



WIR BRINGEN SIE  
IN DIE BESTE LAGE

**BBI**

BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

HALBJAHRESBERICHT 2011

---

## KENNZAHLEN NACH HGB IM ÜBERBLICK

<b>in TEUR</b>	<b>1. Hj. 2011</b>	<b>1. Hj. 2010</b>	<b>Veränderung in %</b>
Umsatzerlöse	6.658	6.564	+ 1,4 %
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.613	768	+ 630,9 %
Ergebnis vor Gewinnabführung	3.972	584	+ 580,1 %

<b>in TEUR</b>	<b>30.06.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>Veränderung in %</b>
Bilanzsumme	173.559	172.082	+ 0,9 %
Eigenkapital	50.233	50.233	-
Eigenkapitalquote (in %)	28,9	29,2	-

---

---

# INHALT

## An unsere Aktionäre

I. Brief des Vorstands	3
II. Die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	5
1. Aktienchart	5
2. Stammdaten	6
3. Aktionärsstruktur	6
4. Finanzkalender	6

## Lagebericht

I. Wirtschaftsbericht	7
1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	7
1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit	7
1.2. Unternehmensstruktur	7
1.3. Mitarbeiter	8
1.4. Immobilienportfolio	8
1.5. Markt- und Wettbewerbsumfeld	12
2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nach HGB	14
2.1. Ertragslage	14
2.2. Vermögens- und Finanzlage	15
II. Nachtragsbericht	16
III. Risiko- und Prognosebericht	16
1.1. Internes Kontrollsystem (IKS)	16
1.2. Risikomanagementsystem (RMS)	16
2. Chancen und Risiken der BBI Immobilien AG	17
IV. Ausblick	18

## Abschluss

I. Bilanz zum 30. Juni 2011	19
II. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2011 bis 30.06.2011	21
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	22
Impressum	23

---

## I. BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr 2011 haben wir die erfolgreiche Unternehmensentwicklung der Vorjahre fortgesetzt. So konnten wir neben einer abermaligen Steigerung unserer Mieteinnahmen eine signifikante Verbesserung des operativen Ergebnisses verbuchen – insbesondere aufgrund eines Buchgewinns, der aus der Veräußerung eines Erbbaugrundstücks in der Ingolstädter Ludwigstraße resultiert.

Zudem profitieren wir zunehmend von der strategischen Neuausrichtung unserer Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 – der klaren Fokussierung auf den Kauf und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Die Ausgliederung unserer ehemaligen Getränketochter BHB Brauholding Bayern-Mitte AG wurde im Sommer 2010 mit dem erfolgreichen Börsengang im Segment M:access der Börse München abgeschlossen. Im Zuge dessen hat sich unsere Beteiligung an der Getränke-Holding auf 35,5% reduziert; entsprechend entfällt für uns die Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach IFRS. Die Veröffentlichungen der Gesellschaft erfolgen daher seit dem Geschäftsjahr 2010 nach den Maßgaben des Handelsgesetzbuches (HGB) und betreffen ausschließlich den Einzelabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG).

Ein weiterer Erfolgsfaktor bildete die enge Einbindung unserer Gesellschaft in die VIB-Gruppe, mit der wir ein hohes Maß an Stabilität und Planbarkeit gewährleisten. Auch in der Zukunft sind wir stets bestrebt, weitere Effizienzpotenziale in einer zunehmend vertieften Zusammenarbeit mit unserer Muttergesellschaft zu identifizieren und zu realisieren, wobei sich der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit vor allem auf die Verwaltung unserer Objekte und damit auf die Konsolidierung bisher erreichter Erfolge konzentrieren soll.

Im Ergebnis konnten wir im Zeitraum zwischen Januar und Juni 2011 gemäß HGB-Rechnungslegung Umsatzerlöse in Höhe von rd. 6,7 Mio. EUR erwirtschaften. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 6,6 Mio. EUR bedeutet dies einen Zuwachs von rund 1,4%. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 4,6 Mio. EUR – ein Buchgewinn aus dem Verkauf eines Erbbaugrundstücks – erreichte die BBI Immobilien AG damit ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 5,6 Mio. EUR und damit eine Vervielfachung des Vorjahresniveaus von 0,8 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Gewinnabführung belief sich folglich auf ca. 4,0 Mio. EUR. Aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags wird der nach den handelsrechtlichen Vorschriften ermittelte Gewinn vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

Unser ertragstarkes und gleichermaßen nachhaltiges Immobilienportfolio wies zum 30. Juni 2011 insgesamt 37 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 156.500 m<sup>2</sup> auf. Darunter befinden sich 13 Objekte

des sogenannten Altbestands – frühere Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG – sowie 24 Fach- und Einzelhandelsfachmärkte. Unsere Objekte sind nahezu 100 % vollständig vermietet und mit einer im Branchenvergleich sehr langen durchschnittlichen Restdauer der Mietverträge profitieren wir ferner von einer sehr hohen Planbarkeit und Erwartungssicherheit unserer Erlösstruktur. Damit verfügen wir über eine sehr gute Ausgangsbasis, um auch die perspektivische Entwicklung unseres Unternehmens gewohnt erfolgreich zu gestalten.

Mein Dank gilt in diesem Halbjahr den Mitarbeitern des VIB Konzerns, die tatkräftig das operative Immobiliengeschäft vorangetrieben haben.

Ingolstadt, im August 2011



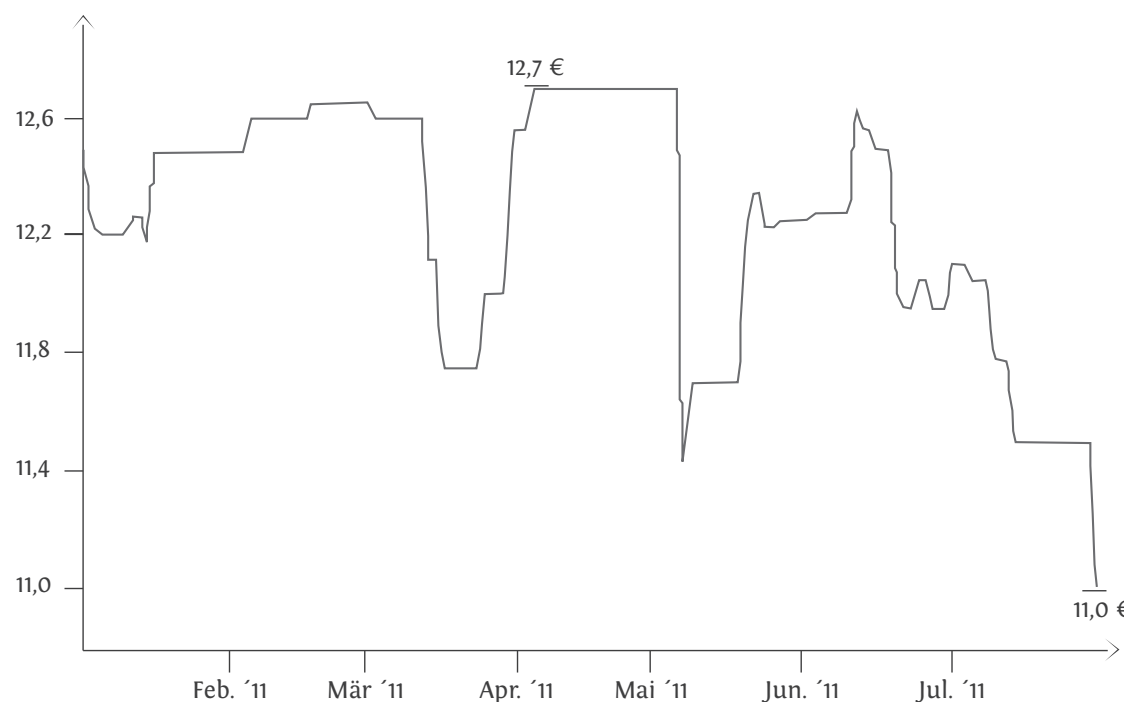
Peter Schropp  
- Vorstand -

## II. DIE AKTIE DER BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

### 1. AKTIENCHART

Handelsplatz München (1. Januar 2011 bis 1. August 2011)

in EUR



Im Berichtszeitraum Januar bis Juni 2011 zeigte die Aktie der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) einen uneinheitlichen Kursverlauf. Nach einem kurzzeitigen Kursrückschlag im Anschluss an den grundsätzlich positiven Trend von Jahresbeginn, erreichte die Aktie am 5. April 2011 ihren Höchststand von 12,70 EUR. In der Folge geriet der Wert jedoch zunehmend unter Druck, vor allem aufgrund eines volatilen Börsenumfelds. Nach dem Berichtszeitraum schloss die Aktie im August 2011 bei 11,00 EUR, was gleichzeitig den Tiefstand markierte.

Bei Betrachtung der Kursentwicklung ist jedoch die Aktionärsstruktur der Gesellschaft zu berücksichtigen. Mit der VIB Vermögen AG verfügt die BBI Immobilien AG über eine Mehrheitsaktionärin, die mit derzeit 91,2% den Großteil der Anteile hält. Aufgrund der damit einhergehenden eingeschränkten Liquidität der BBI-Aktie ist die Aussagekraft der Aktienkursentwicklung eingeschränkt.

## 2. STAMMDATEN

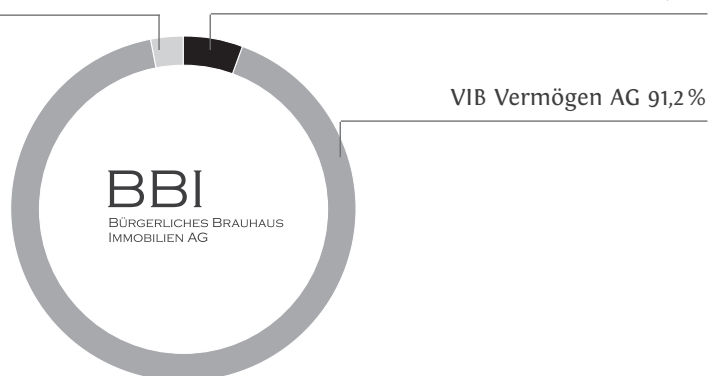
### Inhaberaktien

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

## 3. AKTIONÄRSSTRUKTUR

Management / Aufsichtsrat 3,0 %

FreeFloat 5,8 %



Stand: 30.06.2011

## 4. FINANZKALENDER

Datum	Termin
14. November 2011	2. Zwischenmitteilung 2011

# I. WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

### 1.1. Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) ist eine Immobiliengesellschaft, deren Kernkompetenz in der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich liegt. Hierzu zählen vor allem der Kauf, die Vermietung sowie die Verwaltung und Instandhaltung von Gewerbeobjekten. Dabei verfolgt die BBI Immobilien AG 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 30. Juni 2011 insgesamt 13 historische Objekte (Altbestand), resultierend aus der früheren Übernahme der Herrnbräu GmbH & Co. KG, sowie 24 seit 2006 neu erworbene Immobilien.

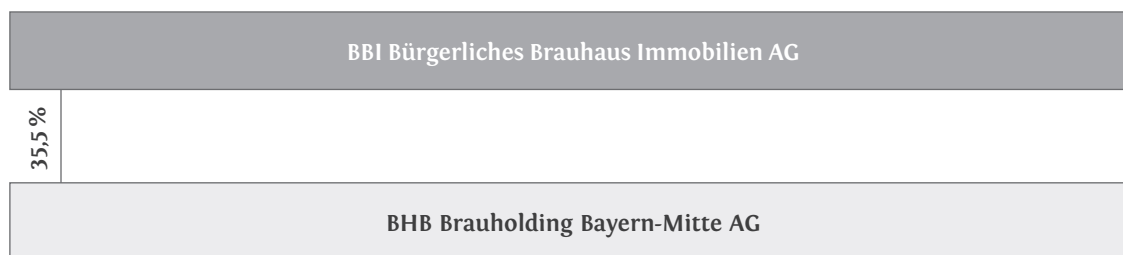
### 1.2. Unternehmensstruktur

Seit Umsetzung der strategischen Neuausrichtung im Jahr 2006 liegt die Kernkompetenz der BBI Immobilien AG im Kauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Im Geschäftsjahr 2010 hat die Gesellschaft im Zuge dieser Fokussierung auf den Immobiliensektor ihre Getränkeaktivitäten neu strukturiert. Bereits im November 2009 wurde die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt gegründet. Im Rahmen dieser Gründung brachte die BBI Immobilien AG die Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage ein. Damit konnten die organisatorischen Weichen für eine eigenständige und fokussierte Weiterentwicklung des ehemaligen Getränkesegments gelegt werden.

Die BBI Immobilien AG hielt zunächst nach Gründung der BHB Brauholding AG 100 % der Anteile als Muttergesellschaft. Im März 2010 übernahmen die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG. Zudem wurde die Durchführung einer Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot beschlossen. Im Zuge dessen wurden im Juli 2010 insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding zu einem Preis von 2,80 EUR je Aktie bei institutionellen und privaten Investoren platziert. Am 8. Juli 2010 erfolgte die Erstnotiz sämtlicher Aktien im M:access Segment der Börse München.

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

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



### 1.3. Mitarbeiter

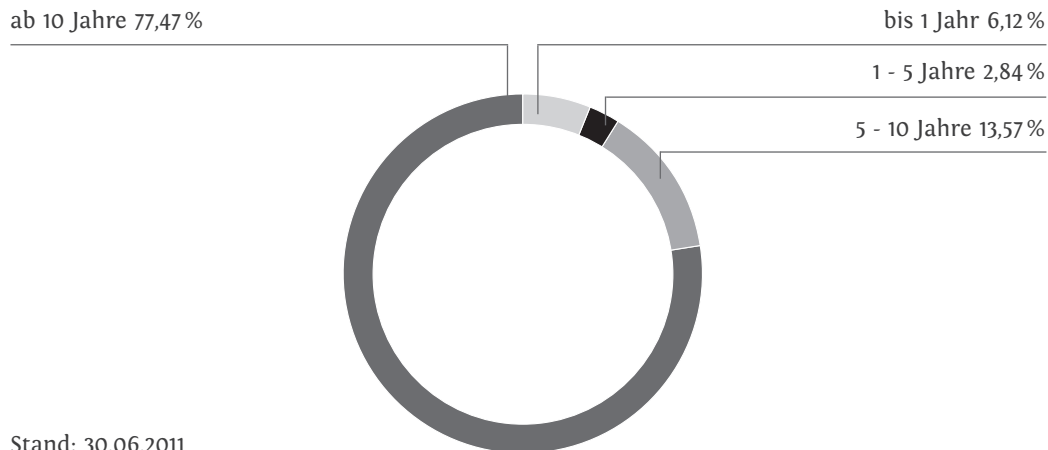
Mit der Fokussierung der Gesellschaft auf das Immobiliengeschäft und der mit dem Börsengang der BHB Brauholding AG abgeschlossenen Konzernentflechtung hat sich die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG deutlich reduziert, da die große Mehrheit der Angestellten im ehemaligen Brauereisegment aktiv war. Im Bereich Immobilien war zum 30. Juni 2011 kein Mitarbeiter mehr beschäftigt (Vorjahr: zwei). Die Tätigkeiten werden seit dem 1.1.2011 durch Mitarbeiter aus dem VIB Konzern ausgeführt. Peter Schropp fungiert als Alleinvorstand der BBI Immobilien AG.

### 1.4. Immobilienportfolio

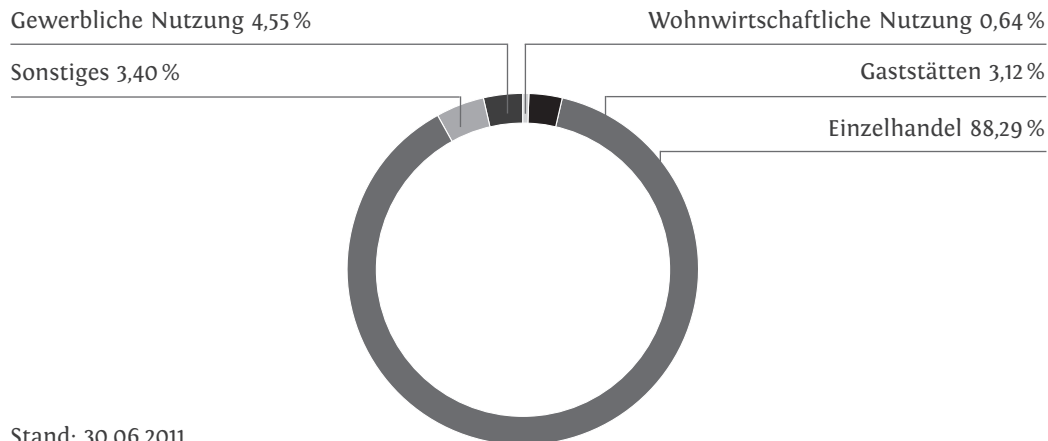
#### Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Kerngeschäft der BBI Immobilien AG besteht im Erwerb und der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählten zum Stichtag 30. Juni 2011 insgesamt 13 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. Im Berichtszeitraum wurde ein Erbbaugrundstück in der Ingolstädter Ludwigstraße veräußert.

Aktuell weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 156.500 m<sup>2</sup> auf, das zudem zu nahezu 100 % vermietet ist. Zudem gewährleistet eine lange Restlaufzeit der Mietverträge eine sehr hohe Planbarkeit für das operative Geschäft. So gehen rund 77 % der Mietverträge mit einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren oder länger einher, während knapp 14 % mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet sind. Im Zuge der Entkonsolidierung des Getränkesegments im Sommer 2010 wurde zudem das Mietvertragsverhältnis mit der Herrnbräu GmbH & Co. KG neu strukturiert. So wurde ein jährlich zu erneuernder Mietvertrag durch einen langfristigen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren ersetzt.

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

Etwa 88 % des Portfolios sind – gemessen an den Mieterträgen – dem Einzelhandel zuzurechnen, während rund 5 % anderweitig gewerblich genutzt werden. Rund 3 % der Mieterträge stammen aus der Vermietung von Gaststätten. Sonstige bzw. wohnwirtschaftliche Nutzung tragen zu 3 % bzw. 1 % zu den Mieterträgen bei. In dem dominierenden Teilsegment Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich bei den Mietern um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler. Aufgrund ihrer solventen Mieterstruktur verfügt die BBI Immobilien AG über ein hohes Maß an Erwartungssicherheit und Planbarkeit im Hinblick auf zukünftige Mieterträge.

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

Stand: 30.06.2011

**Historischer Altbestand**

Zum Stichtag 30. Juni 2011 befanden sich 13 Objekte des Altbestands im Eigentum der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwölf Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie als Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommt das Brauereigelände in Ingolstadt, das an die Herrnbräu GmbH & Co. KG verpachtet ist. Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 m<sup>2</sup> und ist nahezu vollständig vermietet bzw. verpachtet.

**Fach- und Einzelhandelsmärkte**

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 127.810 m<sup>2</sup> auf.



## 1.5. Markt- und Wettbewerbsumfeld

### Gesamtwirtschaftlicher Rahmen

Die Weltwirtschaft wächst nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) auch 2011, jedoch nicht mehr so kräftig wie im Jahr zuvor. Lag das Wachstum der Weltwirtschaft 2010 noch bei 5 % so geht das DIW für das laufende Jahr von einem geringeren Wirtschaftswachstum in Höhe von 4,0 % aus.

Dabei wird der deutschen Wirtschaft in zunehmendem Maße die Rolle als Wachstumsmotor in Europa zuteil. Nach einem starken Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 3,5 % im Jahr 2010 – dem stärksten Jahr seit der Wiedervereinigung – geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung für das Jahr 2011 von einem volkswirtschaftlichen Plus von 3,2 % aus. Ein erster Hinweis für ein weiterhin starkes Wachstum war das außergewöhnlich kräftige reale BIP-Wachstum von 1,5 % im ersten Quartal 2011. Dies entspricht einer Steigerung von 5,2 % gegenüber dem ersten Quartal 2010. Für das zweite Vierteljahr 2011 geht das DIW davon aus, dass die deutsche Wirtschaft noch einmal um 0,6 % gewachsen ist.

Basis für das dynamische deutsche Wachstum ist nach Ansicht des DIW sowohl der starke Export als auch eine zunehmend stärker werdende Binnennachfrage. Der Export wird nach Ansicht der Berliner Konjunkturexperten im Gesamtjahr gegenüber dem Vorjahr um 9,6 % wachsen. Die Investitionstätigkeit macht mit 1,3 % knapp die Hälfte des prognostizierten Produktionsanstiegs in diesem Jahr aus. Zudem fällt die Zunahme des privaten Konsums 2011 mit 1,8 % gegenüber dem Vorjahr wohl so kräftig aus wie seit zehn Jahren nicht mehr. Das zeigt sich auch im aktuellen GfK-Konsumklimaindex, der im Juni bei 5,6 Zählern lag (Juni 2010: 3,5).

Grund für das gute Konsumklima sind insbesondere die weiter sinkenden Erwerbslosenzahlen, die im Juni 2011 bei 2.893.000 lagen, was einer Arbeitslosenquote von 6,9 % entspricht. Damit waren 255.000 Menschen weniger arbeitslos als im Vorjahresmonat. Dieser sehr gute Wert wird sich nach Einschätzung des Forschungsinstituts der Bundesagentur für Arbeit auch für das gesamte Jahr 2011 zeigen. Für die Immobilienbranche geht der Zuwachs an Beschäftigten mit einer höheren Kaufkraft, einer besseren Auftragslage der Unternehmen und damit auch mit einer verstärkten Flächennachfrage nach Gewerbeimmobilien einher.

Risiken für die gute Wirtschaftslage ergeben sich vor allem durch die anziehende Inflation und den hohen Eurokurs gegenüber dem Dollar. Im Juni lagen die Verbraucherpreise um 2,3 % höher als im Juni 2010. Damit stiegen die Preise seit Jahresbeginn den fünften Monat nacheinander. Zudem haben sich die Finanzierungskosten der Unternehmen aufgrund der Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank im April und Juli von 1,00 auf 1,50 % erhöht. Mit der Anhebung des Hauptrefinanzierungszinssatzes wollen die Währungshüter die Inflationsrisiken eindämmen. Auch der Anstieg des Euribors hat sich seit März 2011 beschleunigt. Der Zinssatz, zu dem sich Banken gegenseitig Geld leihen, lag im Juli 2010 bei ca. 1,6 % und ist damit seit Jahresbeginn um ca. 60 Basispunkte gestiegen.

### **Immobilienmarkt in Deutschland**

Das Transaktionsvolumen im Bereich Gewerbeimmobilien in Deutschland betrug nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle im ersten Halbjahr 2011 rund 11,3 Mrd. EUR und lag damit 19 % über dem entsprechenden Vorjahreswert. Unter den Gewerbeimmobilien machten die Einzelhandelsimmobilien mit rund 6,2 Mrd. EUR bzw. 55 % am Gesamtvolumen den größten Teil aus. Neben Shopping Center, die sich für ein Transaktionsvolumen von rund 1,6 Mrd. EUR verantwortlich zeigten, standen vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren im Fokus der Investoren. Auf Büroobjekte entfiel – wie bereits im Vorjahr – rund ein Viertel aller Investitionen in Gewerbeobjekte (2,9 Mrd. EUR). Das Transaktionsvolumen im Bereich Logistikimmobilien lag bei gut 560 Mio. EUR, was einem Anteil von rund 5 % entspricht. Zu einem Anteil von ca. 39 % engagierten sich internationale Investoren, die damit den starken Vorjahreswert bestätigen konnten.

Für das Gesamtjahr 2011 erwartet Jones Lang LaSalle, dass sich die erhöhte Aktivität auf dem Markt für Gewerbeimmobilien weiter manifestieren wird. Im Ergebnis erwarten die Immobilienspezialisten ein kumuliertes Transaktionsvolumen von rund 22 - 24 Mrd. EUR.

Analog hierzu stiegen auch die Bauinvestitionen im ersten Quartal 2011 laut Auskunft des Statistischen Bundesamts um 12,6 % gegenüber dem Vorjahr bzw. um 6,2 % gegenüber dem Vorquartal. Durch die starke Bautätigkeit dürfte auch das Angebot an gewerblichen Immobilien wieder größer werden. Die Mietpreise von gewerblichen Objekten blieben nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters CB Richard Ellis im zweiten Quartal 2011 weitgehend stabil. Lediglich die Mietpreise im Einzelhandelsbereich stiegen leicht um 2,6 % gegenüber dem zweiten Quartal 2010.

Die positive Stimmung auf dem Markt der gewerblichen Immobilien wird auch nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate das gesamte Jahr 2011 über anhalten. Man geht daher – ähnlich wie Jones Lang LaSalle – von einem Jahres-Transaktionsvolumen von über 20 Mrd. Euro aus. Dabei sei die Perspektive für die bei der BBI Immobilien AG dominierenden Einzelhandelsimmobilien besonders gut. Sowohl die positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung als auch der robuste private Konsum legen nahe, dass Retail-Objekte für Investoren weiterhin mit einer hohen Attraktivität einhergehen.

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

### 2.1. Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2011 erwirtschaftete die BBI Immobilien AG Umsatzerlöse in Höhe von 6,7 Mio. EUR. Gemessen am Vorjahreswert in Höhe von 6,6 Mio. EUR stellt dies einen Zuwachs von rund 1,4% dar, was gleichzeitig einen abermaligen Rekordwert bedeutet. Daneben wurden im Berichtszeitraum sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 4,6 Mio. EUR erzielt. Diese resultieren aus dem Verkauf (und damit einhergehendem Buchgewinn) eines zentral gelegenen Erbbaugrundstücks in der Ingolstädter Ludwigstraße, das dem Altbestand der Gesellschaft zuzuordnen war. Demgegenüber waren die operativen Aufwendungen im ersten Halbjahr 2011, vor allem die dem Materialaufwand zugeordneten Objektaufwendungen, leicht rückläufig und beliefen sich auf 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR). Im üblichen Umfang wurden zur fortschreitenden Portfoliooptimierung Renovierungsarbeiten durchgeführt. Daneben reduzierten sich die Personalaufwendungen infolge der Verlagerung auf den VIB Konzern deutlich und beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen für Pensionsverpflichtungen. So sank die entsprechende Position von 135 TEUR auf 40 TEUR. Ferner betragen die planmäßigen Abschreibungen der Immobilien 2,2 Mio. EUR (Vorjahr: 2,3 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von 145 TEUR auf 89 TEUR. Demgegenüber kletterten die Zinsaufwendungen durch den Anstieg des Zinsniveaus im kurzfristigen Bereich im Berichtszeitraum leicht von 2,6 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR.

Damit erwirtschaftete die BBI Immobilien AG im Berichtszeitraum ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 5,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR). Auch ohne Einbeziehung des Sonderergebnisses von 4,6 Mio. EUR (= sonstige betriebliche Erträge) aus dem Verkauf des Erbbaugrundstücks in Ingolstadt ergäbe sich ein Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von ca. 1,0 Mio. EUR, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 entspricht.

Die außerordentlichen Aufwendungen umfassen die Zuführung zur Drohverlustrückstellung für ein bestehendes SWAP-Geschäft auf Schweizer Franken-Basis. Durch die Entwicklung des Wechselkurses CHF/Euro musste die Drohverlustrückstellung zum 30.06.2011 um 1.612 TEUR aufgestockt werden. Davon war ein Betrag in Höhe von 283 TEUR für das 1. Halbjahr liquiditätswirksam.

Aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrags mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG und der damit verbundenen körperschaft- und gewerbsteuerlichen Organschaft unterliegt die BBI Immobilien AG hier nicht mehr der Steuerpflicht. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss als eigenes Einkommen versteuert werden. Im Berichtszeitraum entstand ein Ertragsteueraufwand in Höhe von 29 TEUR (Vorjahr: 50 TEUR).

Im Ergebnis erzielte die BBI Immobilien AG zwischen Januar und Juni 2011 einen Gewinn vor Gewinnabführung in Höhe von ca. 4,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,6 Mio. EUR). Dieser gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) ermittelte Gewinn der BBI Immobilien AG wird vollständig an die Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeführt.

## 2.2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der Gesellschaft belief sich zum 30. Juni 2011 auf 173,6 Mio. EUR und lag damit leicht über dem Wert zum 31. Dezember 2010 in Höhe von 172,1 Mio. EUR. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf den Buchgewinn und den Anstieg der Bankguthaben zurückzuführen, die aus dem Verkauf des Erbbaugrundstücks in der Ingolstädter Ludwigstraße resultieren. Damit einhergehend kletterten die liquiden Mittel der BBI Immobilien AG von 1,5 Mio. EUR auf nunmehr 6,0 Mio. EUR. Die mit Abstand größte Einzelposition der Bilanz bildeten jedoch die im Sachanlagevermögen ausgewiesenen Immobilien mit 164,9 Mio. EUR, wobei der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert von 167,2 Mio. EUR fast ausschließlich auf die planmäßigen Abschreibungen zurückzuführen ist.

Auf der Fremdkapitalseite konnten die Bankverbindlichkeiten der Gesellschaft durch planmäßige Tilgungen um 2,2 Mio. EUR auf 115,9 Mio. EUR reduziert werden. Demgegenüber erhöhten sich die Rückstellungen, im Wesentlichen aufgrund der Bewertung eines bestehenden SWAP-Geschäfts auf CHF-Basis, von 3,4 Mio. EUR auf 4,6 Mio. EUR. Die Eigenkapitalquote der BBI Immobilien AG belief sich infolge der ausgeweiteten Bilanzsumme per 30.06.2011 auf 28,9 % (Vorjahr: 29,2%).

## II. NACHTRAGSBERICHT

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

## III. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

### 1.1. INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

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

### 1.2. RISIKOMANAGEMENTSYSTEM (RMS)

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

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

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

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

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

Ein im Jahr 2006 abgeschlossenes Währungs-SWAP-Geschäft auf Schweizer Franken-Basis führt aufgrund des derzeitigen niedrigen Kursverhältnisses EUR/CHF aktuell zu Ausgleichszahlungen. Die bereits zum Jahresende 2010 gebildete Drohverlustrückstellung wurde entsprechend angepasst. Das SWAP-Geschäft hat eine Laufzeit bis 2015.

Bei einer weiteren Stärkung des Schweizer Franken in den kommenden 12 Monaten aufgrund der vielfachen nicht geklärten Probleme in der Euro-Zone können sich zu den folgenden Berichts- und Abschlussstichtagen ein weiterer Wertanpassungsbedarf sowie höhere liquiditätswirksame Ausgleichszahlungen ergeben.

## **2. CHANCEN UND RISIKEN DER BBI IMMOBILIEN AG**

Hinsichtlich der Beschreibung der wesentlichen Chancen und Risiken wird, mit Ausnahme der vorstehenden Ausführungen zu den Finanzderivaten (SWAP-Geschäfte) auf den Geschäftsbericht 2010 verwiesen, worin diese auf den Seiten 33-35 ausführlich dargestellt sind. Grundsätzlich haben sich die Chancen und Risiken (mit Ausnahme der Finanzderivate) zum Halbjahr nicht verändert.

## IV. AUSBLICK

Die strategische Neuausrichtung des Vorjahres und die Ausgliederung der ehemaligen Getränkeaktivitäten ermöglichen eine fokussierte Unternehmensentwicklung entsprechend den Kernkompetenzen der Gesellschaft: die Bestandshaltung und Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Dabei sollen künftig weitere Effizienzpotenziale in einer zunehmend vertieften Zusammenarbeit mit der Muttergesellschaft VIB Vermögen AG identifiziert und realisiert werden.

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. Daher geht der Vorstand für die Jahre 2011 und 2012 von Umsatzerlösen und einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit – ohne Berücksichtigung ertragsoptimierter Abverkäufe aus dem Portfolio und Wertanpassungen – auf dem Niveau von 2010 aus.

# I. BILANZ ZUM 30. JUNI 2011

## AKTIVA

EUR	30.06.2011	31.12.2010
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,00	151,00
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	164.891.452,22	167.140.240,03
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.791,41	7.179,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.656,48	6.656,48
	<b>164.919.900,11</b>	<b>167.154.075,51</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
2. Beteiligungen	2.309.789,77	2.309.654,77
	<b>2.309.789,77</b>	<b>2.309.654,77</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.342,18	48.387,65
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00	907.081,63
3. sonstige Vermögensgegenstände	115.029,95	102.969,87
	<b>230.372,13</b>	<b>1.058.439,15</b>
<b>II. Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>6.026.887,00</b>	<b>1.519.810,26</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>72.084,98</b>	<b>40.336,74</b>
	<b>173.559.034,99</b>	<b>172.082.467,43</b>

## PASSIVA

EUR	30.06.2011	31.12.2010
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	5.200.000,00	5.200.000,00
II. Kapitalrücklage	42.770.000,00	42.770.000,00
III. Gewinnrücklagen		
1. gesetzliche Rücklage	697.913,42	697.913,42
2. andere Gewinnrücklagen	1.565.533,49	1.565.533,49
	<b>2.263.446,91</b>	<b>2.263.446,91</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	602.893,60	625.893,60
2. Steuerrückstellungen	0,00	6.000,00
3. sonstige Rückstellungen	4.013.105,96	2.752.501,00
	<b>4.615.999,56</b>	<b>3.384.394,60</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	115.891.654,49	118.138.888,02
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	50.237,59	95.605,52
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.565.140,19	0,00
4. sonstige Verbindlichkeiten	190.595,91	216.000,27
	<b>118.697.628,18</b>	<b>118.450.493,81</b>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>11.960,34</b>	<b>14.132,11</b>
	<b>173.559.034,99</b>	<b>172.082.467,43</b>

## II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2011 BIS 30.06.2011

EUR	6 Monate 01.01.2011 -30.06.2011	6 Monate 01.01.2010 -30.06.2010
1. Umsatzerlöse	6.658.172,20	6.564.061,41
2. sonstige betriebliche Erträge	4.604.382,16	0,00
3. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-640.526,31	-674.585,78
4. Personalaufwand	-1.398,90	-47.621,02
a) Löhne und Gehälter		
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-38.374,06	-87.773,14
	-39.772,96	-135.394,16
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.241.759,90	-2.259.453,71
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-88.778,80	-144.696,46
7. Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.963,97	11.842,18
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.651.453,67	-2.593.809,66
<b>10. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.613.226,69</b>	<b>767.963,82</b>
11. außerordentliche Erträge	0,00	0,00
12. außerordentliche Aufwendungen	-1.612.114,43	-133.649,00
<b>13. außerordentliches Ergebnis</b>	<b>-1.612.114,43</b>	<b>-133.649,00</b>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-28.624,44	-50.134,16
15. sonstige Steuern	-266,00	0,00
	-28.890,44	-50.134,16
<b>16. Ergebnis vor Verlustübernahme/Gewinnabführung</b>	<b>3.972.221,82</b>	<b>584.180,66</b>
17. Erträge aus Verlustübernahme	0,00	0,00
18. auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführte Gewinne	-3.972.221,82	-584.180,66
<b>19. Jahresüberschuss</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Ingolstadt, im August 2011

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Schropp', with a stylized flourish at the end.

Peter Schropp  
- Vorstand -

---

# IMPRESSUM

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

Luitpoldstraße C70  
86633 Neuburg/Donau  
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 951

Fax: +49 (0)8431 504 973

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

## **Vertretungsberechtigter Vorstand**

Peter Schropp

## **Aufsichtsrat**

Ludwig Schlosser (Aufsichtsratsvorsitzender)

Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender)

Rupert Hackl

## **Registergericht**

Ingolstadt

## **Registernummer**

HRB-Nr. 44

## **Redaktion, Design & Layout**

cometis AG

Unter den Eichen 7

65195 Wiesbaden

[www.cometis.de](http://www.cometis.de)

---

---