



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

HALBJAHRESBERICHT 2009

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS IM ÜBERBLICK

In TEUR	1. Hj. 2009	1. Hj. 2008	Veränderung in %
Umsatzerlöse	12.609	11.168	+ 12,9%
Erträge aus Vermietung	5.853	4.528	+ 29,3%
EBIT	5.586	3.508	+ 59,2%
Konzernperiodenüberschuss	2.778	1.117	+ 148,7%
Cashflow aus betr. Tätigkeit	2.493	2.254	+ 10,6%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,53	0,21	+ 152,4%

In TEUR	30.06.2009	30.12.2008	Veränderung in %
Bilanzsumme	188.049	187.239	+ 0,4%
Eigenkapital	69.001	67.218	+ 2,7%
Eigenkapitalquote (in %)	36,7%	35,9%	+ 0,8 pp



Wir bringen Sie in die beste Lage

Konzernkennzahlen nach IFRS

Berichte

Brief an die Aktionäre 4

Kapital

Aktienchart 5

Stammdaten 6

Finanzkalender 6

Aktionärsstruktur 6

Portfolio

Immobilienportfolio im Überblick 7

Zusammensetzung des Immobilienportfolios 8

Investitionsvorhaben 9

Konzernzwischenlagebericht

A. Wirtschaftsbericht 10

B. Nachtragsbericht 16

C. Risiko- und Prognosebericht 16

Konzernzwischenabschluss 21

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben 26

2. Erläuterung der Abschlussposten 27

3. Sonstige Angaben 29

Versicherung der gesetzlichen Vertreter (sog. „Bilanzzeit“) 30

Impressum 31

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

an dieser Stelle können wir Ihnen erneut von einem erfreulichen Halbjahresergebnis unserer Gesellschaft berichten. Ungeachtet der wirtschaftlichen Turbulenzen hat die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) ihr Ergebnis im ersten Halbjahr 2009 deutlich verbessert. Das Fundament für diesen Erfolg wurde bereits in den Vorjahren gelegt. Mit dem schrittweisen Ausbau unseres Immobilienportfolios haben wir die Grundlagen für nachhaltige Verbesserungen bei Umsatz und Ertrag geschaffen. Diese Investitionen zahlen sich bereits heute aus.

Sichtbar wird die Stärke der BBI Immobilien AG bei Betrachtung der Resultate für die ersten sechs Monate des laufenden Jahres: Umsatz (+12,9%), Betriebsergebnis (+59,2%) und Periodenüberschuss (+148,7%) konnten deutlich verbessert werden. Insbesondere im Segment Immobilien wurde das operative Ergebnis gesteigert, die Erträge aus Vermietung stiegen von 4,5 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 5,9 Mio. EUR. Grund hierfür ist der in den Vorjahren vorangetriebene Portfolioausbau: Alleine im vergangenen Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG ihren Immobilienbestand um sechs Fach- und Einzelhandelsmärkte erweitert. Diese Objekte tragen im Geschäftsjahr 2009 erstmals über die volle Jahresdistanz zum Mietergebnis bei. Mit derzeit 36 ertragsstarken, annähernd voll vermieteten Gewerbeimmobilien verfügen wir damit über eine solide Basis zur Erzielung attraktiver Mietrenditen.

Gleichzeitig hat das Segment Getränke ebenfalls zum Unternehmenserfolg beigetragen. Trotz Konjunkturkrise und rückläufiger Absatzzahlen im deutschen Getränkemarkt hat die Herrnbräu GmbH & Co. KG ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres erzielen können. Insgesamt wurden bis zum 30. Juni 2009 98,1 Thl an Getränken abgesetzt, ein relativ stabiler Wert im Branchenmaßstab. Insbesondere bei den eigenproduzierten Bieren hat die Herrnbräu nahezu den Vorjahreswert erreicht. Diese Entwicklung wird auch im Umsatz sichtbar, der mit einer Höhe von 6,8 Mio. EUR ebenfalls nur leicht unter dem Vorjahreswert von 6,9 Mio. EUR lag.

Nach wie vor bewegen wir uns in einem angespannten Marktumfeld. In Deutschland war die konjunkturelle Situation im ersten Halbjahr 2009 gekennzeichnet von den Auswirkungen der weltweiten Finanz- und Wirtschaftskrise. Dadurch kam es zu einem erheblichen Rückgang der Wirtschaftsleistung. Dennoch ist der private Konsum, indirekt ein wichtiger Einflussfaktor für das Geschäft der BBI Immobilien AG, bislang weitgehend stabil geblieben. Gleichzeitig mehrten sich zuletzt die Zeichen, dass die konjunkturelle Talsohle erreicht und eine Bodenbildung sichtbar ist. Durch unsere finanziell stabile Situation und unser ausgewogenes Immobilienportfolio mit langfristigen Mietverträgen sind wir bestens für die Zukunft gerüstet.

Für das laufende Jahr bleiben wir daher optimistisch. Durch die Übernahme von weiteren Fach- und Einzelhandelsmärkten aus dem Bavaria-Portfolio werden wir unsere annualisierten Mieterträge erneut steigern können. Im Verbund mit unserer Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG wollen wir unsere Marktstellung weiter festigen und nachhaltig ausbauen.

Mit freundlichen Grüßen



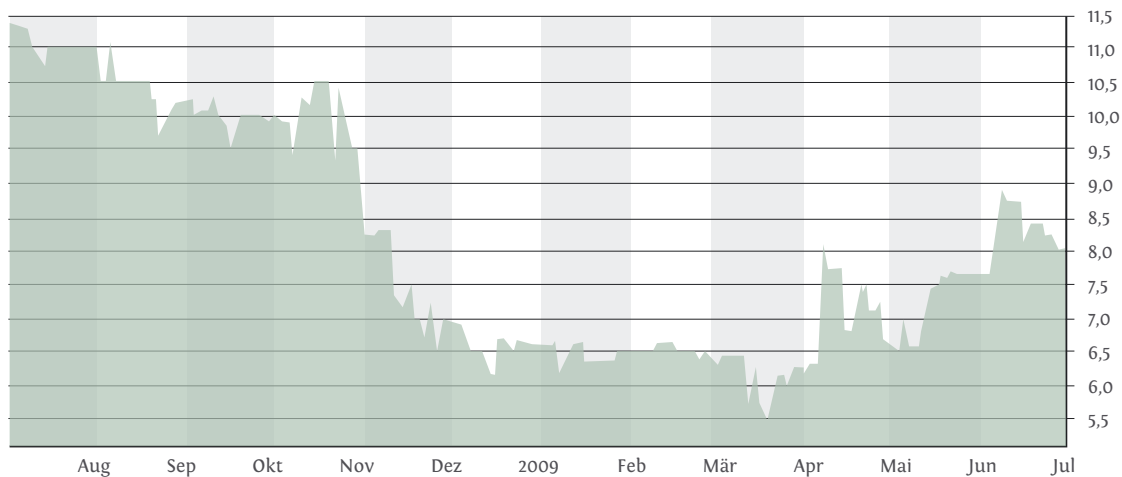
Ingolstadt, 14. August 2009

Peter Schropp

- Vorstand -

AKTIENCHART

31. Dezember 2008 bis 7. August 2009, Börsenplatz München



Im laufenden Geschäftsjahr 2009 hat sich die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) bislang positiv entwickelt. Ausgehend von einem Kursniveau von 6 EUR je Anteilsschein war der Kursverlauf zu Jahresbeginn zunächst von einer stabilen Seitwärtsentwicklung gekennzeichnet. Im März fiel der Titel leicht auf seinen Jahrestiefststand von 5,50 EUR. Nach Bekanntgabe der vorläufigen Ergebnisse für 2008 und insbesondere im Anschluss an den Geschäftsbericht für das abgelaufene Geschäftsjahr setzte die BBI-Aktie zu einer nachhaltigen Erholung an. Im Juni 2009 erreichte der Kurs seinen bisherigen Höchststand von 8,90 EUR. Dieses Niveau hat das Papier seitdem erfolgreich gehalten. Aktuell notiert die Aktie bei rund 8,20 EUR. Zum 30. Juni 2009 belief sich die Marktkapitalisierung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf rund 42,8 Mio. EUR.

Die Kursentwicklung der Aktie sollte jedoch vor dem Hintergrund der Zusammensetzung des Aktionärskreises der Gesellschaft betrachtet werden. Mit der VIB Vermögen AG verfügt die BBI Immobilien AG über eine Mehrheitsaktionärin, die mit derzeit 83,93% den Großteil der Anteile hält. Daher weist die BBI-Aktie eine eingeschränkte Liquidität auf.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernzwischenabschluss

Konzernanhang

STAMMDATEN

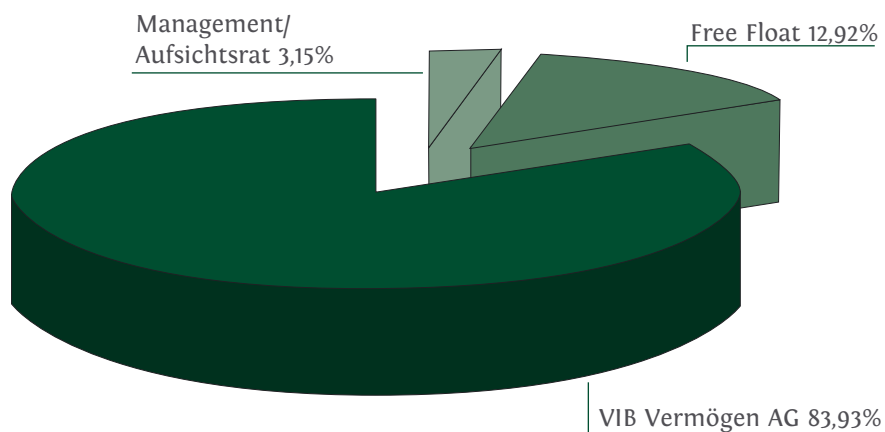
Inhaberaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Symbol	BBI
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	EUR 1,00
Aktienanzahl	5.200.000
Handelsplätze/Marktsegment	München/Regulierter Markt Frankfurt/Freiverkehr Berlin-Bremen/Freiverkehr

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

FINANZKALENDER

Datum	Termin
November 2009	2. Zwischenmitteilung 2009
April 2010	Geschäftsbericht 2009
Mai 2010	1. Zwischenmitteilung 2010

AKTIONÄRSSTRUKTUR





IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Anzahl der Objekte

14 historischer Bestand

22 Fach- und Einzelhandelsmärkte (Bestand)

Vermietbare Fläche

Gesamtportfolio 146.206 m²

davon historischer Bestand 28.690 m²

davon Fach- und Einzelhandelsmärkte 117.516 m²

Leerstandsquote nahezu 0%

Stand: 30. Juni 2009

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

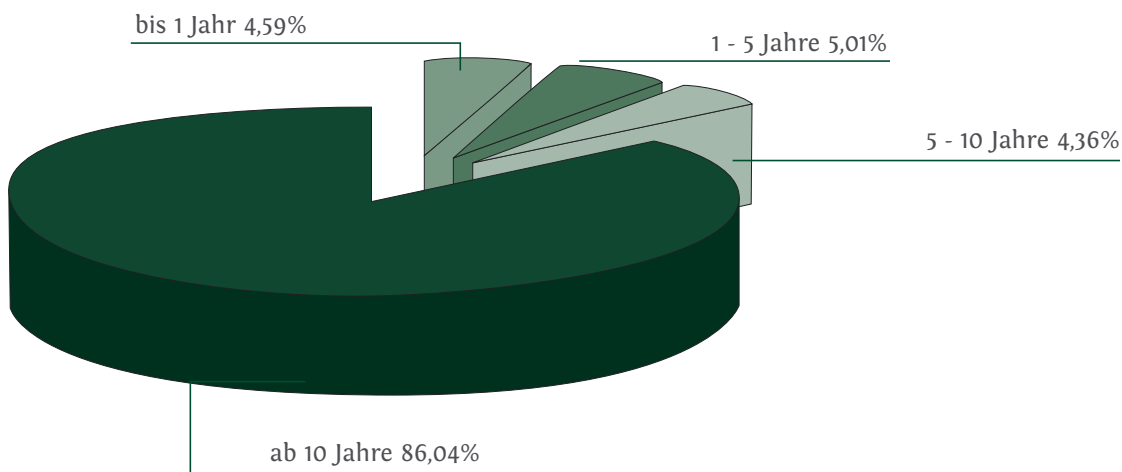
Konzernzwischenabschluss

Konzernanhang

ZUSAMMENSETZUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Portfolio der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG gliedert sich in den historischen Bestand sowie in Fach- und SB-Märkte. Die Zusammensetzung hat sich im ersten Halbjahr 2009 nicht verändert, da keine Zugänge stattfanden. Damit umfasst das Portfolio nach wie vor im historischen Bestand 14 Objekte, die primär als Gastwirtschaften genutzt werden. Hinzu kommen 22 Fach- und SB-Märkte. Insgesamt verfügt das Portfolio zum 30. Juni 2009 über eine vermietbare Fläche von rund 146.000 m². Die annualisierten Mieterträge belaufen sich auf 11,3 Mio. EUR. Bezogen auf den Buchwert von 169,7 Mio. EUR erwirtschaftet die BBI Immobilien AG damit eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,5% p. a.

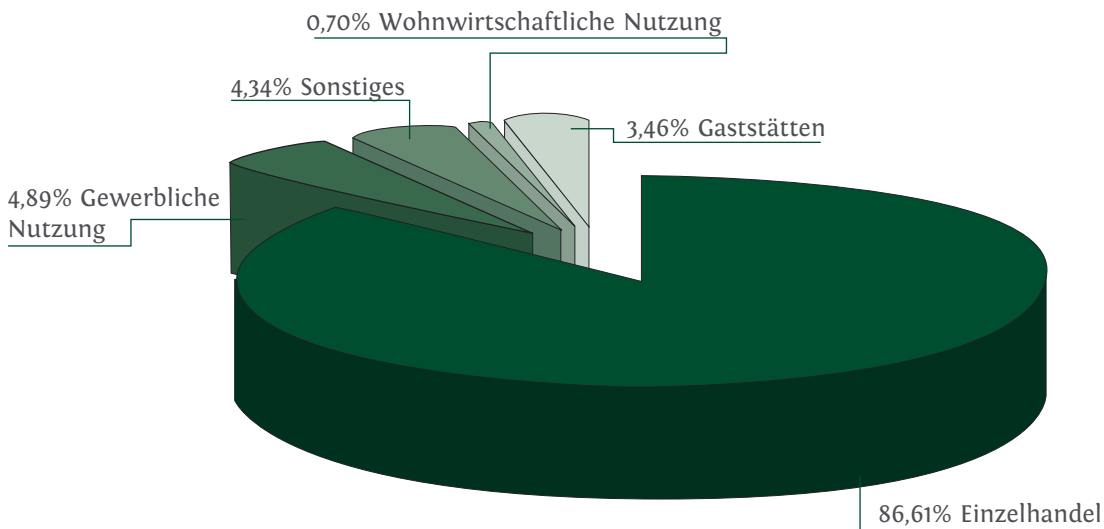
Mietvertragsrestlaufzeiten nach Volumen in EUR



Kennzeichnend für das Portfolio ist neben der Attraktivität der Mietrendite die Sicherheit und Planbarkeit der Mieterträge. Gemessen an den Mieteinnahmen weisen insgesamt 86% der Mietverträge Vertragslaufzeiten von mehr als zehn Jahren aus. Daneben sind rund 4% mit einer Restlaufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet.

Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur

(Mieteinnahme in EUR)



Zum Ende des ersten Halbjahres 2009 waren die Objekte der BBI Immobilien AG annähernd vollständig vermietet, die Leerstandsquote lag bei nahezu 0%. Geografischer Schwerpunkt des Portfolios bleibt Süddeutschland, wenngleich in den Vorjahren durch Portfolioeinkäufe eine verstärkte räumliche Diversifikation stattgefunden hat. Bei den Nutzungsarten fokussiert sich der Bestand auf den relativ konjunkturunabhängigen konsumentennahen Bereich. Rund 86,6% der Mieterträge stammen aus Einzelhandelsobjekten, während weitere 3,5% durch die Vermietung von Gaststätten generiert werden. Hinzu kommen rund 4,9% aus anderweitig gewerblich genutzten Immobilien sowie 0,7% aus wohnwirtschaftlicher Nutzung. Die verbliebenen 4,3% entfallen auf Objekte mit sonstiger Nutzung.

Bei den Mietern im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler. Durch den verstärkten Ausbau des Immobilienportfolios im vergangenen Geschäftsjahr hat das relative Gewicht eines Hauptmieters spürbar abgenommen.

INVESTITIONSVORHABEN

Bereits Ende 2006 hatte sich die BBI Immobilien AG das sogenannte „Bavaria-Portfolio“ gesichert, um durch schrittweise Übernahme dieser Immobilien die Mieterträge weiter zu steigern. Grundsätzlich stehen aus diesem Portfolio noch acht derzeit in der Entwicklungsphase befindliche Objekte zur Übergabe an. Im laufenden Geschäftsjahr 2009 ist die Übernahme von insgesamt drei Fachmärkten vorgesehen, sofern der Projektentwickler alle vertraglich vereinbarten Auflagen erfüllen kann und im Zuge der gegenwärtigen Finanzmarktkrise keine Hinderungsgründe entgegenstehen. Mit Übernahme dieser Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 18 Mio. EUR wird die BBI Immobilien AG ihre annualisierten Mieterträge um weitere 1,2 Mio. EUR ausbauen. Abhängig von der Aufлагenerfüllung durch den Projektierer und dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld ist die Übernahme weiterer fünf Objekte geplant.

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

A. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

a.) Überblick über die Geschäftstätigkeit

Im Jahr 2006 ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) aus der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG mit ihrer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG (Herrnbräu) hervorgegangen und fungiert als Mutterunternehmen des BBI-Konzerns. Nach Übernahme des Immobilienbestandes der Herrnbräu positioniert sich die BBI Immobilien AG als Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte.

Die Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG mit Sitz in Ingolstadt verfolgt in ihrem Kerngeschäft die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (Herrnbräu Biere und Bernadett Brunnen Alkoholfreie Getränke (AFG)). Mittels einer 40%-Beteiligung an der Tre Effe s.r.l. (Forli, Italien) vertreibt die Herrnbräu GmbH & Co. KG zudem verstärkt ihre Produkte in Italien.

b.) Konzernstruktur

Gegenüber dem vergangenen Geschäftsjahr hat sich die Struktur des BBI-Konzerns nicht verändert. Die BBI Immobilien AG fungiert als Holdinggesellschaft des Konzerns gegenüber ihren Tochtergesellschaften. Sie ist insbesondere zu 100% an der Herrnbräu GmbH & Co. KG beteiligt.

c.) Markt- und Wettbewerbsumfeld

Gesamtwirtschaftlicher Rahmen

Kennzeichnend für das Markt- und Wettbewerbsumfeld der BBI Immobilien AG sind nach wie vor die Auswirkungen der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise. Trotz weltweiter Konjunkturprogramme und massiver Zinssenkungen der Notenbanken hat sich das wirtschaftliche Klima weiter verschlechtert. Aktuell geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2009 von einem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung um 1,4% im Vergleich zum Vorjahr aus.¹

Als exportstarke Volkswirtschaft ist Deutschland von diesem Abschwung besonders betroffen. Dies zeigen aktuelle Daten des Bundeswirtschaftsministeriums. Danach ist die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal preisbereinigt um -6,7% zurückgegangen. Insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen (-18,6%) sowie der Außenbeitrag (-5,5%) waren dafür verantwortlich. Zwar musste der Konsumbereich ebenfalls leichte Einbußen hinnehmen, jedoch zeigte sich der private Verbrauch mit einem Minus von 0,1% bislang relativ robust.² Damit stellen die Konsumausgaben nach wie vor eine Konjunkturstütze dar. Experten führen dies teilweise auf die Auswirkungen der staatlichen Hilfspakete zurück. Verschiedene Frühindikatoren wie Auftragseingänge der Industrie oder die Stimmung unter den Wirtschaftsführern lassen daneben auf eine Verlangsamung des Abwärtstrends schließen. Für das laufende Jahr rechnet

¹ IWF, 2009 | ² Bundeswirtschaftsministerium, 2009

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

die Bundesregierung dennoch mit einem scharfen Rückgang des BIP in Höhe von rund -6,0%, für das Folgejahr 2010 wird hingegen mit +0,5% erneut ein leichter Anstieg prognostiziert.

Betroffen vom konjunkturellen Einbruch zeigte sich zudem der Arbeitsmarkt. Zwar fiel der Anstieg der Arbeitslosigkeit bislang nur moderat aus. Im Juni 2009 erhöhte sich dennoch die Zahl der Arbeitslosen auf rund 3,4 Mio. – ein Anstieg um 250.000 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Arbeitslosenquote betrug 8,1%, wobei sich der demografisch bedingte Rückgang des Arbeitskräfteangebots sowie der verstärkte Einsatz der Kurzarbeit entlastend auswirkten.

Aufgrund des BIP-Rückgangs war bei den Preisen eine relative Stabilität zu verzeichnen. Insgesamt stiegen die Verbraucherpreise im Monat Juni nur mit einer geringfügigen Rate von 0,1% im Vergleich zum Vorjahresmonat. Dabei ist jedoch ein sog. Basiseffekt zu berücksichtigen, da im Vorjahr der Preisanstieg aufgrund erhöhter Energiekosten besonders stark ausgefallen war. Im Jahresvergleich verbilligte sich Energie um rund 7,9%, so dass die Inflationsrate ohne Berücksichtigung der Energiepreise 1,1% betragen hat.³ Marktbeobachter sehen in der Erhöhung der Kerninflation ein Anzeichen für preissteigernde Tendenzen aufgrund der stark expansiven Wirkung der aktuellen Geld- und Fiskalpolitik. Ein weiteres Indiz hierfür findet sich im Vergleich der Preissteigerungsrate zum Vormonat (Mai 2009): Trotz der aktuell negativen Wachstumsrate des BIP fiel der Anstieg der Verbraucherpreise mit 0,4% innerhalb nur eines Monats recht kräftig aus.⁴

Im Euro-Raum kam es im Berichtszeitraum zu weiteren Senkungen der Notenbankzinsen. Im Mai 2009 nahm die Europäische Zentralbank den Leitzins auf 1,00% zurück und ließ die Rate seitdem unverändert. Als Reaktion auf die gelockerte Währungspolitik der Zentralbank sanken die Zinssätze am Geldmarkt. So reduzierte sich der 3-Monats-EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate, Zinssatz für dreimonatige Termingeschäfte im Interbankenhandel) von 4,94% im Juni 2008 auf 1,23% im Juni 2009.⁵ Gleichzeitig erhöhten die Geschäftsbanken jedoch ihre Margen, so dass die gesunkenen Leitzinsen bislang in der Realwirtschaft noch nicht spürbar angekommen sind.

Immobilienmarkt in Deutschland

Insbesondere auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hat die Krise deutlich Spuren hinterlassen. In der ersten Jahreshälfte 2009 sank das Transaktionsvolumen auf rund 3,7 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stellt dies einen Rückgang um 70% dar. Die Hauptursache sehen Branchenexperten in der verschärfte Kreditvergabe der Banken, wodurch insbesondere Immobilien-transaktionen in einem Volumen oberhalb der 40-Mio.-EUR-Marke erschwert werden. Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist daher auf 13 Mio. EUR gesunken. Portfolio-Geschäfte finden kaum noch statt. Hinzu kommt nach wie vor eine Differenz hinsichtlich der Kaufpreiserwartungen von Käufern und Verkäufern, wodurch der erfolgreiche Abschluss von Transaktionen zusätzlich behindert wird.⁶

Bei den Nutzungsarten dominieren Büro- und Einzelhandelsobjekte das Geschehen auf dem Investmentmarkt. Beide machen jeweils rund 31% der Transaktionen aus. Rund 9% des Volumens wurden in gemischt genutzte Immobilien investiert, während Logistik- und Industrieimmobilien auf 6% kommen. Andere Objekte wie Hotels, Grundstücke und Spezialimmobilien trugen zusammen 23% zum Gesamtvolumen bei. Innerhalb des Einzelhandels-Segments entfallen 38% der getätigten Investitionen auf den Bereich Fachmarktzentren, einzelne Fachmärkte sowie Supermärkte/Discounter. Hier hat zudem bereits ein positiver Umschwung bei den Kaufpreisen stattgefunden.

³ Statistisches Bundesamt, 2009 | ⁴ Deutsche Bundesbank, 2009 | ⁵ Jones Lang LaSalle, 2009 | ⁶ Bundeswirtschaftsministerium, 2009



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

Dies liegt einerseits in der geringen Krisenanfälligkeit dieses Bereichs sowie andererseits in der nachhaltigen Planbarkeit der Erträge aufgrund typischerweise langer Laufzeit der Mietverträge.

Die Netto-Anfangsrenditen sind in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres zwar insgesamt angestiegen, haben sich jedoch zuletzt in allen Assetklassen stabilisiert. Dies lässt auf eine Bodenbildung bei den Kaufpreisen für Gewerbeimmobilien schließen. Hinzu kommt, dass die Investitionstätigkeit im Baugewerbe zuletzt deutlich nachgelassen hat. Im ersten Quartal sank der entsprechende Wert preisbereinigt um -7,8%.⁷ Dadurch dürfte sich mittelfristig, nach Einsetzen einer wirtschaftlichen Erholung, das Angebot an attraktiven Objekten im Gewerbebereich verknappen. Davon sind positive Effekte auf die Werthaltigkeit der bestehenden Gewerbeimmobilien zu erwarten.

Bei den Mietpreisen war das abgelaufene Geschäftsjahr noch durch Anstiege aufgrund der damals günstigen konjunkturellen Lage gekennzeichnet.⁸ Diese Tendenz hat aufgrund der wirtschaftlichen Verschlechterung nicht angehalten. Für das laufende Jahr wird mit einem allgemeinen leichten Rückgang bei Mieten für Gewerbeimmobilien gerechnet. Dies betrifft in erster Linie Neu- und Anschlussvermietungen. Bestehende Mietverträge bleiben von Änderungen des Mietniveaus hingegen unberührt. Wie stark sich der konjunkturelle Abschwung in den Mieten widerspiegeln wird, bleibt derzeit abzuwarten. Branchenbefragungen lassen jedoch auf verbesserte Erwartungen der Marktteilnehmer schließen, auch in Bezug auf die künftige Ertragslage.⁹ Insbesondere im Einzelhandelssektor können aufgrund der hohen Stabilität des privaten Konsums die Aussichten als verhalten positiv bewertet werden.

Deutscher Brauereimarkt

Nach wie vor ist die Lage auf dem deutschen Brauereimarkt angespannt. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ging der Gesamtabsatz bundesweit auf 49,3 Mio. hl zurück. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stellt dies ein Minus von 4,5% dar. In Bayern, dem Hauptmarkt der Herrnbräu GmbH & Co. KG, reduzierte sich der Absatz ebenfalls. Hier wurde ein Rückgang um 4,1% auf 10,8 Mio. hl gemessen.¹⁰ Eine Ausnahme machte dabei der Monat April, hier war aufgrund der heißen Witterung bundesweit ein Absatzplus von 6,2% zu verzeichnen.

Für das laufende Jahr gehen Marktbeobachter nicht von einer fundamentalen Änderung des deutschen Brauereimarktes aus. Aufgrund veränderter Konsumgewohnheiten und des demografischen Wandels ist daher mit einem intensiven Wettbewerbsumfeld zu rechnen.

⁷ Bundeswirtschaftsministerium, 2009 | ⁸ IVD, 2008 | ⁹ King Sturge, 2009 | ¹⁰ Statistisches Bundesamt, 2009

II. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

a.) Ertragslage (IFRS-Zahlen)

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres erzielte der BBI-Konzern Umsatzerlöse in Höhe von rund 12,6 Mio. EUR. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 11,2 Mio. EUR stellt dies eine Verbesserung um rund 12,9% dar. Begründet liegt der Anstieg primär im Segment Immobilien, in dem die im Vorjahr übernommenen Gewerbeimmobilien zu einer weiteren Steigerung der Mieterträge führten. Im Ergebnis erreichten die Erträge aus Vermietung von 4,3 Mio. EUR im Vorjahr mit nunmehr rund 5,9 Mio. EUR ein neues Höchstniveau.

Gleichzeitig war im Segment Getränke trotz des nach wie vor schwierigen Marktumfeldes ein vergleichsweise geringer Absatzrückgang zu verzeichnen. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum rund 98 Thl abgesetzt. Dies stellt eine Reduzierung um 5,2% zum Vergleichswert des Vorjahres dar. Zurückzuführen ist diese Entwicklung primär auf eine Reduzierung des margenschwachen Handelsgeschäfts (-8,9%), während der Absatz der eigenproduzierten Getränke lediglich um 4,8% abnahm. Insbesondere bei den Bieren der Marke Herrnbräu, die mit rund 58 Thl weiterhin das Gros des Getränkeabsatzes darstellen, blieb der Absatz mit einem Minus von 0,6% nahezu stabil. Da die Absatzeinbußen teilweise durch Preismaßnahmen kompensiert werden konnten, trug der Getränkebereich im Berichtszeitraum mit rund 6,8 Mio. EUR Umsatzerlöse auf dem Niveau des Vorjahres zum Konzernumsatz bei (Vorjahreszeitraum: 6,9 Mio. EUR).

Bei den Materialaufwendungen konnte im ersten Halbjahr 2009 trotz gestiegener Rohstoffkosten der Vorjahreswert von 2,8 Mio. EUR leicht auf rund 2,7 Mio. EUR gesenkt werden. Daneben wurden die Aufwendungen für Personal (Vorjahreszeitraum: 2,5 Mio. EUR) auf rund 2,3 Mio. EUR reduziert. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt rund 0,6 Mio. EUR nach 0,9 Mio. EUR im Vorjahr. Zudem sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen leicht von 1,8 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,6 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2009.

Damit erwirtschaftete der BBI-Konzern im Berichtszeitraum ein Betriebsergebnis (EBIT) von rund 5,6 Mio. EUR, ein Plus von rund 2,1 Mio. EUR verglichen mit dem Vorjahreswert von 3,5 Mio. EUR. An der EBIT-Marge von 44,3% wird dabei die hohe Profitabilität der BBI Immobilien AG deutlich. Der steigende Finanzierungsbedarf durch die Immobilienkäufe führte zu einem Anstieg der Finanzaufwendungen von rund 2,0 Mio. EUR im Vorjahr auf 2,9 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2009. Daraus resultierte ein Rückgang des Finanzergebnisses auf -2,8 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: -1,9 Mio. EUR). Durch den im Vorjahr mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag 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. Im Berichtszeitraum wurden daher Ertragsteuern in Höhe von 0,05 Mio. EUR gezahlt (Vorjahreszeitraum: 0,5 Mio. EUR).

Nach Abzug aller Kosten erzielte die BBI Immobilien AG im Berichtszeitraum damit ein Konzernergebnis vor Gewinnabführung von 2,8 Mio. EUR und konnte den Vorjahreswert von 1,1 Mio. EUR deutlich übertreffen. Bezogen auf die 5.200.000 ausstehenden Aktien lag der Gewinn je Aktie bei 0,53 EUR. Gemessen am Vorjahreswert von 0,21 EUR stellt dies ein Plus von 152% dar. Gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag wird das nach HGB erwirtschaftete Halbjahresergebnis vollständig an die VIB Vermögen AG abgeführt. Damit belief sich das Periodenergebnis nach Gewinnabführung auf rund 2,1 Mio. EUR.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernzwischenabschluss

Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

b.) Liquiditätsslage

Gemessen am Vorjahreswert von 2,3 Mio. EUR stieg der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit um 10,6% auf rund 2,5 Mio. EUR. Begründet liegt diese erneute Verbesserung primär in der Steigerung der Mieterträge im Berichtszeitraum und einer stabilen operativen Entwicklung.

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2009 wurde in Summe 1,0 Mio. EUR investiert, nachdem im Vorjahr noch ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -14,0 Mio. EUR zu verzeichnen war. Während im Vorjahr bereits in der ersten Jahreshälfte Gewerbeimmobilien übernommen worden waren, fanden im laufenden Geschäftsjahr bislang keine weiteren Objektübergaben statt. Das Gros der Investitionsausgaben entfiel daher im Berichtszeitraum auf Investitionen in Sachanlagen, primär Ersatzinvestitionen im Segment „Getränke“, sowie auf Investitionen in Finanzanlagen.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im ersten Halbjahr 2009 auf insgesamt rund -1,2 Mio. EUR. Im Vorjahreszeitraum hatte der Wert aufgrund der starken Expansion des Immobilienportfolios und der damit verbundenen Kreditaufnahme bei 11,4 Mio. EUR gelegen. Verwendet wurden die entsprechenden Mittel im Berichtszeitraum primär für die Tilgung von Finanzkrediten.

Insgesamt stieg der Bestand an liquiden Mitteln in der ersten Jahreshälfte von rund 0,6 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008 auf 0,8 Mio. EUR am 30. Juni 2009.

c.) Vermögenslage

Da im Berichtszeitraum keine Gewerbeimmobilien in den Bestand der BBI Immobilien AG übernommen wurden, zeigte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft zum 30. Juni 2009 vergleichsweise konstant. Verglichen mit dem Ende des Geschäftsjahres 2008 erhöhte sich der Wert von 187,2 Mio. EUR um rund 0,8 Mio. EUR auf derzeit 188,0 Mio. EUR.

Bei den Aktiva entfiel mit einem Volumen von 169,7 Mio. EUR der Großteil auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Hier waren verglichen mit dem 31. Dezember 2008 keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen. Zudem unterzieht der BBI-Konzern seine Immobilien unterjährig keiner Marktbewertung, sondern lässt das Portfolio regelmäßig zum Ende eines Geschäftsjahres gutachterlich bewerten. Die langfristigen Vermögenswerte mit einem Gesamtvolumen von rund 181,7 Mio. EUR blieben in etwa auf dem Niveau vom Jahresende 2008 von 181,3 Mio. EUR.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen leicht von rund 6,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008 auf derzeit 6,4 Mio. EUR. Verantwortlich für diese Erhöhung war primär der Anstieg der anderen Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die auf 1,2 Mio. EUR zulegten (31. Dezember 2008: 0,8 Mio. EUR). Zudem fiel der Bestand an liquiden Mitteln zum Ende des ersten Halbjahres 2009 mit rund 0,8 Mio. EUR um 0,2 Mio. EUR höher aus als zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres. Hingegen sanken die Ertragsteuerforderungen von 0,5 Mio. EUR (31. Dezember 2008) auf 0,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2009.

Verglichen mit dem Geschäftsjahresende 2008 konnte das Eigenkapital des BBI-Konzerns von 67,2 Mio. EUR durch die gute Ertragslage auf nunmehr 69,0 Mio. EUR gesteigert werden. Zum 30. Juni 2009 stieg die Position Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn auf 20,7 Mio. EUR (31. Dezember 2008: 18,6 Mio. EUR). Leicht rückläufig entwickelten sich die Cashflow Hedges, die von -4,1 Mio. EUR (31. Dezember 2008) auf -4,3 Mio. EUR zum 30. Juni 2009 als negativer Wert leicht zunahmen. Bei den übrigen Posten fanden keine nennenswerten Veränderungen statt.



Die langfristigen Schulden des BBI-Konzerns beliefen sich zum 30. Juni 2009 auf 86,4 Mio. EUR, eine Zunahme von rund 1,5 Mio. EUR im Vergleich zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2008: 84,9 Mio. EUR). Hintergrund war ein Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die sich im Rahmen einer Umstrukturierung der Fremdkapitalzusammensetzung von rund 84,0 Mio. EUR (31. Dezember 2008) auf 85,5 Mio. EUR zum 30. Juni 2009 erhöhten.

Andererseits wurden die kurzfristigen Schulden von 35,1 Mio. EUR (31. Dezember 2008) auf 32,6 Mio. EUR zum Ende des ersten Halbjahres 2009 gesenkt. Dies resultiert primär aus einem Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 29,2 Mio. EUR (31. Dezember 2008: 31,6 Mio. EUR). Gleichzeitig sanken die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung von rund 0,7 Mio. EUR (31. Dezember 2008) auf 0,4 Mio. EUR. Bei den übrigen Positionen waren lediglich geringfügige Veränderungen zu verzeichnen.

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

B. NACHTRAGSBERICHT

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

C. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

a.) Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

Zur Früherkennung etwaiger Gefährdungen hat die BBI Immobilien AG ein adäquates Risikomanagementsystem aufgebaut. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens von Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. In das Risikofrüherkennungs- und -managementsystem sind auch die Tochtergesellschaften eingebunden.

Risiken

Im Allgemeinen stellen Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten ein potenzielles Risiko für Immobilienunternehmen dar. Daher wurde das gesamte Immobilienportfolio vorbeugend gegen Unfälle, Sachbeschädigungen oder Ähnliches versichert, um auf diese Weise Minderungen des Unternehmenswertes der BBI Immobilien AG zu vermeiden.

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 Unternehmen durchgeführt, die eine gute Bauqualität gewährleisten können. Die Einhaltung und Erfüllung von klar definierten Auflagen sind entscheidend für die Kaufpreisfälligkeit und Übergabe der Objekte an die BBI Immobilien AG.

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

Als Reaktion auf die Lage an den Kapitalmärkten stellen Banken derzeit grundsätzlich höhere Eigenkapitalanforderungen bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen. Bei der geplanten Übergabe weiterer Objekte an die Gesellschaft kann es dadurch zu Verzögerungen kommen, da die geforderten Eigenmittel für diese Investitionen nicht ausschließlich aus den laufenden Einnahmen generiert werden können und Kapitalmaßnahmen derzeit nicht durchführbar sind.



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

Eine potenzielle Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus stellt ein weiteres Risiko dar. Sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Notenbank als auch gestiegene Margen der Geschäftsbanken im Zuge der aktuellen Finanzkrise könnten eine solche Entwicklung auslösen. Durch einen Zinsanstieg könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. So weit möglich schreibt die BBI Immobilien AG deshalb bereits frühzeitig Darlehensbedingungen für anstehende Investitionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger fest. Dadurch wird das Risiko steigender Refinanzierungskosten minimiert. Zudem sind die Finanzierungen teilweise durch Zinssicherungsgeschäfte (Zinsswaps) gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert, so dass die Konditionen für Bankdarlehen optimiert werden.

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

Durch die Vermietung eines Großteils der im Portfolio befindlichen Fachmärkte an einen wesentlichen Mieter besteht zurzeit noch ein Klumpenrisiko. Bei weiteren Übernahmen geplanter Objekte wird der relative Anteil dieses Mieters an den gesamten Mieterträgen im Zeitverlauf schrittweise abgebaut. Da mit diesem bonitätsmäßig zweifelsfreien Mieter langfristige Mietverträge abgeschlossen wurden, ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

Grundsätzlich bestehen Ausfall- und Liquiditätsrisiken durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung von Hauptmietern. Eine sorgfältige Due Diligence bereits im Vorfeld der Unterzeichnung eines Mietvertrages sorgt für eine Minimierung dieses Risikos. Beim Kauf von Immobilien legt die BBI Immobilien AG zudem großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung zu 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 mehr als 80% der Mietverträge um sog. Triple-Net-Mietverträge, welche der Gesellschaft langfristige Mieteinnahmen sichern. Die im Falle einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage möglicherweise entstehenden Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden ferner durch die im Wesentlichen hohe Qualität der Mieter abgemildert. Eine zunehmende Branchendiversifikation des Immobilienportfolios reduziert dieses Risiko zusätzlich.

Aufgrund der regionalen Konzentration des historischen Bestands in der Region Ingolstadt besteht ein Klumpenrisiko, so dass sich im Falle negativer lokaler Entwicklungen Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG ergeben könnten. Durch die langjährige Branchenerfahrung sowie die örtliche Marktkenntnis des Managements wird dieses Risiko jedoch reduziert. Zudem nimmt dieses regionale Risiko mit dem überregionalen Ausbau des Immobilienportfolios sukzessive ab.

Bei einem Rückgang der Kaufpreiskriterien für deutsche Gewerbeimmobilien sind Risiken für die Gesellschaft hinsichtlich der Wertentwicklung des Immobilienbestandes nicht auszuschließen. Diesem potenziellen Risiko wirkt die BBI Immobilien AG durch eine konservative, von unabhängigen Immobiliengutachtern nach marktüblichen Methoden durchgeführte Bewertung entgegen. Dies minimiert die Wahrscheinlichkeit zukünftiger starker bilanzieller Wertminderungen der Gewerbeimmobilien.

Ein wesentliches Risiko im Segment Getränke (Herrnbräu) besteht in der Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung. Abgesehen von Personalkosten entfällt derzeit ein erheblicher Teil der Produktionskosten auf Rohstoffe wie Hopfen oder Malz. Grundsätzlich sind die Preise für derartige Rohstoffe schwankungsanfällig. Insbesondere vor dem Hintergrund des gestiegenen Wettbewerbs- und



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

Preisdrucks im Segment Getränke ist daher nicht gewährleistet, dass entsprechende Preissteigerungen an die Kunden weitergegeben werden können.

Für einige wenige Rohstoffe oder Vorprodukte kann nur auf eine begrenzte Anzahl von Lieferanten zurückgegriffen werden, beispielsweise beim Bezug von Malz und Hopfen. Sollten einzelne Vorprodukte oder Rohstoffe nicht mehr angeboten werden, entweder weil der entsprechende Lieferant aus Wettbewerbsgründen nicht mehr liefern möchte, oder weil diese nicht mehr wirtschaftlich produziert werden können, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Versorgung mit diesen Rohstoffen und Vorprodukten beeinträchtigt wird oder gänzlich ausfällt. Im Falle von Lieferausfällen, Lieferengpässen oder Preiserhöhungen maßgeblicher Lieferanten könnte die Geschäftstätigkeit beeinträchtigt werden. Da sich die Gesellschaft jedoch frühzeitig und zu günstigen Konditionen vertraglich abgesichert hat, können für das laufende Jahr Engpässe bei der Belieferung mit Rohstoffen ausgeschlossen werden.

Ein weiteres Risiko für die Herrnbräu stellt die weiterhin angespannte Wettbewerbssituation dar. Daneben ist der Pro-Kopf-Verbrauch von Bieren und alkoholfreien Getränken rückläufig, wodurch die Absatzentwicklung beeinflusst wird. Durch die hohe Qualität der Produkte, insbesondere der Hauptprodukte Weißbierspezialitäten – gebraut nach altbayerischer Braukunst – und durch mögliche Akquisitionen sowie den Ausbau des alkoholfreien Getränkegeschäftes will die Gesellschaft diesen Entwicklungen begegnen. Zudem hat die Herrnbräu frühzeitig die Expansion in neue Märkte (Italien) betrieben, um dieses Risiko wirkungsvoll zu minimieren.

Aufgrund der aktuellen Turbulenzen an den Kapitalmärkten sowie der damit einhergehenden Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kann es zu einem weiteren Anstieg des Wettbewerbsdrucks in der deutschen Getränkeindustrie kommen. Eine Zunahme des Konsolidierungsprozesses innerhalb der Branche und damit ein einsetzender zusätzlicher Preiswettbewerb kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind im Bereich der Ausleihungen sowie der Liefer- und Leistungsforderungen Ausfall- und Liquiditätsrisiken nicht auszuschließen. Durch ein straffes Forderungsmanagement werden diese Risiken abgemildert. Soweit erforderlich, wird das Ausfallrisiko durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen antizipiert. Für längerfristige Bankdarlehen der Herrnbräu sind die Konditionen fixiert, wodurch ein Zinsänderungsrisiko weitgehend minimiert wird. Die fortlaufende Beobachtung des Marktes im Bereich kurzfristiger Finanzierungen erlaubt zudem gegebenenfalls die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungsbedingungen. Sicherungsgeschäfte in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden zum Teil über die Hausbanken eingesetzt.

Zum Ablauf des ersten Halbjahres 2009 waren nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken bei der BBI Immobilien AG und ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften erkennbar.

b.) Chancen der zukünftigen Entwicklung

Trotz des derzeitigen konjunkturellen Umfeldes beinhaltet der Markt für Gewerbeimmobilien auch Chancen für die BBI Immobilien AG. In den vergangenen Jahren hat in Deutschland, anders als in vielen anderen Ländern, kein extremer Anstieg der Immobilienbewertungen stattgefunden. Gemessen an den erzielbaren Mieterträgen sind die Marktbewertungen von Gewerbeobjekten daher nach wie vor attraktiv. Daneben könnte die Inflation künftig als Reaktion auf die derzeit expansive Fiskal- und Geldpolitik ansteigen, wodurch eine erhöhte Nachfrage nach Sachanlagen zu erwarten ist. Mittel- bis langfristig



sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Eine konjunkturelle Erholung vorausgesetzt, könnte sich die gute Lage der Bestandsimmobilien in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands verstärkend auf diesen Effekt auswirken.

Das erwartete Neuinvestitionsvolumen im restlichen Geschäftsjahr 2009 liegt bei rund 18 Mio. EUR. Die Gesellschaft wird durch diese Immobilien eine zusätzliche annualisierte Jahresmiete von rund 1,2 Mio. EUR erwirtschaften. Damit wird die BBI Immobilien AG ihr operatives Geschäft weiter steigern können.

Für die Herrnbräu GmbH & Co. KG entstehen Chancen insbesondere durch den Standort der Gesellschaft in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands. Neben der robusten wirtschaftlichen Entwicklung kann insbesondere die positive demografische Entwicklung zu verbesserten Absatzchancen im Getränke-segment führen. Durch den Erwerb der Markenrechte einer Ingolstädter Traditionsbrauerei im Jahr 2008 hat die Herrnbräu zudem die Grundlage für eine Stabilisierung des Umsatzes in der Heimatregion gelegt. In Verbindung mit der verstärkten Produktdiversifizierung, etwa durch die im zweiten Quartal 2009 erfolgte Einführung der Sorte „Panther Weisse“, bietet sich so die Chance zu einer leichten Erhöhung des Marktanteils. Sowohl die Umsatz- als auch die Ertragslage der Tochtergesellschaft könnte davon zusätzlich profitieren.

Schließlich besteht eine weitere Chance im Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Tochtergesellschaft. Basierend auf einer höheren Marktdurchdringung soll das Exportgeschäft in Italien weiter verbessert und damit zusätzliches Ertragspotenzial erschlossen werden.

c.) Ausblick

Trotz des weiteren Erwerbs von Immobilien in 2009 soll das bisherige Verwaltungskostenniveau beibehalten werden. Das Aufwands-Ertrags-Verhältnis und somit auch die Rentabilität dürften sich damit weiter optimieren. Unterstützt wird diese Auswirkung durch die vorgesehene Intensivierung der Zusammenarbeit mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG. Dies bietet beiden Gesellschaften die Möglichkeit zur Realisierung von Synergien, wodurch Erträge und Renditen zusätzlich gesteigert werden können.

Im Zuge veränderter Konsumgewohnheiten der Bevölkerung sowie des demografischen Wandels wird sich der deutsche Getränkemarkt voraussichtlich auch im laufenden Geschäftsjahr rückläufig entwickeln. Daher ist auch im Jahr 2009 eine Fortsetzung des Konzentrationsprozesses innerhalb der Getränke-industrie zu erwarten. Für die Herrnbräu GmbH & Co. KG gestaltet sich das Markt- und Wettbewerbs-umfeld deshalb weiterhin schwierig.

Bislang hat die Herrnbräu ihre Absatzzahlen vergleichsweise stabil halten können, insbesondere vor dem Hintergrund der reduzierten Marktgröße auf Bundes- und Landesebene. Kernaufgabe der Gesellschaft bleibt die intensive Optimierung der Kostenstruktur. Durch eine stärkere Neukundenakquisition sowie eine verbesserte Distribution soll gleichzeitig die Marktdurchdringung weiter erhöht werden. Trotz der aktuellen Herausforderungen ist die Gesellschaft zuversichtlich, dass im Geschäftsjahr 2009 erneut ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis bei verbesserter Cash-Flow-Situation erreicht werden kann.

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang



Im ersten Halbjahr 2009 hat sich der BBI-Konzern operativ erfolgreich entwickelt, ungeachtet der angespannten konjunkturellen Situation in Deutschland. Schwierig zeigt sich dabei insbesondere das Kapitalmarktumfeld, wodurch die Fortführung des Wachstumskurses vor neue Herausforderungen gestellt wird. Mit einer soliden und im Wesentlichen langfristigen Finanzierungsstruktur ist die BBI Immobilien AG gut für die weiteren Aufgaben gerüstet. Sollten die derzeitigen Bedingungen an den Finanzmärkten jedoch über einen längeren Zeitraum anhalten, so können Auswirkungen auf das Unternehmenswachstum nicht kategorisch ausgeschlossen werden, etwa in Form von Verzögerungen bei anstehenden Objektübernahmen.

Operativ hat die BBI Immobilien AG ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2009 hinter sich. Der Vorstand sieht die Richtigkeit der eingeschlagenen Strategie durch den Geschäftsverlauf bestätigt und bleibt für die zweite Jahreshälfte optimistisch. Eine hohe Ertragskraft, eine solide Eigenkapitalausstattung sowie die enge Zusammenarbeit mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG bilden ein stabiles Fundament für den Unternehmenserfolg im laufenden Geschäftsjahr und darüber hinaus.

Ingolstadt, den 14. August 2009

- Der Vorstand -

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2009

Aktiva

	30.06.09 TEUR	31.12.08 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.218	1.066
Sachanlagevermögen	8.169	7.975
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	169.711	169.711
At Equity bewertete Beteiligungen	191	191
Langfristige sonstige Finanzanlagen	2.011	1.967
Latente Steuern	375	375
	181.675	181.285
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.455	1.376
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.809	1.692
Kurzfristige sonstige Finanzanlagen	1.005	983
Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.213	782
Ertragsteuerforderungen	102	535
Liquide Mittel	790	586
	6.374	5.954
	188.049	187.239

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Passiva

	30.06.09 TEUR	31.12.08 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Kapitalrücklage	42.427	42.427
Neubewertungsrücklage	5.044	5.044
Cashflow Hedges	-4.328	-4.053
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	20.658	18.600
	69.001	67.218
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	85.501	83.971
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	191	185
Pensionsrückstellungen	726	750
Latente Steuern	0	0
	86.418	84.906
Kurzfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	29.231	31.628
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	444	658
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	943	863
Steuerrückstellungen	28	110
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.264	1.320
Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung	720	536
	32.630	35.115
	188.049	187.239

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2009

	1.1. - 30.6. 2009 TEUR	1.1. - 30.6. 2008 TEUR
Umsatzerlöse	12.609	11.168
Bestandsveränderungen	-7	58
Sonstige betriebliche Erträge	233	91
Materialaufwand	-2.730	-2.777
Personalaufwand	-2.325	-2.472
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-627	-871
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	104
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.567	-1.793
Betriebsergebnis	5.586	3.508
Finanzerträge	121	73
Finanzaufwendungen	-2.879	-1.989
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.828	1.592
Ertragsteuern	-50	-475
Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung	2.778	1.117
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-720	0
Konzernjahresergebnis = Konzernbilanzgewinn	2.058	1.117
Anzahl der Aktien in Stück	5.200.000	5.200.000
Ergebnis je Aktie in EUR vor Ergebnisabführung	0,53	0,21

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2009

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Neubewertungs- rücklage TEUR	Cashflow Hedges TEUR	Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn TEUR	Eigenkapital TEUR
Stand am 31. Dezember 2007	5.200	42.427	3.531	-41	16.824	67.941
Konzernergebnis	-	-	-	-	1.117	1.117
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	0	1.117	1.117
Stand am 30. Juni 2008	5.200	42.427	3.531	-41	17.941	69.058
Cashflow Hedges	-	-	-	-4.012	-	-4.012
Latente Steuern	-	-	1.513	-	1.502	3.015
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	-	-	1.513	-4.012	1.502	-997
Konzernergebnis	-	-	-	-	-843	-843
Konzerngesamtergebnis	0	0	1.513	-4.012	659	-1.840
Stand am 31. Dezember 2008	5.200	42.427	5.044	-4.053	18.600	67.218
Cashflow Hedges	-	-	-	-275	-	-275
Latente Steuern	-	-	-	-	-	0
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	-	-	-	-275	-	-275
Konzernergebnis	-	-	-	-	2.058	2.058
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-275	2.058	1.783
Stand am 30. Juni 2009	5.200	42.427	5.044	-4.328	20.658	69.001

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2009

	1.1. - 30.6. 2009 TEUR	1.1. - 30.6. 2008 TEUR	2008 TEUR
Konzernjahresergebnis	2.058	1.117	274
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	648	871	6.774
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	0	-104	3.381
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-24	-49	-68
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (-) aus Sondereinflüssen	0	0	-4.918
Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	-138	158	-95
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen	-12	0	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-194	-454	-983
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	155	715	1.665
Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit	2.493	2.254	6.030
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	6	0	13
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-686	-636	-1.113
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0	0	22
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-282	-359	-474
Auszahlungen (-) für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	0	-12.803	-41.859
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	514	400	1.088
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-600	-576	-1.192
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.048	-13.974	-43.515
Veränderung der Cashflow Hedges	-275	0	-4.012
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	3.930	12.937	43.167
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	-4.896	-1.560	-2.540
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-1.241	11.377	36.615
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	204	-343	-870
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	586	1.456	1.456
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	790	1.113	586

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

ANHANG

ERLÄUTERnde ANHANGANGABEN FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2009

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Darstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der dem Halbjahresfinanzbericht zugrunde liegende Konzernzwischenabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2009 ist gemäß § 37y WpHG in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt worden. Er entspricht auch den Vorschriften des International Accounting Standards „Zwischenberichterstattung“ (IAS 34).

Der Konzernzwischenabschluss umfasst eine Bilanz, eine Gewinn- und Verlustrechnung, Angaben zum Ergebnis je Aktie, eine Eigenkapitalveränderungsrechnung sowie eine Kapitalflussrechnung für den Zwischenberichtszeitraum, jeweils mit den Angaben zu den relevanten Vorjahreszeiträumen. Er wird ergänzt durch ausgewählte erläuternde Anhangangaben.

Der Halbjahresfinanzbericht wurde weder entsprechend § 317 HGB geprüft noch wurde er einer prüferischen Durchsicht im Sinne des IDW Prüfungsstandards „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen“ (IDW PS 900) durch einen Abschlussprüfer unterzogen.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

Auf den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2009 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden angewandt wie auf den letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008. Der Konsolidierungskreis und die Konsolidierungsmethoden sind gegenüber dem 31. Dezember 2008 unverändert geblieben. Saisoneinflüsse mussten nicht berücksichtigt werden.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernzwischenabschluss

Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

2. ERLÄUTERUNG DER ABSCHLUSSPOSTEN

2.1. Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden zum 31. Dezember 2008 mit den Zeitwerten angesetzt. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte durch einen unabhängigen Gutachter, der die Ergebnisse der von ihm auf vorangegangene Stichtage erstellten Gutachten fortgeschrieben hat. Der Gutachter hat sich für die Ermittlung der Zeitwerte des Ertragswertverfahrens bedient. Zum 30. Juni 2009 werden diese Werte unverändert übernommen. Daher waren keine Wertänderungen zu erfassen.

Ertragsteueraufwand

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

Latente Steuereffekte sind daher beim Organträger zu erfassen, da sie unmittelbar dessen Steuerposition im Hinblick auf künftige Be- und Entlastungen berühren. Steuerabgrenzungen für temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen und für ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden daher nur noch auf der Ebene der Herrnbräu GmbH & Co. KG gebildet, da diese weiterhin für die Gewerbesteuer als eigenständiges Steuersubjekt behandelt wird. Aktive Steuerabgrenzungen werden nur angesetzt, soweit die damit verbundenen Steuerminderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.

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

Segmentergebnisse

Die Aufteilung der Erträge und Aufwendungen auf die Segmente zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Immobilien TEUR	Getränke TEUR	Gesamt TEUR
Umsatzerlöse	5.853	6.757	12.610
Bestandsveränderung	0	-7	-7
Sonstige betriebliche Erträge	174	59	233
Materialaufwand	-322	-2.407	-2.729
Personalaufwand	-105	-2.220	-2.325
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4	-624	-628
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-274	-1.293	-1.567
Betriebsergebnis	5.322	265	5.587
Finanzerträge	38	81	119
Finanzaufwendungen	-2.752	-127	-2.879
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.608	219	2.827
Ertragsteuern	-53	4	-49
Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung	2.555	223	2.778
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	-720	0	-720
Konzernjahresergebnis = Konzernbilanzgewinn	1.835	223	2.058

2.2. Erläuterung der Konzernbilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im ersten Halbjahr 2009 bestands- und bewertungsmäßig nicht verändert.

Weitere Angaben zu dem Immobilienportfolio sind in dem Zwischenlagebericht enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2009 TEUR	30.12.2008 TEUR
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 5 Jahren	75.854	74.278
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	9.647	9.693
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	85.501	83.971
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	29.126	31.446
Verbindlichkeiten aus Leasing mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	105	182
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29.231	31.628
Finanzverbindlichkeiten	114.732	115.599

3. SONSTIGE ANGABEN

Eventualverbindlichkeiten, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Segment Immobilien in Form von Ankaufverpflichtungen für Grundstücke, die als Finanzinvestition gehalten werden sollen. Nähere Erläuterungen hierzu sind in dem Zwischenlagebericht enthalten.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Segmentes Getränke unterscheiden sich nur unwesentlich von den zum 31. Dezember 2008 erläuterten Beträgen.

Beziehungen zu nahestehende Unternehmen oder Personen

Erläuterungen hierzu erfolgen in dem Zwischenlagebericht.



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernzwischenabschluss
Konzernanhang

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Ingolstadt, im August 2009

Peter Schropp
-Vorstand -

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Manchinger Str. 95
85053 Ingolstadt
Deutschland
Tel: +49 (0)8431 504 900
Fax: +49 (0)8431 504 974
E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand
Peter Schropp

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

Registergericht
Ingolstadt
Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

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

Disclaimer

Dieser Halbjahresbericht 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 Immobilienmarktes, 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.