



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

HALBJAHRESBERICHT 2008

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS IM ÜBERBLICK

In TEUR	1. HJ 2008	1. HJ 2007
Umsatzerlöse	11.168	10.667
Erträge aus Vermietung	4.528	3.719
EBIT	3.508	4.701
EBIT-Marge in %	31,4	44,1
EBT	1.592	3.525
Jahresüberschuss	1.117	2.231
Cash Flow aus betr. Tätigkeit	2.254	-179
Ergebnis je Aktie in EUR	0,21	0,43

In TEUR	30.06.2008	31.12.2007
Bilanzsumme	167.084	153.766
Eigenkapital	69.058	67.941
Eigenkapitalquote in %	41,3	44,2
NAV je Aktie in EUR	14,84*	14,59*

* gemäß Berechnungen des Wirtschaftsprüfers



Wir bringen Sie in die beste Lage

Konzernkennzahlen nach IFRS 2

Berichte

Brief an die Aktionäre 4

Kapital

Aktienchart 6

EPRA Germany 6

Stammdaten 8

Finanzkalender 8

Aktionärsstruktur 8

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG 9

Portfolio

Immobilienportfolio im Überblick 11

Zusammensetzung des Immobilienportfolios 12

Konzernzwischenlagebericht

A. Wirtschaftsbericht 13

B. Nachtragsbericht 18

C. Risiko- und Prognosebericht 18

Konzernabschluss

Konzernbilanz 22

Konzerngewinn- und Verlustrechnung 24

Eigenkapitalveränderungsrechnung 25

Kapitalflussrechnung 26

Versicherung der gesetzlichen Vertreter 27

Konzernanhang

1. Allgemeine Angaben 28

2. Erläuterung der Abschlussposten 29

3. Sonstige Angaben 31

Impressum 32

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, Ihnen wiederum ein sehr positives Halbjahresergebnis mitteilen zu können. In der ersten Jahreshälfte 2008 hat die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG konsequent ihr Wachstum sowohl bei den Umsatz- als auch bei den Ertragszahlen weiter vorangetrieben. Insbesondere der Ausbau des Immobilien-Portfolios im Zuge der strategischen Neuausrichtung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat zu einer weiteren Steigerung unserer Ertragskraft beigetragen.

Verglichen mit dem ersten Halbjahr 2007 konnten wir unsere Umsatzerlöse von 10.667 TEUR auf 11.168 TEUR in der ersten Jahreshälfte des laufenden Geschäftsjahres steigern. Dies entspricht einem Zuwachs auf Konzernebene von 4,7%. Insbesondere im Immobilien-Segment hat die BBI AG ein deutliches Wachstum erzielt: Hier stiegen die Umsatzerlöse um 14,5% auf 4.258 TEUR. Im Vorjahr hatte der Wert noch bei 3.719 TEUR gelegen. Damit erwirtschaften wir heute bereits einen Anteil von 38,1% des Gesamtumsatzes durch Mieterträge. Durch die geplante Übernahme zusätzlicher Fachmärkte in den nächsten Jahren werden wir unser Ertragspotenzial weiter erhöhen. Im Segment Getränke konnte die Herrnbräu ihre Marktposition trotz des schwierigen Marktumfeldes behaupten und den Umsatz von 6.948 TEUR im Vorjahr mit derzeit 6.909 TEUR annähernd stabil halten.

Hingegen fiel das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) im Jahresvergleich von 4.701 TEUR im ersten Halbjahr 2007 auf 3.508 TEUR. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Vorjahreswert durch einmalige Zuschreibungen auf den Altbestand der BBI AG positiv beeinflusst war. Lässt man diesen Einmaleffekt außen vor, so wurde ein EBIT-Anstieg von 24,2% im Vergleich zum Vorjahr erreicht. Insgesamt erzielte die BBI AG im ersten Halbjahr 2008 eine EBIT-Marge von 31,4% und arbeitet somit weiterhin sehr profitabel. Der Periodenüberschuss lag aufgrund des Sondereffekts des Vorjahres mit 1.117 TEUR ebenfalls unter dem Halbjahresniveau 2007 von 2.231 TEUR.

Besonders deutlich wird die operative Stärke unserer Gesellschaft bei der Betrachtung des Cash Flows aus betrieblicher Tätigkeit. Dieser stieg in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres auf 2.254 TEUR, im Vorjahreszeitraum war noch ein Minus von 179 TEUR verzeichnet worden. Damit konnten wir in diesem Jahr bereits zur „Halbzeit“ den Wert des Gesamtjahres 2007 (1.990 TEUR) übertreffen.

Wir wollen weiter profitabel wachsen. Daher haben wir im ersten Halbjahr 2008 unser Immobilien-Portfolio durch die Übernahme ertragsstarker Gewerbeobjekte erneut ausgebaut. Im Einzelnen fanden Übergaben an den Standorten Goch (Nordrhein-Westfalen), Grafenau und Pfaffenhofen/Ilm statt. Alle Immobilien sind bereits vollständig und mit Vertragslaufzeiten von mehr als zehn Jahren an Mieter erstklassiger Bonität übergeben worden. Insgesamt vergrößerte sich dadurch die vermietbare Fläche unseres Portfolios um weitere 12.902 m². Durch die Integration dieser Objekte in das Immobilien-Portfolio werden wir künftig Jahres-Netto-Mieten in Höhe von rund 1.680 TEUR erzielen und unsere Ertragskraft somit erneut signifikant erweitern. Bereits im laufenden Geschäftsjahr werden diese Investitionen einen positiven Deckungsbeitrag erwirtschaften.

In der zweiten Hälfte des laufenden Geschäftsjahres werden Übergaben an weiteren fünf Standorten, ausschließlich im süddeutschen Raum, erfolgen. Zum Jahresende werden wir daher das Portfolio der BBI AG insgesamt, also inklusive der bereits in diesem Jahr übernommenen Objekte, um eine vermietbare Fläche von ca. 47.000 m² vergrößert haben. Das Kaufpreisvolumen für alle im laufenden Jahr zu übergebenden Immobilien wird sich inklusive Erwerbsnebenkosten voraussichtlich auf rund 74.000 TEUR belaufen.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Gemessen an der Investitionssumme werden die neuen Objekte eine jährliche Mietrendite in Höhe von über 6,5% generieren. Für alle Investitionsvorhaben sind die Finanzierungen bereits gesichert.

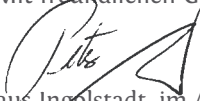
Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland wurde auch in der ersten Jahreshälfte 2008 von den Nachwirkungen der US-amerikanischen Hypothekenkrise („Subprime“) bestimmt. Bei sinkenden Kaufpreisfaktoren verringerten sich die gehandelten Volumina an den Investmentmärkten – eine Entwicklung, die nach wie vor anhält. Zurückzuführen ist der Rückgang auf die eingeschränkte Kreditvergabe der Banken, insbesondere an eigenkapitalschwache Investoren, und die daraus resultierende Nachfrage-
reduzierung. Da eine Bodenbildung bislang nicht absehbar ist, setzen wir bei unserer Wachstumsstrategie primär auf die Integration der bereits vertraglich gesicherten Immobilien. In dieser Situation zahlt sich unsere starke Finanzierungsstruktur aus: Im Gegensatz zu einigen Wettbewerbern ist die BBI AG mit einer Eigenkapitalquote von aktuell 41,3% weiterhin äußerst bonitätsstark und daher von den erschwerenden Refinanzierungsbedingungen kaum betroffen.

Im Getränkesegment ging der Gesamtumsatz leicht um 0,8% zurück. Veränderte Konsumgewohnheiten der Bevölkerung und die Einführung des äußerst strengen Rauchverbots in Bayern führten zu einem verschlechterten Marktumfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG. Der Vergleich mit der Gesamtentwicklung der Branche zeigt jedoch: Die Herrnbräu hat sich besser als der Markt entwickelt und konnte bei verschärften Bedingungen Stabilität erreichen. Dazu trug auch der Erwerb der Markenrechte einer Ingolstädter Traditionsbrauerei bei, wodurch die regionale Marktstellung weiter gefestigt wurde. Erfreulich entwickelte sich zudem der Absatz der italienischen Tochtergesellschaft Tre Effe s.r.l. Hier gelang mit 11% erneut ein zweistelliges Absatzwachstum.

Mit der Unterzeichnung des Ergebnisabführungsvertrages (EAV) zwischen der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und ihrer Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG haben wir eine wichtige Grundlage für die Fortsetzung unseres Wachstumskurses gelegt. Die Vereinbarung beinhaltet vielfältige Vorteile für alle Beteiligten, die BBI AG, die VIB Vermögen AG und vor allem für die Aktionäre beider Gesellschaften, die wir in dem gemeinsamen Vorstandsbericht beider Gesellschaften ausführlich erläutert haben. Der gemeinsame Vorstandsbericht zum Ergebnisabführungsvertrag ist weiterhin bei uns im Internet einsehbar. Auf der Hauptversammlung der BBI AG am 18. Juni 2008 fand der Ergebnisabführungsvertrag eine große Zustimmung der Anleger. Bei einer Präsenz des Grundkapitals von 93,96% schlossen sich 99,48% der anwesenden Stimmrechte dem Vorschlag des Vorstands, dem Ergebnisabführungsvertrag zuzustimmen, an. Eine Woche später stimmten die Aktionäre auf der Hauptversammlung der VIB Vermögen AG ebenfalls mit mehr als 99% dem Vertrag zu.

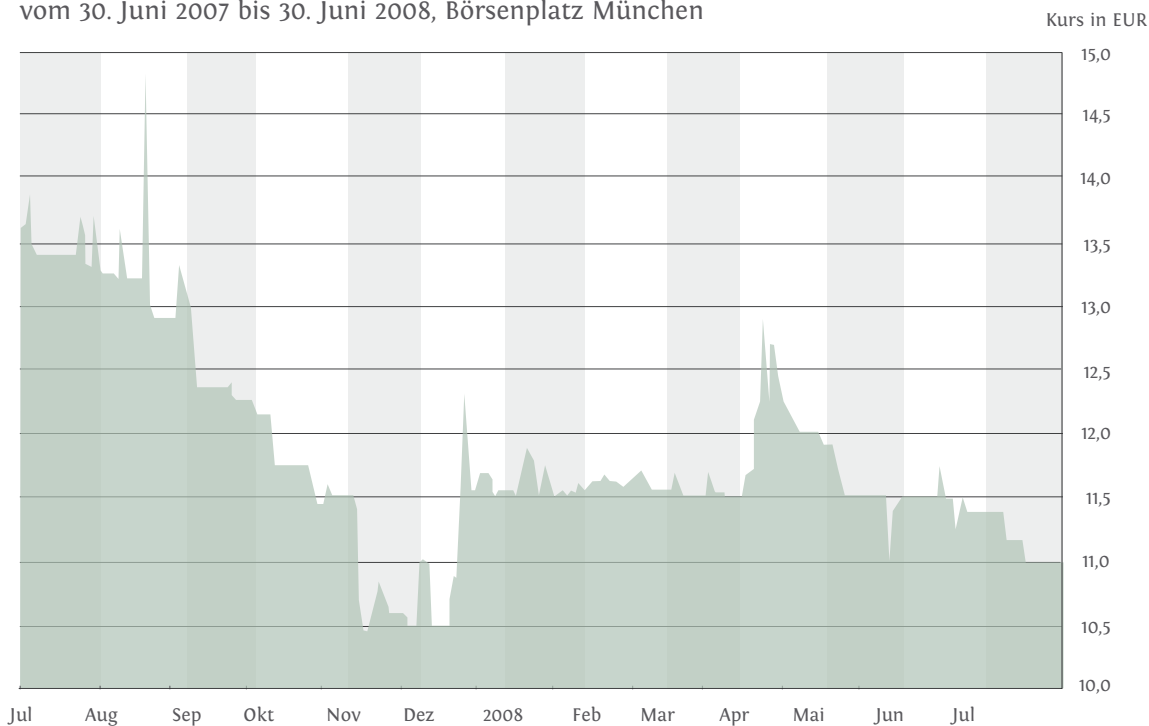
Insgesamt befindet sich die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf einem guten Weg. Umsatz und Ertrag entwickeln sich plangemäß, und wir gehen auch für den Verlauf der zweiten Hälfte des Jahres von einer Ausweitung des operativen Geschäfts aus. Mit unserer starken Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG im Rücken nehmen wir bereits heute eine führende Stellung im Markt für Gewerbeimmobilien in Süddeutschland ein. Diese Position wollen wir weiter ausbauen.

Mit freundlichen Grüßen


aus Ingolstadt, im August 2008
Peter Schropp
- Vorstand -

AKTIENCHART

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (WKN 528000)
vom 30. Juni 2007 bis 30. Juni 2008, Börsenplatz München



PERFORMANCEVERGLEICH BBI AG/EPRA GERMANY

1. Juli 2007 bis 30. Juni 2008



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang



In der zweiten Jahreshälfte 2007 hatten zahlreiche Immobilientitel an Börsenwert verloren. Der Grund für diese Entwicklung war der Ausbruch der „Subprime-Krise“ im Sommer 2007, infolge dessen es an den internationalen Kapitalmärkten zu Turbulenzen mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Stimmung an den Börsen kam. Trotz des fundamental gesunden Geschäfts und der operativen Erfolge im Jahr 2007 wurde auch die Aktie der BBI AG von diesen Tendenzen ergriffen, wenn auch weniger stark als vergleichbare Immobiliengesellschaften.

Mit Beginn des laufenden Geschäftsjahres zeigte die Aktie der BBI AG einen positiven Trend und legte im Vergleich zum Jahresende 2007 deutlich zu. Im Folgenden war eine Stabilisierung des Aktienkurses zu verzeichnen. Insgesamt ist der Kurs im Verlauf des ersten Halbjahres um rund 5,8% von 10,40 EUR (31. Dezember 2007) auf 11,99 EUR (30. Juni 2008) gestiegen. Somit schnitt die Aktie der BBI AG deutlich besser als das Gros der Branche ab, wie der Vergleich zur Benchmark „EPRA Germany“ zeigt.

Aufgrund der weiterhin guten Fundamentaldaten des deutschen Immobiliensektors besteht bei einem Abklingen der Unsicherheiten an den Börsen die Aussicht, dass sich die allgemeine Markterwartung wieder zugunsten substanzstarker Immobilientitel wie der BBI AG wendet und sich der Kurs unserer Aktie wieder dem inneren Wert annähern sollte.

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

STAMMDATEN

Inhaberaktien

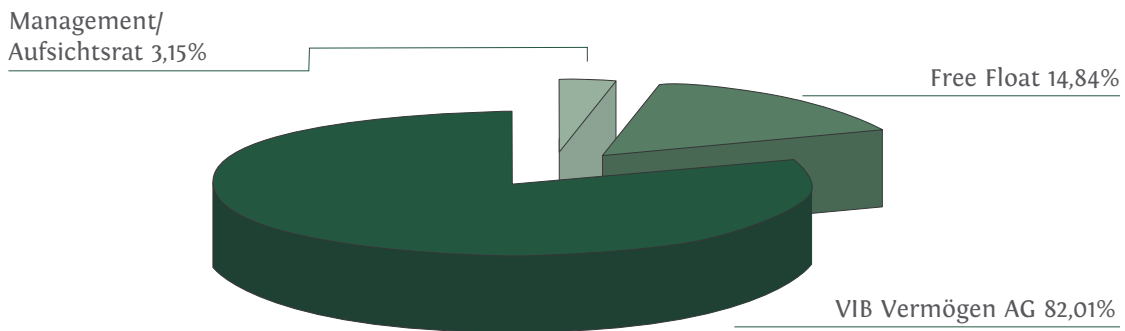
Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Symbol	BBI AG
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Aktienanzahl	5.200.000
Handelsplätze/Marktsegment	München/Regulierter Markt Frankfurt/Freiverkehr Berlin-Bremen/Freiverkehr

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

FINANZKALENDER

Datum	Termin
November 2008	2. Zwischenmitteilung 2008
April 2009	Geschäftsbericht 2008
Mai 2009	1. Zwischenmitteilung 2009

AKTIONÄRSSTRUKTUR



ERGEBNISABFÜHRUNGSVERTRAG MIT DER VIB VERMÖGEN AG

Nachdem die VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr 2007 die Aktienmehrheit an der BBI AG übernommen hatte, erhöhte sie zu Beginn des laufenden Jahres ihren Anteilsbesitz weiter auf aktuell 82,01%. Daraufhin haben die beiden Gesellschaften am 4. April 2008 jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen.

Am 6. Mai 2008 wurde nach sorgfältiger Prüfung seitens der Gesellschaften ein Ergebnisabführungsvertrag durch die Vorstände von BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und VIB Vermögen AG unterzeichnet. Ziel dieser Maßnahme war es, das Verhältnis zwischen beiden Gesellschaften auf ein vertraglich solides Fundament zu stellen. Im gemeinsamen Vorstandsbericht zum Ergebnisabführungsvertrag und dem Prüfungsbericht des gerichtlich bestellten, unabhängigen Vertragsprüfers wurden die Einzelheiten des Vertrages frühzeitig den Aktionären und der interessierten Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt, so dass die insoweit informierten Aktionäre mit großer Mehrheit die Zustimmung zum EAV auf der Hauptversammlung der BBI AG am 18. Juni 2008 geben konnten.

Im Einzelnen sieht der Vertrag die Übernahme des Ergebnisses der BBI AG durch die VIB Vermögen AG vor. Die BBI AG hat sich verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen und die VIB Vermögen AG hat sich umgekehrt verpflichtet, die Verluste der BBI AG zu übernehmen. Im Gegenzug zur Gewinnabführung bietet die VIB Vermögen AG den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichzahlung an. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI AG und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang



Der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages bietet sowohl der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als auch der VIB Vermögen AG vielfältige Vorteile, insbesondere auf der Kostenseite. So befreit der einmalige Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages BBI AG und VIB Vermögen AG von der Pflicht zur jährlichen Aufstellung eines Abhängigkeitsberichts nach § 312 AktG. Dies reduziert den verwaltungstechnischen Aufwand und die damit verbundenen Kosten. Weiterhin sprechen steuerliche Gründe für den vorgeschlagenen Vertrag, etwa die Herstellung einer körperschaftsteuerlichen Organschaft. Dadurch können positive und negative Ergebnisse der zum Organkreis gehörenden Gesellschaften miteinander verrechnet werden und gegebenenfalls die Erreichung eines niedrigeren steuerlichen Gesamteinkommens erreicht werden. Ferner sinkt die Wahrscheinlichkeit, von der im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführten „Zinsschranke“ betroffen zu sein.

Insgesamt ergab eine umfassende und sorgfältige Prüfung aller zur Verfügung stehenden Alternativen, dass der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages die zweckmäßigste Maßnahme für eine transparente Unternehmensführung sowie für die Fortsetzung des erfolgreichen Wachstumskurses der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG darstellt. Hinsichtlich der Einzelheiten in Bezug auf die Regelungen und die Erstellung des Ergebnisabführungsvertrages, insbesondere in Bezug auf die Vorteile des Ergebnisabführungsvertrages und die Ermittlung der angemessenen Abfindung und Ausgleichszahlung, möchten wir Sie auf den gemeinsamen Vorstandsbericht von BBI AG und VIB Vermögen AG verweisen, den wir im Internetauftritt unserer Gesellschaft einer interessierten Öffentlichkeit weiterhin zur Verfügung stellen.

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

IMMOBILIENPORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Anzahl der Objekte

14 historischer Bestand

19 Fach- und Einzelhandelsmärkte (Bestand)

14 Projektierungen
(notarielle Kaufverträge und Lol)

Vermietbare Fläche

Gesamtportfolio ca. 130.900 m²

davon historischer Bestand 28.433 m²

davon Fach- und Einzelhandelsmärkte 102.500 m²

Neuerwerbungen 2008 12.902 m²

Projektierungen (2008 – 2010) ca. 64.000 m²

Leerstandsquote (per dato) nahezu 0%

Stand: 30. Juni 2008

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

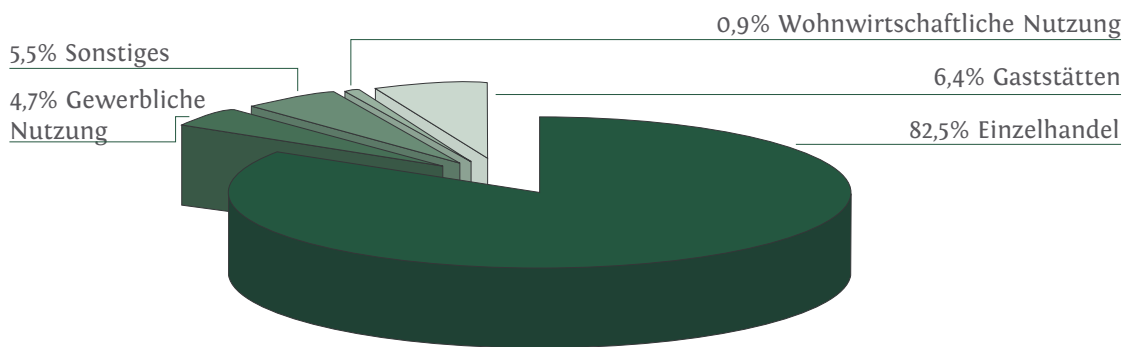
ZUSAMMENSETZUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im ersten Halbjahr 2008 hat die BBI AG ihr Immobilienportfolio erneut ausgebaut. So fand im April 2008 die Übergabe eines SB-Marktes mit einer Verkaufsfläche von rund 6.770 m² in Pfaffenhofen/Ilm statt. Das Objekt ist bereits vollständig an einen Mieter mit sehr guter Bonität vergeben, die Vertragslaufzeit beträgt 20 Jahre. Bei der Erstellung des Objekts wurde durch die Zusammenarbeit mit einem professionellen, regionalen Projektentwickler das vorgesehene Budget von 14.000 TEUR eingehalten.

Im zweiten Quartal erfolgte aus dem sog. „Bavaria-Westfalia Portfolio“ zudem die Übergabe von zwei Einzelhandelsmärkten in Goch (Nordrhein-Westfalen) und Grafenau (Bayern) mit einer vermietbaren Fläche von zusammen ca. 6.130 m². Beide Objekte sind bereits vollständig mit durchschnittlicher Laufzeit von jeweils über 10 Jahren vermietet. Insgesamt wurden damit im ersten Halbjahr 2008 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 12.900 m² in das Portfolio der BBI AG übernommen. Dadurch wird die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2008 (zeitanteilig) von der annualisierten Jahres-Netto-Miete in Höhe von 1.680 TEUR profitieren. Mit der Übernahme dieser drei Objekte verbessert sich die Risikodiversifikation des Immobilienbestandes hinsichtlich regionaler Streuung und Mieterzusammensetzung erneut.

Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur

(Mieteinnahme in Euro)



Stand: 30. Juni 2008

Für die zweite Hälfte des laufenden Geschäftsjahres sind weitere fünf Übergaben geplant. Im Jahr 2008 wird die BBI AG damit ein Investitionsvolumen von rund 74.000 TEUR inklusive Erwerbsnebenkosten realisieren. Gemessen an den Kaufpreisen werden alle neu hinzukommenden Objekte eine jährliche Mietrendite in Höhe von ca. 6,5% generieren.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

A. WIRTSCHAFTSBERICHT

a. Konzernstruktur

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

b. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

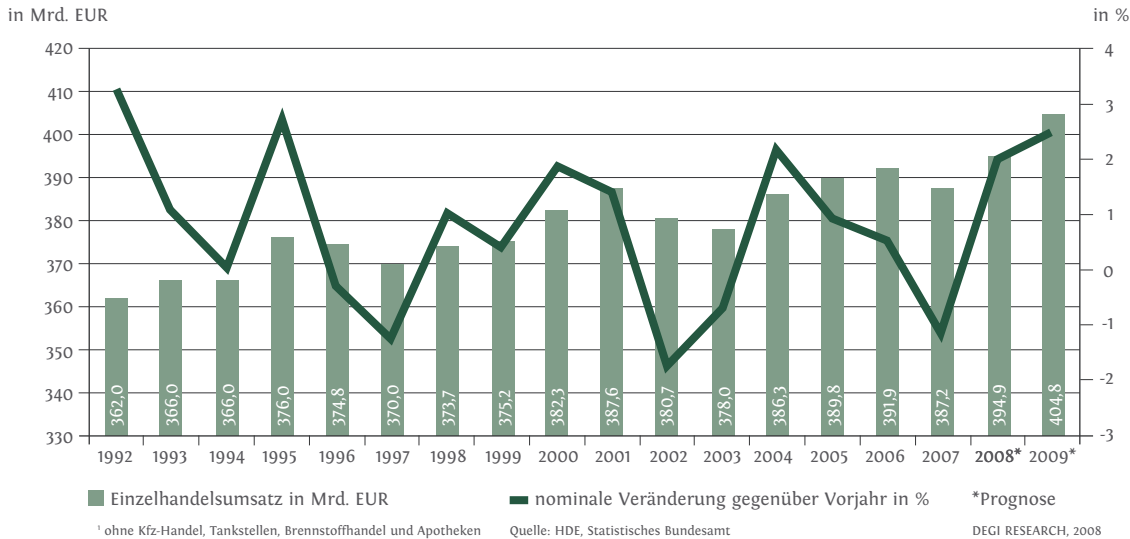
In den ersten sechs Monaten des Jahres 2008 hat sich der wirtschaftliche Aufschwung in der Bundesrepublik Deutschland fortgesetzt. Bereits im Vorjahr war mit einem Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,5% ein überdurchschnittlich hohes Wachstum erzielt worden. Diese Entwicklung setzte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamts im ersten Vierteljahr 2008 mit einer preis-, saison- und kalenderbereinigten Steigerung von 1,5% im Vergleich zum Vorquartal (Q4/07) fort. Gemessen am Vorjahreszeitraum (Q1/07) wurde sogar ein preis- und kalenderbereinigtes Wachstum von 2,6% erzielt.¹ Hingegen war das zweite Quartal 2008 von einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums gekennzeichnet. Aufgrund der Konjunkturabschwächung in wichtigen Abnehmerländern wie den USA fielen die Exportzuwächse deutscher Unternehmen zuletzt deutlich geringer aus, so dass das Wachstum im zweiten Quartal deutlich an Schwung verlor. Damit ist die konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik nur noch verhalten positiv. Für das Gesamtjahr 2008 rechnet die Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum von 1,7%.²

Triebfeder der wirtschaftlichen Entwicklung waren im ersten Halbjahr 2008 insbesondere die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen. Im Vergleich zum Vorjahr entwickelte sich jedoch auch der private Verbrauch günstiger. Bedingt durch die Abnahme der Arbeitslosigkeit im Juni 2008 auf 3.160.000 Personen (-528.000 im Vergleich zum Vorjahr) wurde die Kaufkraft gestärkt.³ Im Ergebnis lieferte der private Konsum einen leichten Wachstumsbeitrag von 0,1% in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres.⁴ Für die kommenden Jahre gehen Experten von einer Fortsetzung dieser Entwicklung aus. So wird bis 2009 beispielsweise ein Anstieg der Umsätze im Einzelhandel von derzeit 387,2 Mrd. EUR (2007) auf 404,8 Mrd. EUR prognostiziert.⁵

¹ Statistisches Bundesamt, 2008 | ² Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, 2008 | ³ Bundesagentur für Arbeit, 2008
⁴ Statistisches Bundesamt, 2008 | ⁵ DEGI Research 2008

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes¹



Kennzeichnend für das erste Halbjahr 2008 war weiterhin ein Anstieg der Teuerungsrate im Euroraum auf 3,5%, insbesondere bedingt durch Preisschübe bei Energie und Lebensmitteln.⁶ Um inflationären Tendenzen zu begegnen und die Inflationserwartungen zu vermindern, erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins auf 4,25%. Allerdings gehen Experten davon aus, dass die Notenbank im Jahresverlauf von weiteren Zinsschritten absieht. Grund für diese Annahme sind insbesondere die jüngsten Rückgänge beim Geldmengenwachstum.⁷ Sofern starke Zweitrundeneffekte (wie beispielsweise hohe Steigerungen bei den Arbeitskosten) ausbleiben und die Energie- und Lebensmittelpreise zurückgehen, scheint auch eine Lockerung der Geldpolitik nicht ausgeschlossen. Damit ergibt sich für Immobiliengesellschaften ein zumindest stabiles monetäres Umfeld mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Finanzierungskosten.

Gewerbeimmobilien in Deutschland

Trotz der fundamental guten Lage auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien ging das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich deutlich zurück. Mit einem Wert von 11,9 Mrd. EUR fielen die Umsätze auf dem Investmentmarkt um rund 57% im Vergleich zum Halbjahr 2007. Besonders stark war der Rückgang im Bürosektor, wo eine Verringerung von 77% verzeichnet wurde. Dagegen waren in den Segmenten Einzelhandel (-9%) sowie Logistik und Industrie (+15%) vergleichsweise geringe Rückgänge beziehungsweise sogar Anstiege der Transaktionsvolumina zu beobachten.⁸ Bei Einzelhandelsimmobilien waren Fachmarktzentren die dominierenden Objekte, da diese oftmals stabile Cash Flows mit langfristigen Wertsteigerungspotenzialen verbinden. Als Grund für die gesunkenen Umsätze auf dem Investmentmarkt identifizieren Experten primär die erschwerten Finanzierungsbedingungen für Investoren mit einem hohen Anteil an Fremdkapital. Dadurch kam es zu einem Rückgang der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien seitens dieser Anlegergruppe. Da eigenkapitalstarke Gesellschaften wie die BBI AG hingegen von der eingeschränkten Kreditvergabe der Banken weniger stark betroffen sind, stieg ihr Anteil am Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte.⁹

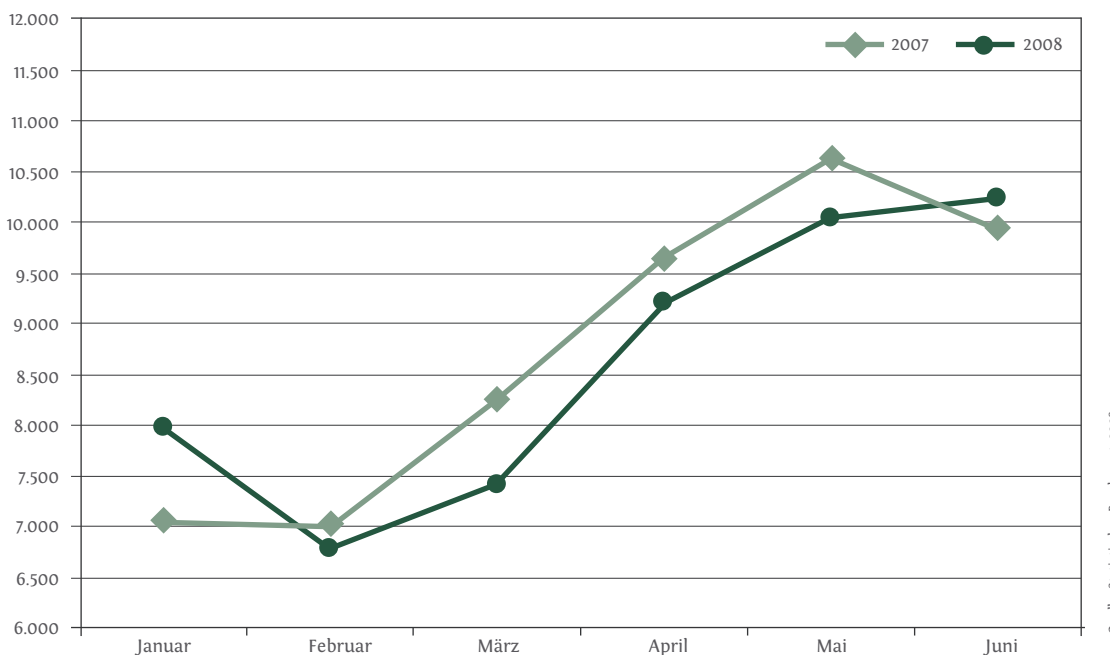
⁶ EZB, Juli 2008 | ⁷ EZB, Juli 2008 | ⁸ Jones Lang LaSalle 2008 | ⁹ Jones Lang LaSalle 2008

Aufgrund des Nachfragerückgangs sanken die Kaufpreiskriterien für Gewerbeobjekte im ersten Halbjahr 2008. Diese Entwicklung dauert weiter an, und eine Bodenbildung ist derzeit nicht in Sicht. Da gleichzeitig wegen der robusten konjunkturellen Entwicklung die Mietpreise eine leicht ansteigende Tendenz aufweisen, kam es im Jahresvergleich zu einer Erhöhung der Nettoanfangsrenditen in allen Assetklassen. Besonders stark fiel das Wachstum mit 75 Basispunkten bei Einzelhandelsimmobilien aus. Allein im zweiten Quartal 2008 war hier ein Anstieg um 40 Basispunkte zu verzeichnen.¹⁰

Deutscher Brauereimarkt

Das erste Halbjahr 2008 war von einem fortwährend schwierigen Umfeld für die deutsche Getränkeindustrie gekennzeichnet. In den ersten sechs Monaten gab der Bierabsatz um bundesweit 1,7% im Vergleich zur Vorjahresperiode nach.¹¹ In Bayern, dem Heimat- und zugleich wichtigsten Absatzmarkt der Herrnbräu GmbH & Co. KG, fiel die Verringerung vergleichsweise niedrig aus. Dennoch sank auch hier die abgesetzte Menge um 1,3% auf rund 11,2 Mio. hl. Hingegen wirkte sich sowohl auf Bundesebene als auch in Bayern die Fußball-Europameisterschaft stabilisierend auf den Absatz aus. So konnten die Vorjahreswerte nur während der Austragung des Turniers (Juni 2008) übertroffen werden.

Bierabsatz in der Bundesrepublik Deutschland (in 1.000 hl)



Branchenexperten machen neben der demografischen Entwicklung und den veränderten Konsumgewohnheiten der Bevölkerung vor allem die Einführung des Rauchverbots in der Gastronomie für diesen Rückgang verantwortlich. Hinzu kamen gestiegene Preise für Rohstoffe und Energie, so dass die deutschen Brauereien großen Herausforderungen gegenüber stehen. Trotz positiv wirkender Faktoren wie dem Bevölkerungswachstum in der Region Ingolstadt und der Tendenz zur „Regionalisierung“ im deutschen Biermarkt ist daher von einem weiterhin wettbewerbsintensiven Marktumfeld auszugehen.

¹⁰ Jones Lang LaSalle 2008 | ¹¹ Statistisches Bundesamt 2008

Erläuterung der Geschäftsergebnisse und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage gemäß IFRS

c. Ertragslage

Im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres erhöhte die BBI AG ihre Umsatzerlöse auf 11.168 TEUR. Dies entspricht einem Anstieg von rund 4,7% im Vergleich zum Vorjahreswert von 10.667 TEUR. Insbesondere das Segment Immobilien trug zu diesem Wachstum bei. Hier wurden im Berichtszeitraum Umsatzerlöse von 4.258 TEUR erzielt, ein Plus von 14,5% (Vorjahreszeitraum: 3.719 TEUR). Grund für die Verbesserung des Umsatzes war der forcierte Ausbau des Immobilienportfolios. Durch die Übernahme zusätzlicher Gewerbeimmobilien konnten im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Jahres 2007 die Mieterträge erneut deutlich gesteigert werden. Im Getränke-segment war die Umsatzentwicklung trotz des schwierigen Marktumfelds relativ stabil. Bei schrumpfender Marktgröße konnte die Herrnbräu ihren Vorjahresumsatz von 6.948 TEUR nahezu halten und im ersten Halbjahr 2008 Erlöse von 6.909 TEUR erzielen. Auf der Kostenseite führten die gestiegenen Rohstoffpreise zu einer Erhöhung des Materialaufwands von 2.529 TEUR im Vorjahr auf nun 2.777 TEUR. Bei den übrigen Aufwendungen waren hingegen leichte Rückgänge zu verzeichnen. So fielen die Personalaufwendungen trotz deutlicher Tarifierhöhungen geringfügig auf 2.472 TEUR (Vorjahreszeitraum: 2.519 TEUR). Auch bei den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen war, verglichen mit dem Vorjahreswert von 929 TEUR, eine Verminderung auf 871 TEUR festzustellen. Bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergab sich durch die entsprechenden Bewertungen eines unabhängigen Immobiliengutachters der in 2008 neu erworbenen Objekte ein positiver Saldo in Höhe von 104 TEUR als Wertveränderung des Immobilienvermögens. In den ersten sechs Monaten des vergangenen Jahres war ein Betrag von 1.877 TEUR aufgrund neuer Wertberechnungen dem Altbestand einmalig zugeschrieben worden. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen von 2.156 TEUR im Vorjahreszeitraum auf 1.793 TEUR im ersten Halbjahr 2008 zurück.

Im Jahresvergleich fiel das Betriebsergebnis (EBIT) auf 3.508 TEUR (Vorjahreszeitraum: 4.701 TEUR). Daraus resultierte im ersten Halbjahr 2008 eine EBIT-Marge von 31,4%. Grund für den Rückgang des EBIT im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die oben genannte einmalige Zuschreibung im Bereich des Altbestandes der Immobilien im Geschäftsjahr 2007. Bereinigt um diesen Effekt ergab sich ein EBIT-Anstieg um 24,2% im Vergleich zum Vorjahr. Das Finanzergebnis belief sich auf -1.916 TEUR. Enthalten sind darin vornehmlich Zinsaufwendungen für Bankverbindlichkeiten, die im Zuge des Ausbaus des Immobilienportfolios von 1.689 TEUR (Vorjahr) auf 1.989 TEUR stiegen. Damit erzielte die BBI AG im ersten Halbjahr 2008 ein Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) von 1.592 TEUR (Vorjahreszeitraum: 3.525 TEUR), wodurch sich eine EBT-Marge von 14,3% ergab. Nach Berücksichtigung des Ertragsteueraufwandes von 475 TEUR erwirtschaftete die Gesellschaft somit einen Konzernüberschuss von 1.117 TEUR. Bei einer unveränderten Zahl von Aktien (5.200.000 Stück) ergab sich daraus für das erste Halbjahr 2008 ein Ergebnis je Aktie von 0,21 EUR (Vorjahreszeitraum: 0,43).

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

d. Vermögenslage

Im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2007 erhöhte sich die Bilanzsumme der BBI AG von 153.766 TEUR auf 167.084 TEUR zum 30. Juni 2008 aufgrund der Aufstockung des Immobilienbestandes. Die Sachanlagen gingen im gleichen Zeitraum von 19.238 TEUR auf 13.174 TEUR zurück, da fertig gestellte Immobilien in das Finanzvermögen umgebucht wurden. In Verbindung mit den neu übernommenen Objekten legten daher die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von 125.393 TEUR (31. Dezember 2007) auf 144.271 TEUR zu. Nennenswerte Zuschreibungen fanden im Berichtszeitraum nicht statt. Die langfristigen Vermögenswerte stiegen somit von 147.578 TEUR auf 160.741 TEUR.

Gestiegene Rohstoffpreise im Brauereisegment und damit verbundene Preiserhöhungen finden ebenfalls ihren Niederschlag in der Bilanz. So stiegen die Vorräte wertmäßig von 1.239 TEUR zum Ende des Geschäftsjahres 2007 auf aktuell 1.338 TEUR, während bei den Forderungen im Berichtszeitraum ein Anstieg von 1.504 TEUR auf 1.924 TEUR zu verzeichnen war. Im Zuge des Ausbaus des Immobilien-Portfolios reduzierte sich der Bestand an liquiden Mitteln von 1.456 TEUR auf 1.113 TEUR. Insgesamt wuchs das Umlaufvermögen somit von 6.188 TEUR (31. Dezember 2007) auf 6.343 TEUR zum Ende des ersten Halbjahres 2008.

Auf der Passivseite erhöhten sich im gleichen Zeitraum die langfristigen Schulden von 70.033 TEUR auf 74.158 TEUR. Die kurzfristigen Schulden nahmen in der Halbjahresbetrachtung von 15.792 TEUR auf 23.868 TEUR zu.

Beim Eigenkapital blieben Gezeichnetes Kapital, Kapitalrücklage und Neubewertungsrücklage gegenüber dem 31. Dezember 2007 unverändert. Gleichzeitig stieg die Gewinnrücklage aufgrund des Bilanzgewinns per 30. Juni 2008 von 16.824 TEUR auf 17.941 TEUR. Aufgrund des erhöhten Bedarfs an Darlehen zur Finanzierung von Objekterwerben nahm die Eigenkapitalquote im Berichtszeitraum von 44,2% auf 41,3% ab. Im Branchenvergleich verfügt die BBI AG allerdings nach wie vor über eine sehr solide Kapitalstruktur.

e. Finanzlage

Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum konnte die BBI AG den Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit beträchtlich steigern. So stieg der Wert von -179 TEUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres auf nunmehr 2.254 TEUR. Damit wurde im ersten Halbjahr 2008 bereits der Gesamtbetrag des abgelaufenen Geschäftsjahres (1.990 TEUR) übertroffen. Grund für die starke Zunahme ist primär die Ausweitung der Mieterträge und damit verbunden der erhöhte Mittelzufluss an die Gesellschaft.

Der Cash Flow aus Investitionstätigkeit reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von -41.326 TEUR auf -13.974 TEUR. Schwerpunkt der Investitionstätigkeit blieb dabei auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2008 der Ausbau des Immobilien-Portfolios. Die Abnahme zum Vorjahr ist in erster Linie auf die außergewöhnlich starke Expansion des Bestandes im ersten Halbjahr 2007 zurückzuführen. In diesem Zusammenhang fiel der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit mit 11.377 TEUR geringer aus als der Halbjahreswert des Vorjahres von 39.794 TEUR.

Insgesamt reduzierte sich der Bestand an liquiden Mittel im Berichtszeitraum um 343 TEUR, wodurch die BBI AG zum 30. Juni 2008 über Bankguthaben von 1.113 TEUR verfügte.

B. NACHTRAGSBERICHT

Seit dem Ablauf des ersten Halbjahres 2008 hat die BBI AG weitere Einzelhandelsobjekte erstmalig aus dem sogenannten „Bavaria-Portfolio“ und zwar an den Standorten Olching und Simbach übernommen. Insgesamt wurde die vermietbare Fläche damit erneut um ca. 12.760 m² ausgebaut. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 25.000 TEUR. Auf Basis der Anschaffungskosten wird die BBI AG damit Mietrenditen von über 6,5% erwirtschaften. Beide Immobilien sind bereits vollständig und langfristig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat mit der VIB Vermögen AG einen Ergebnisabführungsvertrag am 6. Mai 2008 geschlossen. Dieser wurde auf Basis der erforderlichen Hauptversammlungsbeschlüsse beider Gesellschaften am 10. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen und damit rechtswirksam. Gegen diesen Ergebnisabführungsvertrag haben drei Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG Anfechtungs- bzw. Nichtigkeitsklage vor dem Landgericht München erhoben. Der Vorstand ist nach erster juristischer Prüfung zu dem Ergebnis gekommen, dass die Klagen keine unmittelbare Auswirkung auf den abgeschlossenen und eingetragenen Ergebnisabführungsvertrag haben. Nähere Erläuterungen zum Inhalt des Ergebnisabführungsvertrages sind im Abschnitt „Kapital“ enthalten.

Andere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage des BBI-Konzerns haben, sind nach Ende des ersten Halbjahres 2008 nicht eingetreten.

C. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

Risikomanagementsystem

Die BBI AG hat zur Minimierung etwaiger Gefährdungen ein adäquates Risikomanagementsystem aufgebaut. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens wesentlicher Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. Auch die Tochtergesellschaften sind in das Risikofrüherkennungs- und -managementsystem eingebunden.

Risiken im Segment Immobilien

Grundsätzlich bestehen durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung eines Hauptmieters Ausfall- und Liquiditätsrisiken. Eine sorgfältige Due Diligence beugt diesem Risiko jedoch bereits im Vorfeld der Unterzeichnung eines Mietvertrags vor. Beim Kauf von Immobilien misst die BBI AG einer möglichen Drittverwendung der betreffenden Objekte großen Wert bei, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung sicherzustellen. Weiterhin wird durch langfristige Mietverträge die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI AG reduziert. Derzeit handelt es sich bei mehr als 80% der Mietverträge um so genannte 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 hohe Qualität der Mieter der BBI AG abgemildert. Eine zunehmende regionale Streuung sowie eine verstärkte Branchendiversifikation des Immobilienportfolios schränken dieses Risiko zusätzlich ein.



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Der Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme der durch Letter of Intent („LoI“) bzw. Kaufverträge gesicherten Objekte, setzt den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft voraus. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- beziehungsweise Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der projektierten Objekte nicht vollständig gewährleistet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten.

Ein weiteres Risiko stellt eine potenzielle Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus dar. Daher fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger und minimiert somit das Risiko steigender Refinanzierungskosten. Teilweise ist die BBI AG zudem durch Zinsswaps gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert, so dass die Konditionen für Bankdarlehen optimiert werden. Gleichzeitig sichert eine kontinuierliche Beobachtung des Marktes marktconforme Finanzierungsbedingungen bei kurzfristigen Verbindlichkeiten.

Im Hinblick auf die regionale Konzentration des Altbestands in der Region Ingolstadt besteht derzeit noch ein Klumpenrisiko, so dass sich im Falle negativer lokaler Entwicklungen Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI AG ergeben könnten. Diese Gefährdung wird jedoch durch die langjährige Branchenerfahrung sowie die örtliche Marktkenntnis des Managements reduziert. Gleichzeitig sichert der sukzessive, überregionale Ausbau des Immobilienportfolios ein stetiges Abnehmen dieses Risikos.

Weiterhin besteht zurzeit noch ein Klumpenrisiko durch die Vermietung eines Großteils der im Portfolio befindlichen Fachmärkte an einen wesentlichen Mieter. Der relative Anteil dieses Mieters an den gesamten Mieterträgen wird jedoch durch die Übernahme weiterer Objekte im Zeitverlauf schrittweise abgebaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

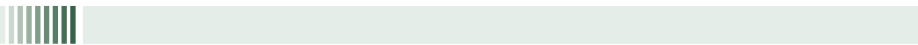
Bei einem Rückgang der Kaufpreisfaktoren für deutsche Gewerbeimmobilien sind weiterhin Risiken für die Gesellschaft hinsichtlich der Wertentwicklung des Immobilienbestandes nicht gänzlich auszuschließen. Durch eine konservative Bewertung nach marktüblichen Methoden – ermittelt durch unabhängige Immobiliengutachter - versucht die BBI AG diesem potenziellen Risiko entgegen zu wirken und damit die Wahrscheinlichkeit zukünftiger bilanzieller Wertminderungen ihrer Gewerbeobjekte zu minimieren.

Für das am 31.12. bilanzierte Immobilienvermögen besteht derzeit kein Anlass für Marktwertkorrekturen.

Bestandsgefährdende Risiken waren nach Einschätzung des Vorstands zum 30. Juni 2008 im BBI-Konzern nicht erkennbar.

Chancen im Segment Immobilien

Insbesondere im Immobilienbereich stehen den Risiken auch beträchtliche Chancen gegenüber. Der dynamisch wachsende Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland bietet grundsätzlich auf lange Sicht gesehen Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio, wodurch der Gesamtwert des Unternehmens positiv beeinflusst werden könnte. Langfristig kann aufgrund der robusten wirtschaftlichen Entwicklung ein Anstieg der Mietpreise und damit der erzielbaren Renditen erwartet werden. Dies gilt insbesondere für die wachstumsstarken Regionen im Süden der Republik und damit für den Großteil der Bestandsimmobilien der BBI AG. Hierdurch können positive Effekte sowohl für die Ertragslage der Gesellschaft als auch für die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios entstehen.



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Signifikante Zuwächse bei Umsatz und Ertrag erwartet die BBI AG zudem aufgrund der sukzessiven Übernahme weiterer, zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vollständig vermieteter Immobilien in den kommenden Jahren. Durch die Übernahme von bereits vertraglich gesicherten Objekten (Fachmärkte mit Standorten hauptsächlich im prosperierenden Süddeutschland) wird die BBI AG ihr operatives Geschäft deutlich verbreitern und ihr Ertragspotenzial weiter ausbauen.

Risiken & Chancen im Segment Brauerei

Bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG besteht ein wesentliches Risiko in der Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung, da ein erheblicher Teil der Produktionskosten auf Rohstoffe wie Hopfen und Malz entfällt. Derartige Rohstoffe können erhebliche Schwankungsbreiten in der Preisentwicklung aufweisen. Aufgrund des hohen Wettbewerbsdrucks, insbesondere im Markt für Bier, ist eine Überwälzung von etwaigen Preissteigerungen nicht gewährleistet.

Für den Bezug einiger weniger Rohstoffe oder Vorprodukte kann nur auf eine limitierte Anzahl von Lieferanten zurückgegriffen werden. Sofern einzelne Vorprodukte oder Rohstoffe nicht mehr angeboten werden, kann die Versorgung mit diesen Produkten beeinträchtigt werden oder gänzlich entfallen. Die Geschäftstätigkeit könnte durch Lieferausfälle, Lieferengpässe oder Preiserhöhungen maßgeblicher Lieferanten beeinträchtigt werden.

Weiterhin stellen die hohe Wettbewerbsintensität in der Brauereiwirtschaft sowie die allgemeine Marktentwicklung im Bereich Getränke potenzielle Risiken für die Gesellschaft dar. Aufgrund von geänderten Konsumgewohnheiten der Bevölkerung könnte der Pro-Kopf-Verbrauch von Bier und Mineralwasser weiter zurück gehen. Gleichzeitig kann der hohe Wettbewerbsdruck zu verstärkten Preiskämpfen führen, mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die Ertragslage der Herrnbräu. Um dieser Gefahr effektiv zu begegnen, hat sich die Gesellschaft bereits frühzeitig über ihre Tochtergesellschaft Tre Effe s.r.l. im italienischen Markt engagiert. Im Vergleich zum Vorjahr konnte in diesem Geschäftsfeld der Absatz erneut um 11,0% im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Weiterhin wurden im Frühjahr 2008 die Markenrechte einer Ingolstädter Traditionsbrauerei erworben, um dadurch die Absatzentwicklung zu stabilisieren und weiterhin eine hohe Auslastung der vorhandenen Produktionskapazitäten sicherzustellen.

Bestandsgefährdende Risiken waren nach Einschätzung des Vorstands zum 30. Juni 2008 bei der Herrnbräu nicht erkennbar.

Insbesondere durch den Standort in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands entstehen der Herrnbräu beträchtliche Chancen. Verbesserte Absatzchancen im Getränkesegment können dabei neben dem hohen Wirtschaftswachstum aus dem voraussichtlich damit einhergehenden Anstieg der Bevölkerung in der Region Ingolstadt führen. Hieraus können positive Auswirkungen auf Umsatz und Ertrag der Gesellschaft resultieren.

Eine weitere Chance besteht in einer verstärkten Durchdringung des italienischen Marktes. Durch den Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Beteiligungsgesellschaft kann das Exportgeschäft verbessert und somit weiteres Ertragspotenzial erschlossen werden.



Ausblick

Nach wie vor ist der deutsche Markt für Gewerbeimmobilien geprägt durch die Auswirkungen der von den USA ausgehenden „Subprime-Krise“. Obwohl das operative Geschäft davon weitgehend unberührt bleibt, sind die Kaufpreisfaktoren für Gewerbeobjekte zuletzt spürbar zurück gegangen. Es besteht eine große Auswahlmöglichkeit beim Neuerwerb von Immobilien, allerdings haben sich die Preise bislang nicht stabilisiert. Daher beobachtet die BBI AG den Markt kontinuierlich und setzt den Schwerpunkt für ihr weiteres Wachstum zunächst auf die Integration der bereits vertraglich beziehungsweise durch Lol gesicherten Immobilien in das Portfolio. Dadurch wird die Gesellschaft in den Jahren 2008 bis 2010 den Geschäftsbereich Immobilien weiter ausbauen. Allein im laufenden Geschäftsjahr wird die BBI AG Immobilien mit einem Kaufpreisvolumen von 74.000 TEUR übernehmen und daher die Mieteinnahmen deutlich steigern. Die Kaufpreisfinanzierungen für diese Vorhaben sind bereits vollständig zu marktkonformen Bedingungen gesichert.

Für das Segment „Getränke“ ist im laufenden Geschäftsjahr mit einem weiterhin schwierigen Marktumfeld zu rechnen. Das zum 1. Januar 2008 im Freistaat Bayern in Kraft getretene Rauchverbot, eines der schärfsten bundesweit, hat sich als Hemmschuh für die Umsatzentwicklung der heimischen Brauereien erwiesen. Steigende Rohstoff- und Energiepreise belasteten das Ergebnis zusätzlich, wenngleich diese Entwicklung teilweise durch Preiserhöhungen aufgefangen werden konnte. Im Ergebnis stellt die bei Absatz und Ergebnis erreichte stabile Entwicklung der Herrnbräu einen Erfolg der bisherigen Unternehmensstrategie dar. Durch verstärkte Vertriebsaktivitäten – auch im Ausland – sowie der weiteren Optimierung der Kostenstruktur soll dieser Kurs auch künftig fortgeführt werden.

Insgesamt zeichnet sich der BBI-Konzern im ersten Halbjahr 2008 durch eine stabile, den Planungen entsprechende Entwicklung hinsichtlich der Umsatz- und Ertragslage der beiden Geschäftsbereiche aus. Vor diesem Hintergrund erwartet die Gesellschaft auch im weiteren Verlauf des Jahres eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung. Mit dem Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages mit der VIB Vermögen AG und den daraus resultierenden Vorteilen, dem Erwerb zusätzlicher Markenrechte im Braubereich und der gesicherten Übernahme weiterer Immobilien, wurden wichtige Voraussetzungen für die Fortführung des geplanten Expansionskurses geschaffen. Der Vorstand ist daher optimistisch, auch im Geschäftsjahr 2008 das Wachstum der BBI AG dynamisch vorantreiben zu können.

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2008

Aktiva

	30.06.08 TEUR	31.12.07 TEUR
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.105	844
Sachanlagevermögen	13.174	19.238
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	144.271	125.393
At Equity bewertete Beteiligungen	192	192
Langfristige sonstige Finanzanlagen	1.999	1.911
	<u>160.741</u>	<u>147.578</u>
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	1.338	1.239
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.924	1.504
Kurzfristige sonstige Finanzanlagen	999	955
Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte	949	829
Ertragsteuerforderungen	20	205
Liquide Mittel	1.113	1.456
	<u>6.343</u>	<u>6.188</u>
	<u>167.084</u>	<u>153.766</u>

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Passiva

	30.06.08 TEUR	31.12.07 TEUR
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	5.200	5.200
Kapitalrücklage	42.427	42.427
Neubewertungsrücklage	3.531	3.531
Cash Flow Hedges	-41	-41
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	17.941	16.824
	<u>69.058</u>	<u>67.941</u>
Langfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	65.146	61.132
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	150	150
Pensionsrückstellungen	769	818
Latente Steuern	8.093	7.933
	<u>74.158</u>	<u>70.033</u>
Kurzfristige Schulden		
Finanzverbindlichkeiten	19.948	12.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704	818
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.033	667
Steuerrückstellungen	610	307
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.573	1.415
	<u>23.868</u>	<u>15.792</u>
	<u>167.084</u>	<u>153.766</u>

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2008

	1.1. - 30.6. 2008 TEUR	1.1. - 30.6. 2007 TEUR
Umsatzerlöse	11.168	10.667
Bestandsveränderungen	58	55
Sonstige betriebliche Erträge	91	235
Materialaufwand	-2.777	-2.529
Personalaufwand	-2.472	-2.519
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-871	-929
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	104	1.877
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.793	-2.156
Betriebsergebnis	3.508	4.701
Finanzerträge	73	513
Finanzaufwendungen	-1.989	-1.689
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.592	3.525
Ertragsteueraufwand	-475	-1.249
Konzernjahresüberschuss	1.117	2.231
Anzahl der Aktien in Stück	5.200.000	5.200.000
Ergebnis je Aktie in EUR	0,21	0,43

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2008

	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Neubewertungs- rücklage TEUR	Cash Flow Hedges TEUR	Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn TEUR	Eigenkapital TEUR
Stand am 31. Dezember 2006	5.200	42.427	3.092	54	12.578	63.351
Cash Flow Hedges	-	-	-	28	-	28
Latente Steuern	-	-	-	-11	-	-11
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	-	-	-	17	-	17
Konzernergebnis	-	-	-	-	2.231	2.231
Konzerngesamtergebnis	0	0	0	17	2.231	2.248
Stand am 30. Juni 2007	5.200	42.427	3.092	71	14.809	65.599
Cash Flow Hedges	-	-	-	-163	-	-163
Latente Steuern	-	-	439	51	435	925
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	-	-	439	-112	435	762
Konzernergebnis	-	-	-	-	1.580	1.580
Konzerngesamtergebnis	0	0	439	-112	2.015	2.342
Stand am 31. Dezember 2007	5.200	42.427	3.531	-41	16.824	67.941
Konzernergebnis	-	-	-	-	1.117	1.117
Stand am 30. Juni 2008	5.200	42.427	3.531	-41	17.941	69.058

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2008

	1.1. - 30.6. 2008 TEUR	1.1. - 30.6. 2007 TEUR	2007 TEUR
Konzernjahresergebnis	1.117	2.231	3.811
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	871	975	1.863
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	-104	-1.877	-1.866
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	-49	-25	-64
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge (-)	0	-151	0
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (-) aus Sondereinflüssen	0	0	904
Cash Earnings nach DVFA/SG	1.835	1.153	4.648
Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	158	-47	-153
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen	0	29	-15
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-454	-523	-198
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	715	-791	-2.292
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit	2.254	-179	1.990
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	0	17	20
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	-636	-855	-6.921
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	0	11	34
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-359	-135	-327
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	1.153	1.153
Auszahlungen (-) für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-12.803	-41.341	-48.154
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	400	472	1.080
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	-576	-648	-1.095
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-13.974	-41.326	-54.210
Kosten der geplanten Kapitalerhöhung	0	0	-904
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	12.937	40.586	49.806
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Finanzkrediten	-1.560	-792	-1.712
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	11.377	39.794	47.190
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-343	-1.711	-5.030
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.456	6.486	6.486
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1.113	4.775	1.456

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Versicherung der gesetzlichen Vertreter

„Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den angewandten Grundsätzen ordnungsmäßiger Konzernzwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und der Lage des Konzerns so darstellt, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird und dass die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.“

Ingolstadt, im August 2008

Peter Schropp
- Vorstand -

ERLÄUTERENDE ANHANGANGABEN FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2008

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 2008 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 2008 wurden die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsmethoden angewandt, wie auf den letzten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007. Der Konsolidierungskreis und die Konsolidierungsmethoden sind gegenüber dem 31. Dezember 2007 unverändert geblieben. Saisoneinflüsse mussten nicht berücksichtigt werden.

Berichte

Kapital

Portfolio

Konzernzwischenlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang



Berichte
Kapital
Portfolio
Konzernzwischenlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

2. ERLÄUTERUNG DER ABSCHLUSSPOSTEN

2.1 Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Werte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien wurden auf den 30. Juni 2007 durch einen Gutachter ermittelt. Außerdem wurden die Werte der im ersten Halbjahr 2008 neu erworbenen Immobilien auf den 30. Juni 2008 durch einen Gutachter ermittelt. Die Veränderungen der Werte gegenüber dem 31. Dezember 2007 stellen sich folgendermaßen dar:

	TEUR
Zuschreibungen	385
Abschreibungen	281
	104

Ertragsteueraufwand

Die Ertragsteuern wurden auf der Grundlage des bis zum 30. Juni 2008 erzielten steuerlichen Ergebnisses berechnet. Die latenten Steuern wurden mit dem durchschnittlichen Steuersatz der Konzerngesellschaften von 30,0% ermittelt.

2.2 Erläuterung der Konzernbilanz

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich folgendermaßen entwickelt:

	<u>TEUR</u>
Anschaffungskosten	
Stand 1. Januar 2007	75.362
Zugänge	48.151
Abgänge	855
Umbuchungen	3
Stand 31. Dezember 2007	122.661
Zugänge	12.803
Umbuchungen	5.971
Stand 30. Juni 2008	<u>141.435</u>
Abschreibungen	
Stand 1. Januar 2007	3.842
Abgänge	363
Stand 31. Dezember 2007	3.479
Zugänge	0
Abgänge	0
Stand 30. Juni 2008	<u>3.479</u>
Wertänderungen	
Stand 1. Januar 2007	5.006
Zuschreibungen	2.316
Abschreibungen	450
Abgänge	661
Stand 31. Dezember 2007	6.211
Zuschreibungen	385
Abschreibungen	281
Stand 30. Juni 2008	<u>6.315</u>
Buchwert	
Stand 1. Januar 2007	76.526
Stand 31. Dezember 2007	125.393
Stand 30. Juni 2008	<u>144.271</u>

Weitere Angaben zu dem Immobilienportfolio sind in dem Zwischenlagebericht enthalten.

Finanzverbindlichkeiten

	30.06.2008 TEUR	30.06.2007 TEUR
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 5 Jahren	50.535	50.009
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	14.511	6.616
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	100	278
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	65.146	56.903
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	19.774	8.551
Verbindlichkeiten aus Leasing mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	174	174
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	19.948	8.725
Finanzverbindlichkeiten	85.094	65.628

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 2007 erläuterten Beträgen.

Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Die Gesellschaft hat im Berichtszeitraum weder Geschäfte mit nahe stehenden Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanz-, und Vermögens- und Ertragslage haben könnten, noch solche Geschäfte zu nicht marktüblichen Bedingungen abgeschlossen.

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

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 Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können, sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z. B.: die Entwicklung des 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.