

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS IM ÜBERBLICK

IN TEUR	HJ 2010	HJ 2009	ÄNDERUNG IN %
Umsatzerlöse	6.564	5.853	+ 12,2%
EBIT	5.499	5.322	+ 3,3%
Konzernergebnis	2.276	2.058	+ 10,6%
Cashflow aus betriebl. Tätigkeit	2.232	2.493	- 10,5%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,55	0,53	+ 3,8%

IN TEUR	30.06.2010	31.12.2009	ÄNDERUNG IN %
Bilanzsumme	202.438	202.404	+ 0,1%
Eigenkapital	68.472	66.915	+ 2,3%
Eigenkapitalquote (in %)	33,8%	33,1%	+ 0,7PP



INHALT

Konzernkennzahlen nach IFRS im Überblick	2
I. Brief an die Aktionäre	4
III. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	6
1. Aktienchart	6
2. Stammdaten	7
3. Aktionärsstruktur	7
4. Finanzkalender	7
III. Börsengang der Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	8
A. Wirtschaftsbericht	9
1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	9
1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit	9
1.2. Konzernstruktur	9
1.3. Mitarbeiter	10
1.4. Immobilienportfolio	11
1.5. Markt- und Wettbewerbsumfeld	13
2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	15
2.1. Ertragslage (IFRS-Zahlen)	15
2.2. Liquiditätslage	16
2.3. Vermögenslage	16
B. Nachtragsbericht	18
C. Risiko- und Prognosebericht	18
Internes Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagementsystem (RMS)	18
Chancen und Risiken der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	18
D. Ausblick	19
Konzernzwischenabschluss	20
Anhang	25
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	29
Impressum	30

I. BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr 2010 konnte die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) die positive operative Entwicklung der Vorjahre erfolgreich fortschreiben. So haben sich die Mieterträge durch die Übernahme von drei Immobilienobjekten im Vorjahr weiter erhöht und zu einer Verbesserung der Ertragslage beigetragen.

Highlight in den ersten sechs Monaten 2010 war vor allem die strukturelle Veränderung des BBI-Konzerns, der sich künftig rein auf die Bestandshaltung von Immobilien im einzelhandelsnahen Bereich konzentriert. Das bisherige Getränkesegment wurde bereits im November 2009 in der neu gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) gebündelt. In einem ersten Schritt beteiligten sich im März 2010 die beiden langjährigen Geschäftsführer des Getränkesegments, Franz Katzenbogen und Gerhard Bonschab, im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der neuen Gesellschaft. Im Anschluss entschieden Aufsichtsrat und Vorstand der BHB Brauholding AG, für diese ein öffentliches Angebot vorzubereiten. Mit der erfolgreichen Platzierung erfolgte am 8. Juli 2010 die Einführung der Aktien im M:access Segment der Börse München.

Trotz eines schwierigen Umfelds am Kapitalmarkt gelang es, sämtliche 1.600.000 neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung zu einem Preis von 2,80 EUR zu platzieren. Dadurch floss der Brauereigesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rund 4,5 Mio. EUR zu. Dieser dient einerseits der Optimierung der Bilanzstruktur durch die Reduzierung von Verbindlichkeiten, andererseits zur Verbesserung der Marktposition in der Region. Durch die beschriebenen Transaktionen verwässerte der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG von anfangs 100% zu Jahresbeginn auf nun 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%.

Im Ergebnis wird das Getränkesegment ab dem 8. Juli 2010 im BBI Konzern nicht mehr vollkonsolidiert, sondern nach der Equity-Methode konsolidiert. Im Zwischenabschluss des BBI-Konzerns zum 30. Juni 2010 wird der Getränkebereich gemäß der Bestimmung des IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen. Damit sind sämtliche Ergebnis- und Bilanzpositionen des Getränkebereichs in separaten Positionen der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Durch diesen Vorgang wurde die Gesamtergebnisrechnung des Konzerns um solche Positionen bereinigt, die dem ehemaligen Getränkesegment zuzurechnen sind. Zur besseren Vergleichbarkeit und Transparenz wurden alle Vorjahresvergleichswerte daher ebenfalls auf das Immobiliengeschäft reduziert. Deshalb sind diese nur noch eingeschränkt mit den Finanzberichten der Vorjahre vergleichbar. Die Garantiedividende für das Gesamtjahr in Höhe von 0,54 EUR je Aktie (nach Abzug von Ertragsteuern) bleibt von diesem Vorgang jedoch unberührt.

Im nun klar fokussierten Immobilienbereich stützen wir uns auf ein ertragsstarkes und nachhaltiges Portfolio. Dies umfasste zum 30. Juni 2010 insgesamt 14 Objekte des Altbestands – ehemalige Immobilien und Gaststätten der Brauerei – sowie 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte, die sich mehrheitlich im süddeutschen Raum an attraktiven Standorten befinden. Das Portfolio weist eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m² aus und generiert eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,6% p.a.

Stolz sind wir dabei auf unsere nach wie vor niedrige Leerstandsquote von rund 1%, welche die Qualität unserer Immobilien und der jeweiligen Standorte belegt. Dies wird auch in Zukunft eine wichtige Basis sein, um den operativen Erfolg unserer Gesellschaft weiterzuführen. Dennoch werden wir in diesem Jahr nur umsichtig investieren. Grundsätzlich besteht für die BBI Immobilien AG in diesem Jahr die Option, zwei weitere Einzelhandelsimmobilien ins Portfolio aufzunehmen. In Abhängigkeit der vom Projektentwickler zu erfüllenden Auflagen, wie z.B. Fertigstellung oder Vermietungsstand, werden wir darüber in der zweiten Jahreshälfte entscheiden, auch vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Marktsituation.

Der Erfolg der selektiven Wachstumsstrategie unter Einhaltung strikter Investitionskriterien konnte im ersten Halbjahr 2010 sichtbar unter Beweis gestellt werden. So ist es uns gelungen, die Mieterträge um 12,2% auf 6,6 Mio. EUR zu steigern, während das Betriebsergebnis (EBIT) um 3,3% auf 5,5 Mio. EUR kletterte. Auch das Konzernzwischenenergebnis, das neben dem Immobiliengeschäft ein Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten aus dem Brauerei-Segment beinhaltet, konnte deutlich zulegen und belief sich zum 30. Juni 2010 auf 2,3 Mio. EUR und lag damit 10,6% über dem Vorjahresniveau.

Mein Dank gilt in diesem Halbjahr den Mitarbeitern, die tatkräftig die Umstrukturierung des Konzerns unterstützten und gleichzeitig das operative Immobiliengeschäft vorantrieben. Dies war die Grundlage, um im engen Verbund mit der Muttergesellschaft der VIB Vermögen AG die Position als führendes süddeutsches Unternehmen in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien auszubauen.

Ingolstadt, im August 2010



Peter Schropp

- Vorstand -

III. DIE AKTIE DER BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

1. Aktienchart

Handelsplatz München (1. Januar 2010 bis 5. August 2010)



Nachdem die Aktie der BBI Immobilien AG insbesondere in der zweiten Jahreshälfte 2009 im Zuge der allgemeinen Erholung an den Kapitalmärkten deutlich an Wert gewann, war im ersten Halbjahr 2010 eine Seitwärtsbewegung beim Aktienkurs festzustellen. Während am 4. Januar ein Eröffnungskurs von 10,10 EUR ermittelt wurde, notierten die Anteilscheine am 30. Juni 2010 bei 10,95 EUR. Dies entsprach einem Zuwachs von 0,85 EUR bzw. 8,4%. Bei derzeit 5,2 Mio. ausstehenden Aktien wies die BBI Immobilien AG am Stichtag 30.06.2010 eine Marktkapitalisierung von 56,94 Mio. EUR auf.

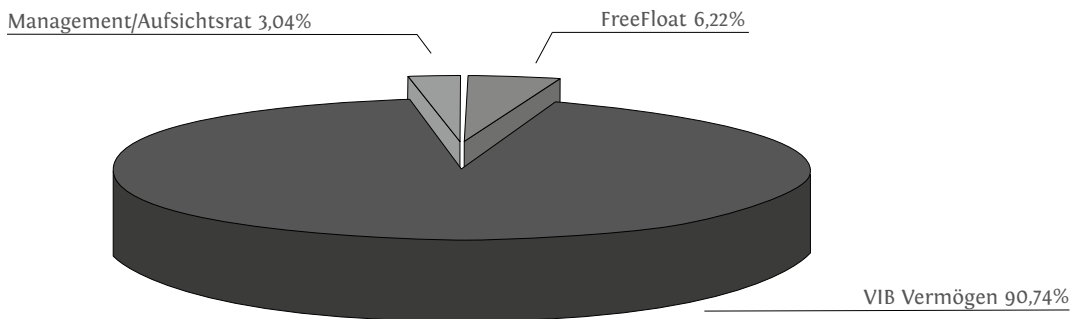
Zu berücksichtigen ist bei der Kursentwicklung zum einen das relative geringe Handelsvolumen, da sich der Free Float durch die Großaktionärin VIB Vermögen AG auf nur noch rund 6% beläuft. Außerdem ist durch das weiterhin bestehende Umtauschangebot von BBI-Aktien in Aktien der VIB Vermögen AG in einem Verhältnis von 1,45 auch die Kursentwicklung der deutlich liquideren Aktie der VIB Vermögen AG zu berücksichtigen, die somit den Aktienkurs der BBI Immobilien AG beeinflusst.

2. Stammdaten

INHABERAKTIEN

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

3. Aktionärsstruktur



4. Finanzkalender

DATUM	TERMIN
12. August 2010	Halbjahresbericht 2010
November 2010	2. Zwischenmitteilung 2010

III. BÖRSENGANG DER TOCHTERGESELLSCHAFT BHB BRAU HOLDING BAYERN-MITTE AG

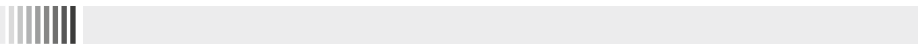
Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 liegt die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die Gesellschaft im Zuge dieser Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Getränkeaktivitäten 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 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 im März 2010 beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot durchzuführen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden im Juli 2010 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 für die Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwenden. Durch die erfolgreiche Transaktion erhöhte sich das Grundkapital der Gesellschaft auf 3.100.000 EUR. Am 8. Juli 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 Immobilien AG verwässerte dadurch auf 35,5% der Anteile.

Künftig wird die BBI Immobilien AG ihre Minderheitsbeteiligung an der BHB Brauholding AG „at equity“ bilanzieren. Gemäß IFRS 5 erfolgt der Ausweis des Getränkebereichs zum 30.06.2010 als aufgebener Geschäftsbereich.



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

A. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

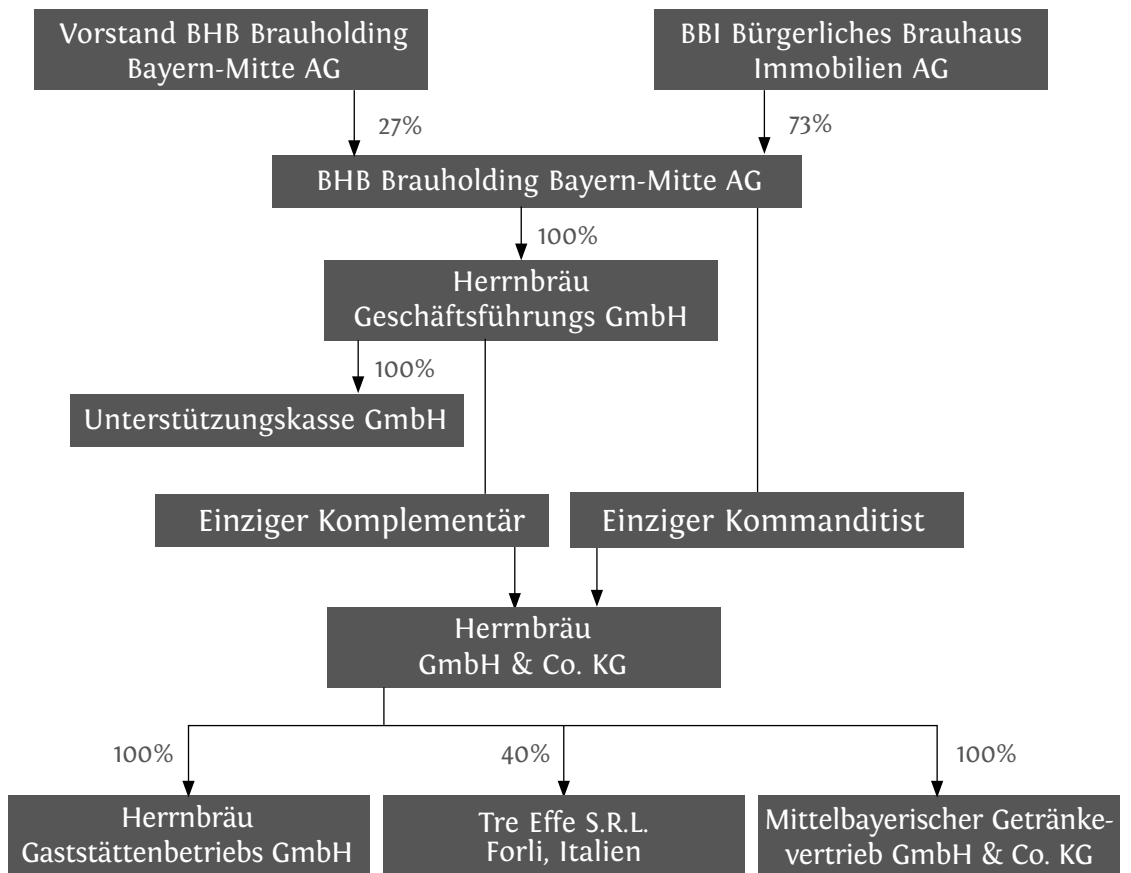
Die BBI Immobilien AG ist eine Immobilienholdinggesellschaft, deren Kernkompetenz in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich liegt. Hierzu zählen vor allem der Kauf, die Vermietung sowie die Verwaltung der Gewerbeobjekte. Die BBI Immobilien AG verfolgt dabei eine sogenannte 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 insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand), resultierend aus der früheren Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG, sowie 24 seit 2006 neu erworbene Immobilien.

1.2. Konzernstruktur

Die BBI Immobilien AG fungierte bis zur kürzlich erfolgten Verwässerung des Mehrheitsanteils an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG als Mutterunternehmen des BBI-Konzerns. In der im November 2009 neugegründeten BHB Brauholding AG wurde das operative Brauereigeschäft der Herrnbräu GmbH & Co. KG gebündelt. Diese Gesellschaft wiederum verfügt über drei operative Beteiligungen im In- und Ausland.

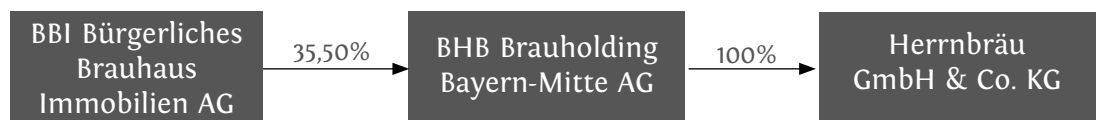
Im ersten Halbjahr 2010 wurden sämtliche Anteile an der Unterstützungskasse GmbH von der BBI Immobilien AG auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu marktüblichen Konditionen übertragen. Dort sind die Pensionsansprüche von ehemaligen Brauereimitarbeitern gebündelt. Im Zuge dessen gingen das gesamte Vermögen 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. Nachdem sich das Management an der BHB Brauholding AG im ersten Halbjahr 2010 beteiligte, verwässerte der Anteil der BBI Immobilien AG zum Stichtag 30. Juni auf zunächst 73,3%.

Konzernstruktur zum 30. Juni 2010



Nach Ende des Berichtszeitraums führte die erfolgreiche Kapitalerhöhung mit dem anschließenden Börsengang der BHB Brauholding AG zu einer erneuten Verwässerung der Anteile auf Seiten der BBI Immobilien AG. Mit Wirkung zum 5. Juli wurde die Kapitalerhöhung der BHB Brauholding AG in das Handelsregister eingetragen, so dass sich der Anteil der BBI Immobilien AG an der Getränketochter auf 35,5% reduzierte. Aufgrund dieser Ausgründung entfällt für die BBI Immobilien AG zukünftig die Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses.

Vereinfachte Konzernstruktur zum 5. Juli 2010



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 im BBI Konzern nach der Kapitalerhöhung deutlich reduziert, da die große Mehrheit der Angestellten im Brauereisegment aktiv war.

Im Bereich Immobilien wurden zum Stichtag 30. Juni 2010 wie bereits im Vorjahr zwei Mitarbeiter beschäftigt. Hinzu kommt mit Peter Schropp der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG. Zusammen mit dem aufzugebenden Getränke-segment zählte der Konzern im ersten Halbjahr 2010 insgesamt 82 Beschäftigte und damit vier Mitarbeiter weniger als im Vorjahr.

1.4. Immobilienportfolio

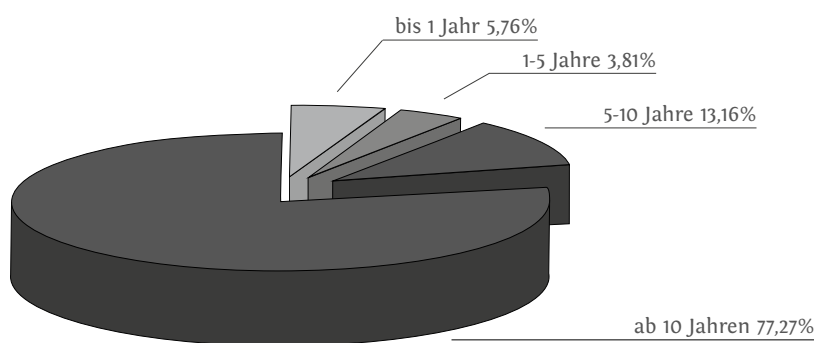
Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Kerngeschäft der BBI Immobilien AG besteht im Erwerb und der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählen zum Stichtag 30. Juni 2010 insgesamt 14 Objekte des sog. Altbestands sowie 24 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Altbestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die im Rahmen der Änderung des Geschäftszwecks der BBI Immobilien AG im Jahr 2006 auf die BBI Immobilien AG übertragen wurden.

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m² auf. Bezogen auf die nach IFRS zum 31. Dezember 2009 ermittelten Marktwerte von 184 Mio. EUR¹ generiert die Gesellschaft mit einer annualisierten Gesamtmiete von 12,6 Mio. EUR eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,6% p.a. Das Immobilienportfolio ist nahezu vollständig vermietet, so dass sich die Leerstandsquote auf rund 1% beläuft. Durch die lange Restlaufzeit der Mietverträge ist eine sehr hohe Planbarkeit für das operative Geschäft sichergestellt. Rund 77% der Mieterträge weisen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, während knapp 13% mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind.

Mietvertragsrestlaufzeiten nach Volumen in EURO

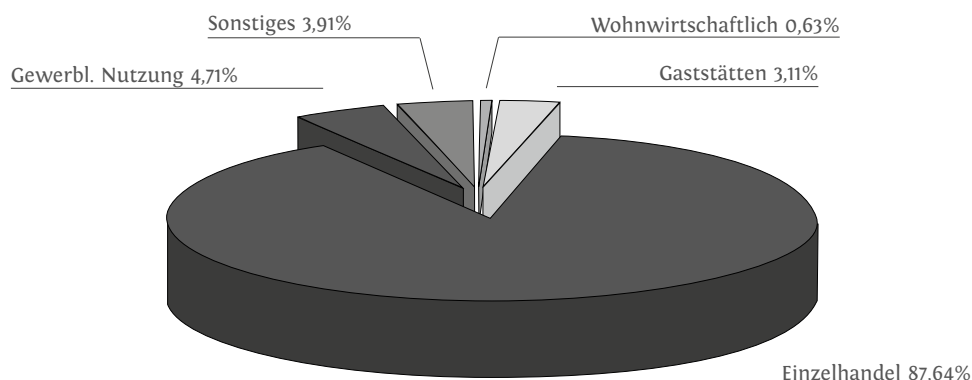
Rund 88% des Portfolios sind gemessen an den Mieterträgen dem Einzelhandel zuzurechnen, während



rund 4,7% auf andere gewerbliche Nutzungsarten entfallen. Zudem stammen weitere 3,11 % der gesamten Mieterträge aus der Vermietung von Gaststätten, während sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung 3,91% bzw. 0,63% beitragen. Im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich bei den Mietern um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie Einzelhändler mit einem breiten Filialnetzwerk. Zum 30. Juni 2010 entfiel auf den größten Einzelmietler, an den ein Portfolio von 15 Gartencentern vermietet ist, ein Anteil von rund 49% an der Gesamtjahresnettomiete.

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

Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur (nach Volumen in EURO)



Historischer Altbestand

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

Fach- und Einzelhandelsmärkte

Der Großteil des Portfolios der BBI Immobilien AG besteht aus 24 Fach- und Einzelhandelsmärkten. Insgesamt weisen diese fast vollständig vermieteten Objekte eine Mietfläche von rund 128.000 m² auf.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 hat die BBI Immobilien AG diesen Bestand an Fach- und Einzelhandelsmärkten durch die Übernahme dreier ertragsstarker Objekte aus dem Bavaria-Portfolio weiter ausgebaut. Damit hat sich die Mieterstruktur des Portfolios weiter diversifiziert. Im laufenden Geschäftsjahr hat die BBI Immobilien AG die Option, zwei – derzeit in der Entwicklungsphase befindliche – Gewerbeimmobilien aus dem sogenannten Bavaria-Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Nebenkosten von rund 16,3 Mio. EUR zu übernehmen. In Abhängigkeit der durch den Projektentwickler zu erfüllenden Auflagen wird der Vorstand diese Investition im Interesse der Gesellschaft intensiv prüfen, insbesondere auch unter Beachtung des bei der Entscheidung zur Übernahme bestehenden Marktumfeldes.

1.5. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Gesamtwirtschaftlicher Rahmen

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2010 war nach wie vor von der schwersten Wirtschaftskrise seit 1929 gekennzeichnet. Jedoch sind Anzeichen für eine Belebung der Wirtschaft, national sowie international, sichtbar. Laut Statistischem Bundesamt fiel das BIP in Deutschland im Jahr 2009 um 5,0%. Die konjunkturelle Situation konnte sich jedoch in den vergangenen Monaten stabilisieren. Das preis-, saison- und kalenderbereinigte BIP stieg im 1. Quartal 2010 um 0,2% im Vergleich zum 4. Quartal 2009 und im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar um 1,7%. Zwar entspricht dies einer Abschwächung der wirtschaftlichen Erholung im Vergleich zu den Vorquartalen, jedoch ist dies zum Teil mit dem vergleichsweise strengen Winter zu erklären.

Auch die Aussichten für das 2. Quartal sind nach Experteneinschätzung positiv. So rechnet die Commerzbank in diesem Zeitraum mit einem Wachstum von 1,25% gegenüber dem Vorquartal. Insbesondere die Exportwirtschaft und die anziehende industrielle Produktion sind hierfür Indikatoren. Der schwächere Euro erwies sich gerade für die exportlastige deutsche Wirtschaft als vorteilhaft. Laut dem Statistischen Bundesamt stieg die Produktion in der Industrie im Mai 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14% und es wurden Waren im Wert von 77,5 Milliarden Euro ins Ausland exportiert. Im Vergleich zum Mai 2009 stieg somit der Umsatz der Exportwirtschaft um ca. 30%¹. Der Deutsche Industrie- und Handelskammertag rechnet daher mittlerweile mit einem Anstieg des BIP im Jahre 2010 von 2,3%.

Laut dem Kieler IfW¹ sei insbesondere die expansive Finanzpolitik der Bundesregierung für diese überraschend positive Entwicklung verantwortlich. Staatliche Konjunkturprogramme würden das Wirtschaftswachstum in diesem Jahr um 0,8% erhöhen. Für 2011 geht das IfW jedoch lediglich von einem Wachstum von 1,2% in Deutschland aus. Grund hierfür sei vor allem das kürzlich beschlossene Sparpaket der Bundesregierung.

Trotz der positiven konjunkturellen Aussichten ist das Konsumklima weiter auf einem niedrigen Niveau. Zwar stiegen die privaten Konsumausgaben im 1. Quartal 2010 um 0,7% im Vergleich zum Vorjahr, jedoch lag der Wert um 0,5% niedriger als noch im Vorquartal¹. Der GfK²-Konsumklimaindex stagniert ebenfalls. Im Juni und Juli 2010 fiel der Wert auf 3,5 Punkte nach 3,7 Zählern im Mai 2010. Der Rückgang wurde allerdings aufgrund des beschlossenen Sparpakets sogar in größerem Ausmaß antizipiert.

Die Entwicklung der Arbeitslosenquote war im ersten Halbjahr 2010 erfreulich. Laut der Bundesagentur für Arbeit belief sich die Zahl der Arbeitslosen im Juni auf 3.153.000, insgesamt 257.000 weniger Erwerbslose als im Vorjahreszeitraum. Der Ausblick für die Arbeitsmarktzahlen ist ebenfalls positiv. So geht das Kieler IfW von 2,9 Millionen Arbeitslosen im Jahr 2011 aus. Insgesamt sind damit die Aussichten für die Immobilienbranche positiv, da ein Mehr an Beschäftigten einhergehend mit einer besseren Auftragslage der Unternehmen grundsätzlich auch zu einer verstärkten Flächennachfrage nach Gewerbeimmobilien führen dürfte.

Die Inflationsrate betrug im Jahr 2009 0,08% und auch im ersten Halbjahr 2010 stiegen die Preisen nur geringfügig. Im Juni 2010 stieg der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vormonat um 0,1% und zum Vorjahr um 0,9%. Damit wird der Richtwert der EZB von 2,0% nach wie vor deutlich unterschritten. Die Inflation ist gerade unter Berücksichtigung der sich erholenden Wirtschaft als sehr moderat zu bewerten.³

¹Institut für Weltwirtschaft ²Gesellschaft für Konsumforschung ³Statistisches Bundesamt

Der 3-Monats EURIBOR sank im ersten Halbjahr 2010 weiter. Lag er im Juni 2009 noch bei 1,23%, so belief er sich ein Jahr später nur noch auf ca. 0,73%. Die aktuelle unsichere Lage an den Finanzmärkten und die Schuldenkrisen im Euroraum veranlassten den EURIBOR jedoch seit April wieder deutlich zu steigen.¹ So gehen Experten davon aus, dass er sich im 3. Quartal 2010 wieder auf die 1%-Marke zu bewegen wird².

Immobilienmarkt in Deutschland

In den ersten beiden Quartalen dieses Jahres zog das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt kräftig an. Mit 8,7 Milliarden Euro konnte sich der Wert gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppeln. Mit einem Anteil von fast 45% liegen hierbei Einzelhandelsimmobilien weiterhin an der Spitze, auf Bürogebäude entfällt ein Anteil von 33% und knapp 22% der Transaktionen wurden im Bereich Logistik- und Industrieimmobilien getätigt. Bei drei Viertel der Transaktionen handelte es sich um Einzelverkäufe (6,5 Milliarden Euro), während das andere Viertel auf Portfolioverkäufe zurückzuführen war (2,2 Milliarden Euro). Der Anteil internationaler Investoren stieg ebenfalls in hohem Maße. Machten ausländische Investoren im Vorjahreszeitraum lediglich knapp ein Fünftel des Volumens aus, sind es im Jahr 2010 bislang 44%, was sich unter anderem mit Währungseffekten und der im Frühjahr aufgekommenen Schuldenkrisen in einigen europäischen Staaten erklären lässt. Besonders stark konnte das Transaktionsvolumen in den sechs Großstädten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf zulegen. Hier stieg das Volumen um fast 150%³ BNP Paribas Real Estate rechnet bis Ende des Jahres mit einem Transaktionsvolumen von mindestens 15 Milliarden Euro in Deutschland.

Als Ursachen für das verstärkte Interesse an Einzelhandelsobjekten im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt werden insbesondere die besseren Finanzierungsmöglichkeiten gesehen, da diese grundsätzlich langfristiger vermietbar sind und somit stabile Cashflows ermöglichen. Zudem waren bislang vor allem institutionelle Marktteilnehmer im Bereich Einzelhandelsimmobilien unterinvestiert: So entfallen nur rund 20% der Fondsvolumina in Deutschland auf diese Nutzungsart, europaweit sind es dagegen 30%. Hier ist mittlerweile eine Tendenz zur Annäherung an den europäischen Mittelwert zu beobachten.⁴

Die durchschnittliche Transaktionsgröße auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sank im Laufe der ersten beiden Quartale. Jedoch lag der Durchschnittswert deutlich über dem Wert des ersten Halbjahres 2009 (13 Millionen Euro). Waren es im ersten Quartal 2010 noch rund 29 Millionen Euro, sank der Wert im zweiten Quartal auf 21 Millionen Euro. Der deutlich größere Wert im ersten Quartal lässt sich vor allem durch den Kauf eines Einzelhandelsportfolios durch Corio N.V. für etwa 1,2 Milliarden Euro erklären. Transaktionen in dieser Größenordnung waren im 2. Quartal nicht mehr zu verzeichnen.⁵

Die Spitzenrenditen (Netto-Anfangsrenditen) für Büroimmobilien liegen in München derzeit bei 4,90%, in Hamburg bei 5,00%, in Düsseldorf liegen sie bei 5,20% und in Frankfurt bei 5,30%. Angesichts der hohen Investorennachfrage nach Prime-Objekten in Berlin ging hier die Spitzenrendite um 10 Prozentpunkte auf 5,40% zurück. Stabil sind auch die Spitzenrenditen für Core-Immobilien im Logistik- und Fachmarktbereich sowie bei erstklassigen Geschäftshäusern in den innerstädtischen Top-Lagen. Dieser Sachverhalt lässt eine Bodenbildung in diesen Segmenten vermuten.⁶

Im 1. Quartal 2010 sanken die Bauinvestitionen um 2,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Bereits 2009 waren die Bauinvestitionen auf einem niedrigen Niveau.⁷ Dadurch dürfte sich mittelfristig das Angebot

¹EURIBOR-rates.eu ²Sparkasse.at ³DTZ Research ⁴Immobilien-News der Woche (29. KW)
⁵immopro24.eu ⁶immo.news ⁷Statistisches Bundesamt

an attraktiven Gewerbeobjekten weiter verknappen. Somit sollten durch die Angebotsverknappung und durch das steigende Transaktionsvolumen keine negativen Effekte mehr auf die Werthaltigkeit von Gewerbeimmobilien zu erwarten sein.

Die Mietpreise von Gewerbeimmobilien standen im vergangenen Jahr im Allgemeinen unter Druck. Durch die Wirtschaftskrise mussten viele Firmen ihre Expansionspläne verschieben, was meist zur Verlängerung bestehender Mietverträge führte. Für die zweite Jahreshälfte wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die wirtschaftliche Zuversicht erhöht, wodurch auch bei den Mietpreisen Spielräume für leichte Steigerungen entstehen könnten.

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

2.1. Ertragslage (IFRS-Zahlen)

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres erzielte der BBI-Konzern Umsatzerlöse in Höhe von rund 6,6 Mio. EUR. Verglichen mit dem Vorjahreswert in Höhe von 5,9 Mio. EUR stellt dies eine Verbesserung um rund 12,2% dar. Damit kletterten die Mieterträge auf ein neues Rekordniveau. Hier profitierte die Gesellschaft von den in 2009 erworbenen Bestandsobjekten, die im Berichtszeitraum erstmals vollumfänglich Mieterträge generierten.

Die Aufwendungen für Investment Properties stiegen im ersten Halbjahr 2010 auf 765 TEUR und lagen damit deutlich über dem Vorjahreswert von 322 TEUR. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das starke Wachstum des Immobilienportfolios in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 zurückzuführen. Trotz Einhaltung strikter Investitionskriterien waren im Laufe der fortschreitenden Portfoliooptimierung Entwicklungs- und Renovierungsinvestitionen unumgänglich. Daneben erhöhten sich die Personalaufwendungen um 16 TEUR auf 121 TEUR. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt rund 4 TEUR und verblieben damit auf dem Vorjahresniveau. Zudem sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 274 TEUR im Vorjahr auf 175 TEUR im ersten Halbjahr 2010.

Damit erwirtschaftete das Unternehmen im Berichtszeitraum ein Betriebsergebnis (EBIT) von rund 5,5 Mio. EUR, ein Plus von rund 0,2 Mio. EUR verglichen mit dem Vorjahreswert von 5,3 Mio. EUR. An der EBIT-Marge von 83,8% wird dabei die hohe Profitabilität der BBI Immobilien AG deutlich. Der steigende Finanzierungsbedarf durch die Immobilienkäufe in 2009 führte zu einem Anstieg der Finanzaufwendungen von rund 2,8 Mio. EUR im Vorjahr um 0,2 Mio. EUR auf 3,0 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2010. Daraus resultierte ein Rückgang des Finanzergebnisses auf -3,0 Mio. EUR, während sich der Wert im ersten Halbjahr 2009 noch auf -2,7 Mio. EUR belief. Durch den in 2008 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 38 TEUR aufwandswirksam erfasst gegenüber 54 TEUR im Vorjahr.

Nach Abzug aller Kosten erzielte die BBI Immobilien AG im Berichtszeitraum damit ein Ergebnis aus forgeführten Aktivitäten nach Ertragsteuern von 2,5 Mio. EUR und erreichte damit weitgehend das Vorjahresniveau in Höhe von 2,6 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Bilanzierung der BHB Brauholding AG als aufgegebenen Geschäftsbereich beläuft sich das Konzernergebnis nach Gewinnabführung auf 2,3 Mio. EUR und liegt damit rund 10,6% über dem Vorjahreswert (2,1 Mio. EUR). Gemäß dem Ergebnisabführungsvertrag wird das nach HGB erwirtschaftete Halbjahresergebnis vollständig an die VIB Vermögen AG abgeführt. Bezogen auf die 5.200.000 ausstehenden Aktien lag der Gewinn je Aktie bei 0,55 EUR. Verglichen mit 0,53 EUR am 30. Juni 2009 stellt dies ein Plus von rund 4% dar.

2.2. Liquiditätslage

Der Cashflow aus betrieblicher Tätigkeit war im Berichtszeitraum um 10,5% rückläufig und belief sich auf 2,2 Mio. EUR gegenüber 2,5 Mio. EUR im Vorjahr. Dieser Rückgang resultierte insbesondere aus einer Zunahme des Working Capital sowie dem Abbau langfristiger Rückstellungen

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2010 wurde in Summe 0,8 Mio. EUR investiert, nachdem im Vorjahr noch ein Cashflow aus Investitionstätigkeit in Höhe von -1,0 Mio. EUR zu verzeichnen war. Im ersten Halbjahr 2010 lag der strategische Fokus auf einem aktiven Portfolio- und Asset-Management sowie einer Konsolidierung bestehender Immobilienbestände.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit summierte sich im ersten Halbjahr 2010 auf insgesamt rund -2,5 Mio. EUR. Im Vorjahreszeitraum lag dieser Wert noch bei -1,2 Mio. EUR. Als Haupttreiber für diese Entwicklung ist insbesondere das strategische Wachstum des Immobilienportfolios in den letzten Jahren zu nennen, das parallel zu einem steigenden Umsatzvolumen auch höhere Tilgungsleistungen für Finanzkredite zur Folge hat.

Insgesamt stieg der Bestand an liquiden Mitteln in der ersten Jahreshälfte von rund 0,8 Mio. EUR zum 30. Juni 2009 auf 1,7 Mio EUR.

2.3. Vermögenslage

Da im Berichtszeitraum keine Gewerbeimmobilien in den Bestand der BBI Immobilien AG übernommen wurden, zeigte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft zum 30. Juni 2010 vergleichsweise konstant und belief sich wie auch am Ende des Geschäftsjahres 2009 auf 202,4 Mio. EUR. Bei den Aktiva entfiel mit einem Volumen von 184,1 Mio. EUR der Großteil auf die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Hier waren verglichen mit dem 31. Dezember 2009 keine nennenswerten Veränderungen zu verzeichnen. Zudem unterzieht der BBI-Konzern seine Immobilien unterjährig keiner Marktbewertung, sondern lässt die Bestandsimmobilien ausschließlich zum Ende eines Geschäftsjahres gutachterlich bewerten. Die Neuerwerbungen des Geschäftsjahres 2009 wurden zu Anschaffungskosten aktiviert.

Leicht rückläufig zeigten sich die langfristigen Vermögenswerte mit einem Gesamtvolumen von rund 189,9 Mio. EUR gegenüber 194,6 Mio. EUR zum Jahresende 2009. Demgegenüber stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte von rund 7,8 Mio. EUR zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2009 auf derzeit 12,6 Mio. EUR. Verantwortlich für diese Verschiebungen auf der Aktiv-Seite der Bilanz ist insbesondere die Bilan-

zierung des Brauereigeschäftes nach IFRS 5. Der Bestand an liquiden Mitteln fiel zum Ende des ersten Halbjahres 2010 mit rund 1,7 Mio. EUR um 1,3 Mio. EUR niedriger aus als zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres. Die Ertragsteuerforderungen sanken von 173 TEUR am 31. Dezember 2009 auf nun 15 TEUR.

Verglichen mit dem Geschäftsjahresende 2009 konnte das Eigenkapital des BBI-Konzerns von 66,9 Mio. EUR durch die gute Ertragslage auf nunmehr 68,5 Mio. EUR gesteigert werden. Zum 30. Juni 2010 stieg die Position Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn auf 19,7 Mio. EUR gegenüber 17,5 Mio. EUR am Ende des Geschäftsjahres 2009. Rückläufig im ersten Halbjahr entwickelten sich die Cashflow Hedges, die von -2,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009 auf -4,0 Mio. EUR als negativer Wert zunahmen. Die Anteile nicht-beherrschender Gesellschafter betreffen die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an der vollkonsolidierten BHB Brauholding AG. Bei den übrigen Posten fanden keine nennenswerten Veränderungen statt.

Die langfristigen Schulden des BBI-Konzerns beliefen sich zum 30. Juni 2010 auf 115,9 Mio. EUR, eine Zunahme von rund 3,2 Mio. EUR im Vergleich zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres. Hintergrund war ein Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten, die sich im Rahmen einer Umstrukturierung der Fremdkapitalzusammensetzung von rund 111,9 Mio. EUR zum Jahresende 2009 auf 115,1 Mio. EUR zum 30. Juni 2010 erhöhten.

Andererseits wurden die kurzfristigen Schulden von 22,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2009 auf 18,1 Mio. EUR zum Ende des ersten Halbjahres 2010 gesenkt. Dies resultiert primär aus einem Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 9,7 Mio. EUR gegenüber 18,4 Mio. EUR zum Ende des Geschäftsjahres 2009. Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich aufgrund der Umgliederung der mit dem Getränkebereich zusammenhängenden Verbindlichkeiten in einem gesonderten Bilanzposten reduziert. Bei den übrigen Positionen waren lediglich geringfügige Veränderungen zu verzeichnen.

B. NACHTRAGSBERICHT

Nach Ende des Berichtszeitraums wurde die Ende Juni veröffentlichte Angebotsfrist für die Ausgabe neuer Aktien der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG erfolgreich abgeschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde am 05. Juli 2010 wirksam. Aufgrund dessen wird die BHB Brauholding AG ab diesem Datum bei der BBI Immobilien AG im Konzernabschluss nicht mehr vollkonsolidiert. Da die BBI Immobilien AG damit über keine weiteren Tochterunternehmen verfügt, ist künftig auf Ebene der BBI Immobilien AG kein Konzernabschluss mehr aufzustellen. Auf den Einzelabschluss der BBI Immobilien AG hat dies keine Auswirkung. Da es sich im Brauereigeschäft im Vergleich zum Immobiliengeschäft um ein personalintensives Geschäft mit deutlich niedrigeren Margen handelt, hat sich die operative Marge der BBI Immobilien AG signifikant erhöht. Gleichzeitig änderte sich der kumulierte Jahresüberschuss nur geringfügig.

Weitere Ereignisse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage der Gesellschaft hätten, sind nach Ende des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

C. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Internes Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagementsystem (RMS)

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 integralem Bestandteil des Risikomanagementsystems, durch den Aufbau entsprechender Kontrollmechanismen hinreichende Sicherheit zu gewährleisten, dass trotz der identifizierten Risiken ein regelkonformer Abschluss erstellt wird. Zur Früherkennung von Risiken hat die BBI Immobilien AG 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.

Chancen und Risiken der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Hinsichtlich der Beschreibung der wesentlichen Chancen und Risiken wird auf den Geschäftsbericht 2009 verwiesen, die auf den Seiten 34-39 ausführlich dargestellt sind. Grundsätzlich haben sich die Chancen und Risiken zum Vorjahr nicht verändert, wenngleich das Getränkesegment aufgrund der künftigen Entkonsolidierung keinen direkten Eingang in die Bilanz und Gesamtergebnisrechnung mehr findet. Die Volatilität der Ergebnisse wird aufgrund der künftigen Entkonsolidierung daher abnehmen.

D. AUSBLICK

Bereits im Geschäftsjahr 2009 hat die BBI Immobilien AG durch die Übernahme von drei neuen Objekten das Portfolio erweitert. Die drei Fachmarktzentren an den Standorten Simbach, 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 6,9%. Im Geschäftsjahr 2010 kommen diese zusätzlichen Erträge erstmals über den vollen Zeitraum von 12 Monaten zum Tragen, so dass die Gesellschaft die Mieteinnahmen gegenüber dem Vorjahr weiter ausbauen kann. Da sich die Anzahl der Mitarbeiter im Bereich Immobilien nicht verändert hat, ist im laufenden Geschäftsjahr mit einer Verbesserung der operativen Marge zu rechnen.

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. Hierbei sollen künftig weitere Effizienzpotenziale in einer zunehmend vertieften Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG genutzt werden.

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird sich in diesem Jahr vor allem auf die Verwaltung der Objekte konzentrieren. Gleichzeitig besteht die Option, in der zweiten Jahreshälfte zwei weitere Gewerbeimmobilien in das Portfolio zu übernehmen. Jedoch ist diese Übernahme abhängig von der Erfüllung der Auflagen durch den Projektentwickler. Neuinvestitionen erfolgen daher nur, wenn alle Auflagen erfüllt sind und nach Prüfung des gesamtwirtschaftlichen Umfelds.

Angesichts der nach wie vor unsicheren gesamtwirtschaftlichen Situation wird sich die Gesellschaft vor allem auf die Konsolidierung der bisher erzielten Erfolge fokussieren. Mit ihrer hohen Ertragskraft, der gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist der Vorstand der BBI Immobilien AG zuversichtlich, die weitere Unternehmensentwicklung auch in den kommenden Jahren positiv und erfolgreich gestalten zu können.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

KONZERNBILANZ ZUM 30.06.2010

Aktiva

	30.06.10 TEUR	31.12.09 TEUR
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE	1	1.141
SACHANLAGEVERMÖGEN	5.828	7.384
ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN	184.049	184.049
AT EQUITY BEWERTETE BETEILIGUNGEN	0	193
LANGFRISTIGE SONSTIGE FINANZANLAGEN	0	1.864
	189.878	194.631
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE		
VORRÄTE	0	1.424
FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	32	1.609
KURZFRISTIGE SONSTIGE FINANZANLAGEN	0	932
ANDERE FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE	192	617
ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN	15	173
LIQUIDE MITTEL	1.728	3.018
ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE	10.593	0
	12.560	7.773
	202.438	202.404

Passiva

	30.06.10 TEUR	31.12.09 TEUR
EIGENKAPITAL		
GEZEICHNETES KAPITAL	5.200	5.200
KAPITALRÜCKLAGE	42.034	42.427
NEUBEWERTUNGRÜCKLAGE	4.324	4.324
CASHFLOW HEDGES	-3.969	-2.522
GEWINNRÜCKLAGEN UND BILANZGEWINN	19.686	17.486
ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER	1.197	0
	68.472	66.915
LANGFRISTIGE SCHULDEN		
FINANZVERBINDLICHKEITEN	115.101	111.839
SONSTIGE LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	220	214
PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN	568	692
	115.889	112.745
KURZFRISTIGE SCHULDEN		
FINANZVERBINDLICHKEITEN	9.645	18.372
VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	340	970
SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	53	805
STEUERRÜCKSTELLUNGEN	0	31
KURZFRISTIGE SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN	260	1.162
VERBINDLICHKEITEN AUS GEWINNABFÜHRUNG	1.250	1.404
SCHULDEN IM ZUSAMMENHANG MIT ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN VERMÖGENSWERTEN	6.529	0
	18.077	22.744
	202.438	202.404

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2010

	01.01.2010 BIS 30.06.2010 TEUR	01.01.2009 BIS 30.06.2009 TEUR
UMSATZERLÖSE	6.564	5.853
SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE	0	174
AUFWAND INVESTMENT PROPERTIES	-765	-322
PERSONALAUFWAND	-121	-105
ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN	-4	-4
SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN	-175	-274
BETRIEBSERGEBNIS	5.499	5.322
FINANZERTRÄGE	12	38
FINANZAUFWENDUNGEN	-2.967	-2.751
ERGEBNIS AUS FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN VOR ERTRAGSTEUERN	2.544	2.609
ERTRAGSTEUERN	-38	-54
ERGEBNIS AUS FORTGEFÜHRTER AKTIVITÄTEN NACH ERTRAGSTEUERN	2.506	2.555
AUFGRUND EINES ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAGS ABGEFÜHRTER GEWINN	-596	-720
ERGEBNIS AUS FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN NACH GEWINNABFÜHRUNG	1.910	1.835
ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN	366	223
KONZERNERGEBNIS	2.276	2.058
ANTEIL KONZERNAKTIONÄRE AM ERGEBNIS	2.200	2.058
ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS	76	0
VERÄNDERUNGEN DER CASHFLOW HEDGES	-1.447	-275
SONSTIGES ERGEBNIS	-1.447	-275
KONZERNGESAMTERGEBNIS	829	1.783
ANTEIL KONZERNAKTIONÄRE AM GESAMTERGEBNIS	753	1.783
ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER AM GESAMTERGEBNIS	76	0
ANZAHL DER AKTIEN IN STÜCK	5.200.000	5.200.000
ERGEBNIS JE AKTIE IN EUR (VOR ERGEBNISABFÜHRUNG)		
ERGEBNIS AUS FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN	0,48	0,49
ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN	0,07	0,04
KONZERNERGEBNIS	0,55	0,53

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2010

	GEZEICHNETES KAPITAL TEUR	KAPITAL- RÜCKLAGE TEUR	NEUBE- WERTUNGS RÜCKLAGE- TEUR	CASH- FLOW- HEDGES TEUR	GEWINNRÜCK- LAGEN UND BILANZ- GEWINN TEUR	ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER TEUR	EIGENKAPITAL TEUR
STAND 31. DEZEMBER 2008	5.200	42.427	5.044	-4.053	18.600		67.218
Cashflow Hedges				-275			-275
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	0	0	0	-275	0	0	
Konzernergebnis	0	0	0	0	2.058	0	2.058
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-275	2.058	0	1.783
STAND 30. JUNI 2009	5.200	42.427	5.044	-4.328	20.658	0	69.001
Cashflow Hedges	0	0	0	1.806	0	0	1.806
Neubewertung	0	0	-720	0	0	0	-720
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	0	0	-720	1.806	0	0	1.086
Konzernjahresergebnis	0	0	0	0	-3.172	0	-3.172
Konzerngesamtergebnis	0	0	-720	1.806	-3.172	0	-2.086
Transaktionen mit Aktionären	0	0	0	0	0	0	0
STAND 31. DEZEMBER 2009	5.200	42.427	4.324	-2.522	17.486	0	66.915
Cashflow Hedges	0	0	0	-1.447	0	0	-1.447
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	0	0	0	-1.447	0	0	-1.447
Konzernjahresergebnis	0	0	0	0	2.200	76	2.276
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	-1.447	2.200	76	829
Transaktionen mit Aktionären	0	0	0	0	0	0	0
Minderheitenanteil BHB Brauholding AG	0	-393	0	0	0	1.121	728
STAND AM 30. JUNI 2010	5.200	42.034	4.324	-3.969	19.686	1.197	68.472

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2010

	01.01.- 30.06. 2010 TEUR	01.01.- 30.06. 2009 TEUR
Konzernjahresergebnis (nach Gewinnabführung)	2.276	2.058
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	389	648
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-124	-24
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (-) aus Sondereinflüssen	31	0
Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	408	-138
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen	0	-12
Zunahme(-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-880	-194
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	132	155
CASHFLOW AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT	2.232	2.493
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	-66	31
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	6
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-630	-686
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	0	-282
Einzahlungen (+) Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-140	-86
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT	-770	-1.048
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	-770	-983
Finanzmittelzufluss aus Kapitalerhöhungen durch Minderheitsgesellschafter	800	0
Kosten Kapitalerhöhung	-103	0
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	5.499	3.930
Auszahlungen (-) für die Tilgung von (Finanz-)Krediten	-8.727	-5.171
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT	-2.531	-1.241
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	626	-756
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-1.069	204
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.018	586
Umgliederung Barmittel in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-221	0
FINANZMITTELFONDS AM ENDE DER PERIODE	1.728	790

ANHANG

ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2010

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Darstellung des Konzernzwischenabschlusses

Der dem Halbjahresfinanzbericht zugrunde liegende Konzernzwischenabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (BBI Immobilien AG), Ingolstadt, für den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 2010 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 Konzern-Gesamtergebnisrechnung, 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 2010 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden angewandt wie auf den letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009. Der Konsolidierungskreis und die Konsolidierungsmethoden sind gegenüber dem 31. Dezember 2009 unverändert geblieben. Saisoneinflüsse mussten nicht berücksichtigt werden.

Bereits im 2. Halbjahr 2009 hat die BBI Immobilien AG das Brauereisegment in die neu gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, deren 100%-ige Anteilseignerin sie bislang war, eingebracht. Sämtliche Gesellschaften werden weiterhin im Konzernabschluss vollständig erfasst.

Mit Handelsregistereintragung vom März 2010 wurde das Kapital der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) von 1.100.000 EUR auf 1.500.000 EUR im Rahmen einer Managementbeteiligung durch Ausgabe von 400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft gegen Bareinlagen zum Ausgabebetrag von 2,00 EUR je neue Aktie der Gesellschaft erhöht.

Nach der Kapitalerhöhung der BHB Brauholding AG beläuft sich die Beteiligung der BBI Immobilien AG auf 73,33%. Im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 ist innerhalb des Eigenkapitals der Anteil der nicht beherrschenden Gesellschafter am Kapital der Gesellschaft ausgewiesen.

Am 23. Juni 2010 wurde auf Ebene der BHB Brauholding AG eine Kapitalerhöhung durch Ausgabe bis zu 1.600.000 neuer Aktien zu einem Festpreis von 2,80 EUR beschlossen, an welcher die BBI Immobilien AG nicht teilgenommen hat. Es wurden sämtliche Aktien platziert. Mit dem Ende der Zeichnungsfrist am 05. Juli 2010 sinkt der von der BBI Immobilien AG gehaltene Anteil an der BHB Brauholding AG auf 35,5 % ab, was nach dem Stichtag des Zwischenabschlusses zu einer Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG sowie deren übrigen Tochtergesellschaften des Segments Getränke im Konzernabschluss der BBI Immobilien AG führt. Das Segment Getränke ist daher im Zwischenabschluss zum 30. Juni 2010 unter den nicht fortgeführten Aktivitäten erfasst. Künftig wird die Beteiligung am Getränkebereich entsprechend der Equitymethode nach IAS 28 bilanziert.

Zum 30. Juni 2010 sind alle Vermögenswerte und Schulden des Segments Getränke als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden einzustufen und nach IFRS 5 gesondert von den übrigen Vermögenswerten und Schulden des verbliebenen Immobiliensegments auszuweisen. In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Kapitalflussrechnung wurden die entsprechenden Vorjahreswerte angepasst.

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 2009 mit den Zeitwerten angesetzt. Die in 2009 erworbenen Immobilien wurden mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, da diese den Zeitwert widerspiegeln. Die Ermittlung der Zeitwerte für die Bestandsimmobilien erfolgte durch einen unabhängigen Gutachter, der die Ergebnisse der von ihm auf vorangegangene Stichtage erstellten Gutachten fortgeschrieben bzw. angepasst hat. Der Gutachter hat sich für die Ermittlung der Zeitwerte des Ertragswertverfahrens bedient. Zum 30. Juni 2010 werden diese Werte unverändert übernommen. Daher waren keine Wertänderungen zu erfassen.

Ertragsteueraufwand

Zwischen der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und der BBI 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 Immobilien AG die Organgesellschaft darstellt. In der Folge dieser Organschaft ist die Stellung der BBI 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 BHB Brauholding AG gebildet, da diese als eigenständiges Steuersubjekt behandelt wird. Aktivische Steuerabgrenzungen werden nur angesetzt, soweit die damit verbundenen Steuererminderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.

Die latenten Steuern für den Bereich der BHB Brauholding AG werden mit dem durchschnittlichen Steuersatz von 30 % ermittelt.

Angaben nach IFRS 5/Segmentangaben

	IMMOBILIEN TEUR	GETRÄNKE TEUR	GESAMT TEUR
Umsatzerlöse	6.564	6.617	13.181
Bestandsveränderung	0	8	8
Sonstige betriebliche Erträge	0	73	73
Materialaufwand	-765	-2.644	-3.409
Personalaufwand	-121	-2.189	-2.310
Abschreibung auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-4	-385	-389
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-175	-1.021	-1.196
Betriebsergebnis	5.499	459	5.958
Finanzerträge	12	53	65
Finanzaufwendungen	-2.967	-108	-3.075
Ergebnis vor Ertragsteuern	2.544	404	2.948
Ertragsteuern	-38	-38	-76
Ergebniss nach Ertragsteuern	2.506	366	2.872
Aufgrund eines Ergebnisabführungs- vertrags abgeführter Gewinn	-596	0	-596
KONZERNERGEBNIS	1.910	366	2.276

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

	30.06.2010	31.12.2009
	TEUR	TEUR
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 5 Jahren	87.433	81.477
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	31.352	30.362
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	118.785	111.839
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	9.645	18.325
Verbindlichkeiten aus Leasing mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	47
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9.645	18.372
Finanzverbindlichkeiten	128.430	130.211

2.2 Erläuterung der Konzernbilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich im ersten Halbjahr 2010 bestands- und bewertungsmäßig nicht verändert.

Weitere Angaben zum Immobilienportfolio sind im Zwischenlagebericht enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

In den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind 3.684 TEUR enthalten, die in der Bilanz in der Position Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesen sind.

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.

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen des Segmentes Getränke unterscheiden sich nur unwesentlich von den zum 31. Dezember 2009 erläuterten Beträgen.

Beziehungen zu nahestehende Unternehmen oder Personen

Neben den dargestellten Kapitalmaßnahmen liegen keine berichtspflichtigen Tatsachen vor.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Ingolstadt, im August 2010



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

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.

