. 2009 hat die Gesellschaft diesen Bestand an Fach- und Einzelhandelsmärkten durch die Übernahme dreier ertragsstarker Objekte aus dem Bavaria-Portfolio weiter ausgebaut. Demgegenüber wurden 2010 die verbliebenen Projektentwicklungen am Standort Burglengenfeld nach intensiver Prüfung durch den Vorstand nicht in den Immobilienbestand der BBI Immobilien AG übernommen, so dass im Jahr 2010 keine Immobilienerwerbe durchgeführt wurden.



---

## Marktumfeld

Nach dem Krisenjahr 2009 (Bruttoinlandsprodukt: -4,7%) war das Geschäftsjahr 2010 von einer kräftigen Erholung der Konjunktur gekennzeichnet. So stieg das preisbereinigte BIP nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 3,6% und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war der Außenhandel, der im Berichtszeitraum nach negativen Wachstumsraten in den Jahren 2008 und 2009 wieder deutlich zulegen konnte. So stiegen die Exporte preisbereinigt um 14,2%, die Importe konnten immerhin um 13,0% zulegen. Aber auch die Inlandsnachfrage zeichnete sich für signifikante Wachstumsimpulse verantwortlich. Neben Ausrüstungsinvestitionen (+9,4%) zeigten sich vor allem die Bauinvestitionen verbessert, die sich um 2,8% über dem Vorjahresniveau beliefen. Zudem stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5%, die staatlichen sogar um 2,2%. Auch wenn die meisten Experten für 2011 eine moderate Abschwächung der Wachstumsdynamik prognostizieren, besteht auch für das aktuelle Geschäftsjahr Anlass zu weiterem Optimismus. So rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) im Rahmen seines „World Economic Outlook“ mit einem Wachstum der deutschen Wirtschaft von 2,2%. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) veranschlagt sogar einen volkswirtschaftlichen Leistungszuwachs von 3% für 2011. Hiermit verbunden ist auch eine positive Entwicklung am Arbeitsmarkt.

Die Europäische Zentralbank stützt unterdessen die wirtschaftliche Entwicklung mit der Beibehaltung des Leitzinses bei einem Rekordtief von 1,0%. Zwar sieht der EZB-Rat Indikatoren für einen kurzfristigen Aufwärtsdruck für die Gesamtinflation, der in erster Linie auf gestiegene Energiepreise zurückzuführen ist. Allerdings bleiben die Währungshüter bei ihrer Einschätzung, dass sich die Preise über die geldpolitisch relevante Frist weiterhin im Einklang mit der Preisstabilität entwickeln werden.<sup>1</sup> Experten sehen aber ohnehin aufgrund der uneinheitlichen Wachstumsdynamik innerhalb der Eurozone keine großen finanzpolitischen Spielräume.

Analog zu einem positiven gesamtwirtschaftlichen Umfeld, profitierte die deutsche Immobilienwirtschaft von signifikant verbesserten Wettbewerbsbedingungen. Nachdem der Investmentmarkt in den Jahren 2008 bis 2009 mit einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivität konfrontiert wurde, kehrte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Interesse der Investoren zurück. Beflügelt durch das niedrige Zinsniveau stieg das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt auf 18,8 Mrd. EUR im Jahr 2010. Gegenüber dem Vorjahreswert von 10,3 Mrd. EUR bedeutet dies einen Zuwachs von über 80%.

Vor allem Investitionen mit einem Volumen von über 100 Mio. EUR zeigten sich hierbei für das Gros der Wachstumsimpulse verantwortlich. Wurden 2009 lediglich 13 Transaktionen in dieser Größenordnung durchgeführt, kletterte die Zahl im Berichtszeitraum auf über 30, die sich alleine für ein Transaktionsvolumen von rund 8 Mrd. EUR verantwortlich zeigten. Aufgrund seiner vergleichsweise stabilen Wertentwicklung entfaltet der deutsche Immobilienmarkt zudem für internationale Investoren eine hohe Attraktivität. Waren

<sup>1</sup> Monatsbericht des EZB-Rates, 2011.

ausländische Investoren 2009 noch für 13 % der Transaktionen verantwortlich, so stieg deren Anteil im abgelaufenen Geschäftsjahr auf rund 37 %. Vor allem die für die Gesellschaft besonders wichtige Nutzungsklasse Einzelhandel konnte deutlich zulegen. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Volumina auf 7,3 Mrd. EUR mehr als verdoppelt (2009: ca. 3 Mrd. EUR). Damit zeichneten sich Handelsimmobilien für rund 39 % des gesamten Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumens verantwortlich.<sup>2</sup>

### Strategie

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

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

## 2. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE NACH HGB

### 2.1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 erwirtschaftete die BBI Immobilien AG Umsatzerlöse in Höhe von 13,3 Mio. EUR. Gemessen am Vorjahreswert von 12,3 Mio. EUR stellt dies einen Zuwachs von rund 7,9 % dar. Damit kletterten die Mieterträge auf ein neues Rekordniveau. Diese Steigerung resultiert vor allem aus der Übernahme dreier Gewerbeimmobilien im Herbst des vorangegangenen Geschäftsjahres, die im Berichtszeitraum erstmals vollumfänglich Mieterträge generierten. Dadurch bedingt stiegen die operativen Aufwendungen im Berichtszeitraum, insbesondere die dem Materialaufwand zugeordneten Objektaufwendungen, auf 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR). Im üblichen Umfang wurden zur fortschreitenden Portfoliooptimierung Renovierungsinvestitionen durchgeführt. Im Gegensatz dazu konnten bei den Personalaufwendungen aufgrund der reduzierten Mitarbeiterzahl im Immobiliensegment Kostensenkungen realisiert werden. So sank die entsprechende Position von 238 TEUR binnen Jahresfrist auf 195 TEUR.<sup>3</sup> Die Abschreibungen lagen mit 4,5 Mio. EUR ebenfalls leicht unter dem entsprechenden Vorjahreswert (4,8 Mio. EUR), wobei im Vorjahr eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 0,8 Mio. EUR

---

<sup>2</sup> DTZ, 2010, 2011. | <sup>3</sup> Diese Position beinhaltet auch Pensionszahlungen an ehemalige Vorstände der BBI Immobilien AG.

---

enthalten war. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von 0,6 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR. Entsprechend der teilweise zurückgeführten Finanzverbindlichkeiten und der Entwicklung des Zinsniveaus waren die Zinsaufwendungen im Jahr 2010 rückläufig und beliefen sich auf 5,3 Mio. EUR (Vorjahr: 5,7 Mio. EUR).

Damit erwirtschaftete das Unternehmen im Berichtszeitraum ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von 2,0 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahreswert von 0,6 Mio. EUR bedeutet dies einen Anstieg von etwa 233%. Anhand der Marge von 15,4% wird dabei die hohe Profitabilität der BBI Immobilien AG deutlich. Durch die Entwicklung des Schweizer Franken Wechselkurses zum Euro musste aufgrund eines bestehenden Swap-Geschäftes eine Drohverlustrückstellung in Höhe von 2,6 Mio. EUR gebildet werden, deren Zuführung nicht zahlungswirksam ist. Die Dotierung zur Drohverlustrückstellung ist im außerordentlichen Ergebnis enthalten.

Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der damit verbundenen Organschaft unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerschuldnerschaft. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss versteuert werden, während die Steuerschuldnerschaft grundsätzlich an die Konzernmutter übergegangen ist. Im Berichtsjahr entstand ein Ertragsteueraufwand in Höhe von 55 TEUR (Vorjahr: 44 TEUR). Zudem erhöhten sich im Jahresvergleich die sonstigen Steuern (Grundsteuern) aufgrund des in den Vorjahren ausgebauten Immobilienportfolios sowie periodenfremden Effekten von 184 TEUR auf 279 TEUR.

Somit erzielte die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr einen Verlust vor Gewinnabführung in Höhe von 0,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR Gewinn). Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der VIB Vermögen AG wurde der gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Verlust der BBI Immobilien AG vollständig von der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG übernommen.

## **2.2. Vermögens- und Finanzlage**

Da im Berichtszeitraum keine Gewerbeimmobilien in den Bestand der BBI Immobilien AG übernommen wurden, zeigte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft zum 31. Dezember 2010 nahezu konstant und belief sich auf 172,1 Mio. EUR (31. Dezember 2009: 177,0 Mio. EUR). Der leichte Rückgang von rund 2,7% ist somit fast ausschließlich auf die planmäßige Abschreibung der im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien zurückzuführen. Diese beliefen sich Ende 2010 auf 167,1 Mio. EUR (Vorjahr: 171,5 Mio. EUR). Der Bestand an liquiden Mitteln fiel resultierend aus Sondertilgungen auf Bestandsdarlehen zum Jahresende mit rund 1,5 Mio. EUR deutlich niedriger als im Vorjahr mit 2,7 Mio. EUR aus. Auf der Fremdkapitalseite konnten die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 118,1 Mio. EUR durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgungen

weiter reduziert werden (Vorjahr: 123,9 Mio. EUR). Demgegenüber erhöhten sich die Rückstellungen auf 3,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR) aufgrund der Bewertung bestehender SWAP-Geschäfte. Das Eigenkapital der BBI Immobilien AG belief sich zum Bilanzstichtag 2010 unverändert auf 50,2 Mio. EUR. Aufgrund der geringeren Bilanzsumme ergibt sich hieraus eine leicht verbesserte Eigenkapitalquote von 29,2% (Vorjahr: 28,4%).

Hinsichtlich der Finanzlage verweisen wir auf die beigefügte Kapitalflussrechnung.

Der Cashflow aus der operativen Tätigkeit hat sich dabei – im wesentlichen verursacht durch das gegenüber dem Vorjahr bessere operative Ergebnis – von 5,3 Mio. EUR auf 6,0 Mio. EUR erhöht. Der Finanzmittelabfluss aus der Investitionstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich vermindert, da im Berichtszeitraum keine neuen Objekte angekauft wurden. Die Nettotilgungen in Höhe von 5,8 Mio. EUR sind neben den Zahlungen aus dem Ergebnisabführungsvertrag für das vorangegangene Wirtschaftsjahr die wesentlichen liquiditätswirksamen Effekte aus dem Finanzierungsbereich.

in TEUR	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
<b>Fälligkeitsanalyse zum 31.12.2010</b>		
in 1-12 Monaten fällig	1.486	2.310
in 12-60 Monaten fällig	21.327	11.286
in > 60 Monaten fällig	9.081	72.649

Mit liquiden Mitteln in Höhe von 1,5 Mio. EUR ist die kurzfristige Liquidität der Gesellschaft sichergestellt. Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich im Berichtsjahr unverändert auf 4,40%.

Die Gesellschaft steuert ihre Liquidität zentral und so, dass ihr zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um ihre Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2010 standen der Gesellschaft, wie auch im vergangenen Jahr und im Vorjahr, in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

---

## II. CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2010

### 1. ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG 2010

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

#### **Wortlaut der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK)**

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

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

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („Gesellschaft“) erklären gemäß § 161 AktG, dass seit der Entsprechenserklärung vom 28. März 2010 den Empfehlungen der Regierungskommission „Deutscher Corporate Governance Kodex“ zunächst in der Fassung vom 18. Juni 2009 bzw. seit deren Geltung in der Fassung vom 26. Mai 2010 – bekannt gemacht im elektronischen Bundesanzeiger am 02. Juli 2010 – mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

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



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

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

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

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

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

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

Ziffer 5.4.6 Abs. 2 S. 1 des Kodex: Gemäß Satzungsänderung in 2010 erhalten die Mitglieder des Aufsichtsrats seit 2010 aufgrund der Vereinfachung der Aufsichtsratsvergütung vor dem Hintergrund der Konsolidierung

---

des Immobilien-Kerngeschäfts der Gesellschaft keine erfolgsorientierte Vergütung mehr, sondern nur noch eine feste Vergütung.

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

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

## **2. UNTERNEHMENSFÜHRUNG/CORPORATE GOVERNANCE BEI DER BBI IMMOBILIEN AG**

### **2.1. Entsprechenserklärung**

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

### **2.2. Information und Transparenz für die Aktionäre**

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

sammlung, wie die Einladung zur Hauptversammlung, die Tagesordnungspunkte sowie etwaig für die Beschlussfassung erforderliche Berichte und Informationen, sowie weitere Informationen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmabgabe bzw. zur Wahrung der Aktionärsrechte sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Homepage in deutscher Sprache verfügbar. Die Hauptversammlungen werden mit dem Ziel organisiert, dass unsere Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv informiert werden. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der BBI Immobilien AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung veröffentlichen wir die Präsenz und die Abstimmungsergebnisse auf unserer Internetseite ([www.BBI-Immobilien-AG.de](http://www.BBI-Immobilien-AG.de)) unter „Investor Relations“. Die nächste ordentliche Hauptversammlung 2011 findet am 05. Juli 2011 in Ingolstadt statt.

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

### 2.3. Risikomanagement

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

---

Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Geschäftsberichts 2010, insbesondere auch mit dem nach dem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) geforderten Bericht zum rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystem.

#### **2.4. Rechnungslegung und Abschlussprüfung**

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

### **3. VERGÜTUNGSBERICHT**

#### **3.1 Vergütung des Vorstands**

Der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG, Herr Peter Schropp, ist seit dem 01. Januar 2009 auch Vorstand des Konzernmutterunternehmens VIB Vermögen AG. Er wird im Einvernehmen gemäß Aufsichtsratsbeschluss in dieser Funktion als Doppelvorstand allein von der VIB Vermögen AG vergütet. Von der BBI Immobilien AG erhält er deshalb seit dem 01. Januar 2009 keine Vorstandsvergütung mehr.

### 3.2 Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist in § 10 der Satzung festgelegt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben der Erstattung ihrer Auslagen eine feste Vergütung von 3.000 EUR p.a. und eine erfolgsorientierte Vergütung. Die erfolgsorientierte Vergütung ist an das EBIT gebunden und damit auf den Unternehmenserfolg ausgerichtet. Die variable Vergütung beträgt für jedes einfache Mitglied des Aufsichtsrats 300,00 EUR für jeden Cent, um den das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit den Betrag von 0,30 EUR pro Aktie übersteigt. Der Aufsichtsrat erhält weder Aktien noch Aktienoptionen der BBI Immobilien AG. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält den dreifachen, der stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats den eineinhalbfachen Betrag der Vergütung eines Aufsichtsratsmitglieds. Abweichend von diesen Satzungsbestimmungen hat der Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2010 auf einen Teil der ihm gemäß vorstehender Satzungsvorschrift zustehenden variablen Vergütung verzichtet, und stattdessen gemäß Beschluss folgende Vergütung bezogen: Die Vergütung je Mitglied des Aufsichtsrats betrug für 2010 6.000,00 EUR, d. h. die variable Vergütung betrug 3.000,00 EUR. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhielt gemäß der Satzung das Dreifache dieses Betrags, der Stellvertreter den eineinhalbfachen Betrag. Darüber hinaus haben Aufsichtsratsmitglieder im Berichtsjahr keine weiteren Vergütungen bzw. Vorteile für persönlich erbrachte Leistungen, insbesondere Beratungs- und Vermittlungsleistungen, erhalten. Zudem werden Auslagen der Mitglieder des Aufsichtsrats erstattet.

### 3.3 Wertpapiergeschäfte der Organmitglieder

Personen, die bei der BBI Immobilien AG als börsennotierter Gesellschaft Führungsaufgaben wahrnehmen, oder Personen, die mit einer solchen Person in einer engen Beziehung stehen, sind nach § 15a Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) gesetzlich verpflichtet, den Erwerb oder die Veräußerung von Aktien der BBI Immobilien AG offen zu legen. Eine Mitteilungspflicht besteht jedoch nicht, solange die Gesamtsumme der Geschäfte einer mitteilungspflichtigen Person insgesamt einen Betrag von 5.000,00 EUR bis zum Ende eines Kalenderjahrs nicht erreicht. Sämtliche meldepflichtige Wertpapiergeschäfte werden umgehend nach Erhalt der Mitteilung europaweit verbreitet und auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht. Im Geschäftsjahr 2010 wurden folgende Transaktionen gemeldet:

#### Transaktion vom 08.01.2010

Vor- und Zuname	Funktion/ Status	Art und Ort der Transaktion	Finanzinstrument und ISIN	Anzahl	Kurs/ Preis	Gesamtvolumen
Peter Schropp	Vorstand	Umtausch* (außerbörslich)	BBI-Aktien DE0005280002	4.700	Nicht bezifferbar	Nicht bezifferbar

\*Umtausch BBI-Aktien in VIB-Aktien; Tauschverhältnis 1:1,45 gem. Umtauschangebot

---

#### 4. ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

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

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

Der Vorstand besteht aus dem Alleinvorstand, Herrn Peter Schropp. Der Aufsichtsrat setzt sich aus sechs Mitgliedern zusammen. Bis zum Zeitpunkt des Börsengangs des Tochterunternehmens BHB Brauholding Bayern-Mitte AG im Juli 2010, waren aufgrund des Drittelbeteiligungsgesetzes zwei Mitglieder Vertreter der Arbeitnehmer und vier Aufsichtsratsmitglieder Vertreter der Aktionäre. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihren beruflichen Erfahrungen die Aktivitäten der BBI Immobilien AG wider.

Ab dem Zeitpunkt des Börsengangs der BHB Brauholding AG waren Vertreter der Arbeitnehmer nicht mehr berechtigt, Vertreter für den Aufsichtsrat zu stellen. Es wurde deshalb ein Statusverfahren eingeleitet und als Ersatzvertreter hat das Amtsgericht zwei Ersatzvertreter bestimmt, die bis zur Hauptversammlung der Gesellschaft tätig sind. Zum Zeitpunkt der Hauptversammlung sind dann alle Mitglieder aufgrund gesetzlicher Bestimmungen neu zu wählen.

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

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Immobilien AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens und dessen Wert. Der Aufsichtsrat wird in Strategie und Planung sowie in alle Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, Planung und Risikolage ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt. Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offen zu legen sind, traten im Geschäftsjahr 2010 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2010 nicht

---



### III. NACHTRAGSBERICHT

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

---

## IV. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

### 1. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENTBERICHT

#### 1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)

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

#### 1.2. Risikomanagementsystem (RMS)

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

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

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

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

Die BBI Immobilien AG setzt Finanzderivate – insbesondere Zinsswaps – ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Derivate werden dabei in der Regel im Rahmen

eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um eine hohe Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird dabei laufend geprüft um entsprechende unkalkulierbare Fehlentwicklungen eindämmen zu können.

## 2. RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Der ausreichende Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft ist die Voraussetzung für den Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme vertraglich gesicherter Objekte. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- bzw. Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der projektierten Objekte gefährdet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten. Obwohl sich das makroökonomische Umfeld für (Projekt-)Finanzierungen im Verlauf des abgelaufenen Geschäftsjahrs deutlich verbessert hat, verbleibt doch ein Restrisiko im Hinblick auf einen unzureichenden Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- wie auch des Eigenkapitals.

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

Darüber hinaus hat die Gesellschaft Anfang 2006 ein Währungs-Swap-Geschäft auf Schweizer Franken abgeschlossen, der aufgrund der derzeitigen, historisch niedrigen Kursentwicklungen ab dem Geschäftsjahr 2010 zu Zuzahlungen führt, die ergebnis- und liquiditätswirksam sind. Für das Geschäft wurde im Jahresabschluss 2010 eine liquiditätsunwirksame Rückstellung in Höhe von 2,6 Mio. EUR gebildet. Die Gesellschaft geht von einem wieder steigenden Schweizer-Franken-Kurs aus, so dass das Geschäft bei entsprechendem Kursniveau wieder zu Überschüssen führen sollte.

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

---

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

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

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

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

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

### 3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Der Markt für Gewerbeimmobilien und ein signifikant verbessertes gesamtwirtschaftliches Umfeld eröffnet der BBI Immobilien AG Wachstumspotenziale. Die konjunkturelle Erholung und die damit verbundene höhere Nachfrage nach Mietflächen könnten in der Zukunft mit steigenden Miet- und Transaktionsvolumen einhergehen. Zudem könnte der deutsche Investmentstandort von seiner vergleichsweise stabilen Wertentwicklung profitieren. Da die Zentralbanken weltweit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine stark expansive Geldpolitik betrieben haben, werden ansteigende Inflationsraten wieder wahrscheinlicher. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwarten werden können. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich in Form von stillen Reserven ergeben würden.

### 4. AUSBLICK

Bereits im Geschäftsjahr 2009 hat die BBI Immobilien AG durch die Übernahme von drei neuen Objekten das Portfolio gezielt erweitert. Die drei Fachmarktzentren an den Standorten Simbach (Bauabschnitt II), Oberammergau und Freystadt (Oberpfalz) sind voll vermietet und generieren eine annualisierte Jahresmiete von 1,2 Mio. EUR. In Bezug auf die Investitionssumme von rund 18 Mio. EUR entspricht dies einer jährlichen Mietrendite von 6,7%, wobei die zusätzlichen Erträge erstmals im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zum Tragen kamen. Durch die erfolgte Reduzierung des Anteils an der BHB Brauholding AG liegt der künftige Fokus nun rein auf der Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.

Zudem sollen weitere Effizienzpotenziale in einer zunehmend vertieften Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG genutzt werden. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit konzentriert sich 2011 vor allem auf die Verwaltung der Objekte und auf die Konsolidierung der bisher erzielten Erfolge.

Mit ihrer hohen Ertragskraft (vor außerordentlichen Effekten), der gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist der Vorstand der BBI Immobilien AG sehr zuversichtlich, die weitere Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren positiv und erfolgreich gestalten zu können. Daher geht der Vorstand für die Jahre 2011 und 2012 von Umsatzerlösen und einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit auf dem Niveau des Jahres 2010 aus.

---

## 5. SONSTIGE ANGABEN NACH § 289 ABS. 4 HGB

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

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

Dieser Beschluss wurde bisher nicht umgesetzt.

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

Beschränkungen, welche Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, liegen nicht vor. Die VIB Vermögen AG hat einen Stimmrechtsanteil von 91,21 % an der Gesellschaft.

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

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

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

2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

1. wenn der Vorstand aus einer Person besteht, durch diese,
2. wenn der Vorstand aus mehreren Mitgliedern besteht, durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem Prokuristen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, einzelnen Mitgliedern des Vorstands die Befugnis zu erteilen, die Gesellschaft allein zu vertreten und von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien. Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

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

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

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

14. März 2011

- Der Vorstand -

# I. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

## AKTIVA

EUR	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	151,00	1.991,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	167.140.240,03	171.497.969,69
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.179,00	10.008,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.656,48	31.939,30
	<b>167.154.075,51</b>	<b>171.539.916,99</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	2.335.219,36
2. Beteiligungen	2.309.654,77	0,00
	<b>2.309.654,77</b>	<b>2.335.219,36</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	48.387,65	19.847,27
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	907.081,63	143.375,15
3. sonstige Vermögensgegenstände	102.969,87	159.497,22
	<b>1.058.439,15</b>	<b>322.719,64</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>1.519.810,26</b>	<b>2.673.139,43</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>40.336,74</b>	<b>42.911,75</b>
	<b>172.082.467,43</b>	<b>176.915.898,17</b>



## PASSIVA

EUR	31.12.2010	31.12.2009
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	<b>2.263.446,91</b>	<b>2.263.446,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	625.893,60	653.963,00
2. Steuerrückstellungen	6.000,00	0,00
3. sonstige Rückstellungen	2.752.501,00	156.864,00
	<b>3.384.394,60</b>	<b>810.827,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	118.138.888,02	123.856.560,97
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95.605,52	302.719,81
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	1.524.515,63
4. sonstige Verbindlichkeiten	216.000,27	168.145,52
	<b>118.450.493,81</b>	<b>125.851.941,93</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>14.132,11</b>	<b>19.682,33</b>
	<b>172.082.467,43</b>	<b>176.915.898,17</b>

---

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2010 BIS 31.12.2010

EUR	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse	13.252.844,74	12.279.561,11
2. sonstige betriebliche Erträge	57.806,30	244.419,61
3. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-930.870,71	-780.940,68
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-88.528,89	-95.227,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-106.147,34	-142.512,05
	-194.676,23	-237.739,48
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.492.644,21	-4.817.013,34
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-342.842,73	-552.900,79
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	112.499,90
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.811,78	13.826,23
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.321.885,47	-5.689.798,77
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>2.043.543,47</b>	<b>571.913,79</b>
11. außerordentliche Erträge	0,00	1.060.615,74
12. außerordentliche Aufwendungen	-2.616.291,60	0,00
<b>13. außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-2.616.291,60</b>	<b>1.060.615,74</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-55.110,97	-44.366,85
15. sonstige Steuern	-279.222,53	-184.291,46
	-334.333,50	-228.658,31
16. Erträge aus Verlustübernahme	907.081,63	0,00
17. auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	0,00	-1.403.871,22
<b>18. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	0,00	39.886,99
20. Einstellungen in Gewinnrücklagen in andere Gewinnrücklagen	0,00	-39.886,99
<b>21. Bilanzgewinn</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

---

### III. EIGENKAPITALSPIEGEL ZUM 31. DEZEMBER 2010

EUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage
<b>Stand zum 01.01.2009</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2009	0,00	0,00
Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2009</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>
Jahresüberschuss 2010	0,00	0,00
<b>Stand zum 31.12.2010</b>	<b>5.200.000,00</b>	<b>42.770.000,00</b>

Gewinnrücklagen			
gesetzliche Rücklage	andere Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn	Eigenkapital gesamt
697.913,42	1.525.646,50	39.886,99	50.233.446,91
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	39.886,99	-39.886,99	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91
0,00	0,00	0,00	0,00
697.913,42	1.565.533,49	0,00	50.233.446,91

## IV. KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010

in TEUR	2010	2009
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis vor Ergebnisabführung, vor außerordentlichen Positionen	1.709	343
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.492	4.817
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-43	-248
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-58	0
+/- Abnahme/Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	200	235
+/- Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	-285	135
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.015</b>	<b>5.282</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	29	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-76	-19.106
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	-82
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-47</b>	<b>-19.188</b>
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
- Auszahlungen an die VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages	-1.404	-535
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten		
Aufnahme von Krediten	2.416	18.895
- Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-8.200	-2.244
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-7.188</b>	<b>16.116</b>

<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	2.673	463
	2.673	463
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	6.015	5.282
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-47	-19.188
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-7.188	16.116
Veränderung Cash Flow	-1.220	2.210
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>1.453</b>	<b>2.673</b>
<b>Zusammensetzung:</b>		
+ Liquide Mittel	1.520	2.673
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von bis zu 3 Monaten	-67	0
	1.453	2.673

---

# I. ALLGEMEINES

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

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

Die Gesellschaft wendet die Bestimmungen des BilMoG vollumfänglich erstmals zum 01. Januar 2010 an. Die Vorjahreswerte in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß den Bestimmungen des Art. 67 Abs. 8 Satz 2 EGHGB nicht an diese neuen Grundsätze angepasst.

Aus der Umstellung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.



## II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

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

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, abnutzbare Sachanlagen vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

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

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

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

Die Pensionsrückstellungen sind – unter Zugrundelegung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck – nach der Projected Unit Credit Methode nach § 253 HGB mit einem Rechnungszinsfuß von 5,16% sowie einem Rententrend von 1,5% bewertet.

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

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

### III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens zeigt das nachfolgende Anlagengitter.

Anschaffungs- und Herstellungskosten					
EUR	Vortrag zum 1.1.	Zugänge	Umbuchun- gen	Abgänge	Stand am 31.12.
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>II. Immaterielle Vermö- gensgegenstände</b>					
Software	7.814,00	0,00	0,00	0,00	7.814,00
<b>II. Sachanlagen</b>					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	192.322.226,49	72.439,25	0,00	0,00	192.394.665,74
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	-	-	-	0,00
3. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	37.004,47	0,00	0,00	0,00	37.004,47
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	31.939,30	3.516,48	0,00	28.799,30	6.656,48
	<b>192.391.170,26</b>	<b>75.955,73</b>	<b>0,00</b>	<b>28.799,30</b>	<b>192.438.326,69</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbun- denen Unternehmen	2.335.219,36	0,00	-2.309.654,77	25.564,59	0,00
2. Beteiligungen	0,00	0,00	2.309.654,77	0,00	2.309.654,77
	<b>2.335.219,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>25.564,59</b>	<b>2.309.654,77</b>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>194.734.203,62</b>	<b>75.955,73</b>	<b>0,00</b>	<b>54.363,89</b>	<b>194.755.795,46</b>

Abschreibungen				Buchwerte		
Vortrag zum 1.1.	Zugänge	Zuschreibungen	Abgänge	Stand am 31.12.	Stand am 31.12.	Vorjahr
5.823,00	1.840,00	0,00	0,00	7.663,00	151,00	1.991,00
20.824.256,80	4.487.975,21	-57.806,30	0,00	25.254.425,71	167.140.240,03	171.497.969,69
0,00	-	-	-	0,00	0,00	0,00
26.996,47	2.829,00	0,00	0,00	29.825,47	7.179,00	10.008,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.656,48	31.939,30
<b>20.851.253,27</b>	<b>4.490.804,21</b>	<b>-57.806,30</b>	<b>0,00</b>	<b>25.284.251,18</b>	<b>167.154.075,51</b>	<b>171.539.916,99</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.335.219,36
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.309.654,77	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.309.654,77</b>	<b>2.335.219,36</b>
<b>20.857.076,27</b>	<b>4.492.644,21</b>	<b>-57.806,30</b>	<b>0,00</b>	<b>25.291.914,18</b>	<b>169.463.881,28</b>	<b>173.877.127,35</b>

---

## 1. FINANZANLAGEN

Aufgrund der Kapitalerhöhung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, an welcher die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG nicht teilgenommen hat, ist die Beteiligung auf ca. 35,5% abgesunken. Die Gesellschaft stellt daher kein verbundenes Unternehmen i.S. § 271 Abs. 2 HGB mehr dar.

Die Beteiligungen stellen sich wie folgt dar:

Name und Sitz der Gesellschaft	Beteiligungsquote	Eigenkapital	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
	%	TEUR	TEUR
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt	35,5	7.477	14

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind, mit Ausnahme des Anspruchs auf die Erstattung des Körperschaftsteuerguthabens in Höhe von 95 TEUR, innerhalb eines Jahres fällig.

## 2. GEZEICHNETES KAPITAL

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

## 3. GENEHMIGTES KAPITAL

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 ein genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 30. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000,00 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, welches in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden darf. Über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

#### 4. ERMÄCHTIGUNG ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

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

Eine weitere Ermächtigung wurde auf der Hauptversammlung 2010 nicht beschlossen.

#### 5. BILANZGEWINN UND ERGEBNISVERWENDUNG

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haben am 06. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

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

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

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

Der Jahresfehlbetrag für das Geschäftsjahr wird aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages in voller Höhe von der VIB Vermögen AG getragen.

---

## **6. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN**

Im Rahmen der Bilanzierung der Pensionsrückstellungen hat die Gesellschaft von der Erleichterungsvorschrift des Art. 67 Abs. 1 EGHGB Gebrauch gemacht. Danach kann der auf die Pensionsrückstellungen entfallende Bewertungsunterschied aus der Umstellung auf BilMoG rätierlich über einen Zeitraum von 15 Jahren zugeführt werden. Der daraus resultierende, in der Bilanz nicht ausgewiesene Betrag der Pensionsrückstellung beträgt zum 31. Dezember 2010 61 TEUR.

## **7. STEUERRÜCKSTELLUNGEN**

Die im Berichtsjahr gebildete Steuerrückstellung betrifft Effekte aus einer Betriebsprüfung, welche auf einen vororganschaftlichen Zeitraum entfallen.

## **8. SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen betreffen in Höhe von 2.612 TEUR Rückstellungen für drohende Verluste aus einem Finanzderivat.

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

Art der Verbindlichkeiten	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	5 Jahre und mehr			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.796	32.613	81.730	118.139	118.139	Grundschulden
(Vorjahr)	(16.691)	(29.486)	(77.680)	(123.857)	(123.857)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	95	0	0	95	0	-
(Vorjahr)	(303)	(0)	(0)	(303)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0	0	0	0	0	-
(Vorjahr)	(1.403)	(131)	(0)	(1.534)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	199	17	0	216	0	-
(Vorjahr)	(151)	(17)	(0)	(168)		
<b>Summe</b>	<b>4.090</b>	<b>32.630</b>	<b>81.730</b>	<b>118.450</b>	<b>118.139</b>	
<b>(Summe Vorjahr)</b>	<b>(18.548)</b>	<b>(29.634)</b>	<b>(77.680)</b>	<b>(125.862)</b>	<b>(123.857)</b>	

Die Verzinsung der Bankdarlehen wird durch Zinsswaps optimiert und langfristig gesichert. Bei diesen Zinsswaps handelt es sich um so genannte derivative Finanzinstrumente, welche für sich gesehen jeweils eigene Marktwerte haben, die entsprechend der Mitteilung der bewertenden Kontrahentenbanken nach der Mark-to-Market-Methode ermittelt worden sind. Die Swaps sind, soweit sie einen unmittelbaren Sicherungszusammenhang mit entsprechenden Grundgeschäften aufweisen, jeweils mit den Grundgeschäften nach § 254 HGB zu einer Bewertungseinheit (Mikro-Cashflow Hedge) zusammengefasst worden. Diese

---

Zinsswaps und die entsprechenden (zum Teil anteilig) designierten Darlehen weisen einen Umfang von nominal 23,95 Mio. EUR auf und hatten zum 31. Dezember 2010 einen Marktwert von insgesamt -3.947 TEUR. Die Zahlungsströme aus den variabel verzinslichen Darlehen kompensieren aufgrund der vereinbarten Parameter der Transaktionen die entsprechenden Cashflows aus den Zinssicherungsinstrumenten über die gesamte Laufzeit der Instrumente. Die Messung der Effektivität erfolgt prospektiv durch den sog. Critical Term Match, retrospektiv anhand der sog. Dollar-Offset-Methode.

Für einen Betrag in Höhe von 2.612 TEUR wurde eine Rückstellung für drohende Verluste aus einem CHF-Devisentermingeschäft gebildet. Der Nominalbetrag des Devisentermingeschäfts beläuft sich auf 5.000 TEUR. Im Rahmen der Bewertung wurden wertaufhellende Umstände berücksichtigt.



## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf die Verpachtung des eigenen Grundbesitzes.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind periodenfremde Erträge aus der Anpassung aufgrund einer Betriebsprüfung in Höhe von 58 TEUR enthalten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Wesentlichen Aufwendungen für die Hauptversammlung in Höhe von 23 TEUR, für Rechtsberatungskosten in Höhe von 46 TEUR sowie für Aufsichtsratsvergütungen von 51 TEUR enthalten.

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

Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen in Höhe von 2.612 TEUR Aufwendungen für die Erfassung einer Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften im Zusammenhang mit einem Fremdwährungsderivat. Zudem ist der Effekt aus der Anpassung der Pensionsrückstellungen an die geänderte Bewertung nach BilMoG ab dem 01. Januar 2010 in Höhe von 5 TEUR enthalten.

---

## V. SONSTIGE PFLICHTANGABEN

### 1. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Die im Vorjahr noch bestehende Verpflichtung zu Übernahme weiterer Immobilien aus dem „Bavaria-Portfolio“ konnte im Berichtsjahr aufgelöst werden.

Die voraussichtlichen Zahlungsverpflichtungen aus Finanzderivaten zum 31. Dezember 2010 entsprechen den Marktwerten zum Bilanzstichtag.

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

### 2. AUSSERBILANZIELLE GESCHÄFTE

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

#### **Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB**

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

### 3. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

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

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

### Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2010:

<b>Vertreter der Aktionäre</b>	<b>Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften</b>
<b>Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau</b> Vorsitzender Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG	<b>BHB Brauholding Bayern-Mitte AG</b> (Vorsitzender des Aufsichtsrats) <b>Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG</b> (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
<b>Franz-Xaver Schmidbauer, Ingolstadt</b> stv. Vorsitzender	<b>BHB Brauholding Bayern-Mitte AG</b> (stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) <b>VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau</b> (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
<b>Peter Amberger, Tegernsee</b>	<b>Loxxess AG</b> (Vorsitzender des Aufsichtsrats)
<b>Rupert Hackl, München</b> Leiter der Eurohypo AG, Niederlassung München	<b>Rathgeber AG, München</b> (Vorsitzender des Aufsichtsrats bis 31.03.2010, ab 01.04.2010 stv. Vorsitzender des Aufsichtsrats) <b>ALBA BauProjektManagement GmbH,</b> Oberhaching (Verwaltungsrat) <b>Herzog von Arenberg'sche Vermögens-</b> <b>verwaltung GmbH, Grasbrunn</b> (Aufsichtsrat)

### von der Belegschaft gewählt

Uwe Krause, Ingolstadt (ausgeschieden in 2010)  
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Franz Leiter, Ingolstadt (ausgeschieden in 2010)  
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Zum Zeitpunkt der Eintragung der Kapitalerhöhung der BHB-Brauholding Bayer-Mitte AG sind die beiden Arbeitnehmervetreter aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

---

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

Michael Fehringer, Reichertshofen,  
Mitarbeiter der Merkur GmbH

Rainer Hettmer, Neuburg/Donau  
Prokurist der VIB Vermögen AG

**Dem Vorstand gehörte im Geschäftsjahr 2010 an:**

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

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 54 TEUR und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf TEUR 120. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 626 TEUR.

Der Vorstand erhält seine Bezüge seit dem 01. Januar 2009 aus seinem Anstellungsverhältnis mit der VIB Vermögen AG.

**Arbeitnehmer**

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

**Angaben nach § 285 Nr. 17 HGB**

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

### **Beteiligungen an unserer Gesellschaft**

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland hat uns am 04. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 03. März 2008 die Schwelle von 75 % der Stimmrechte überschritten hat. Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil 91,21% (das entspricht 4.743.145 Stimmrechten).

### **Mutterunternehmen**

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

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

### **Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG**

Mit Datum vom 06. Mai 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Immobilien AG einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als Organgesellschaft abgeschlossen. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 13. August 2008.

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

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichzahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilien AG und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien

---

ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

### **DEUTSCHER CORPORATE GOVERNANCE KODEX**

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 14. März 2011 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und der Öffentlichkeit auf der Internetseite der Gesellschaft ([www.BBI-Immobilien-AG.de](http://www.BBI-Immobilien-AG.de)) dauerhaft zugänglich gemacht.

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Ingolstadt, den 14. März 2011



Peter Schropp  
- Vorstand -

---

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Kapitalflussrechnung, Eigenkapitalspiegel sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Augsburg, den 14. März 2011

S&P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Thürauf	Kanus
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer



# IMPRESSUM

**BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

Luitpoldstraße C70  
86633 Neuburg/Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951

Fax: +49 (0)8431 504 973

E-Mail: [info@BBI-Immobilien-AG.de](mailto:info@BBI-Immobilien-AG.de)

**Vertretungsberechtigter Vorstand**

Peter Schropp

**Aufsichtsrat**

Ludwig Schlosser (Vorsitzender)  
Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)  
Peter Amberger  
Rupert Hackl  
Michael Fehringner  
Rainer Hettmer

**Registergericht**

Ingolstadt

**Registernummer**

HRB-Nr. 44

**Redaktion, Design & Layout**

cometis AG  
Unter den Eichen 7  
65195 Wiesbaden  
[www.cometis.de](http://www.cometis.de)

---

## DISCLAIMER

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



---

---