



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

KONZERNLAGEBERICHT 2008

– AUSZUG AUS DEM GESCHÄFTSBERICHT 2008 –

Inhalt:

Konzernlagebericht

A. Wirtschaftsbericht	
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	3
1.) Überblick über die Geschäftstätigkeit	3
2.) Konzernstruktur	3
3.) Segment Immobilien	4
a. Entwicklung des Immobilienportfolios	4
b. Marktumfeld	8
c. Unternehmensziele und Strategie	11
d. Mitarbeiter	11
4.) Segment Getränke	12
a. Entwicklung operatives Geschäft	12
b. Marktumfeld	12
c. Strategie	13
d. Mitarbeiter	13
II. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
1.) Ertragslage	14
2.) Vermögenslage	15
3.) Liquiditätslage	16
B. Nachtragsbericht	17
C. Risiko- und Prognosebericht	18
I. Risiken des Unternehmens	18
II. Chancen der künftigen Entwicklung	21
III. Ausblick	21
D. Sonstige Angaben	23

A. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

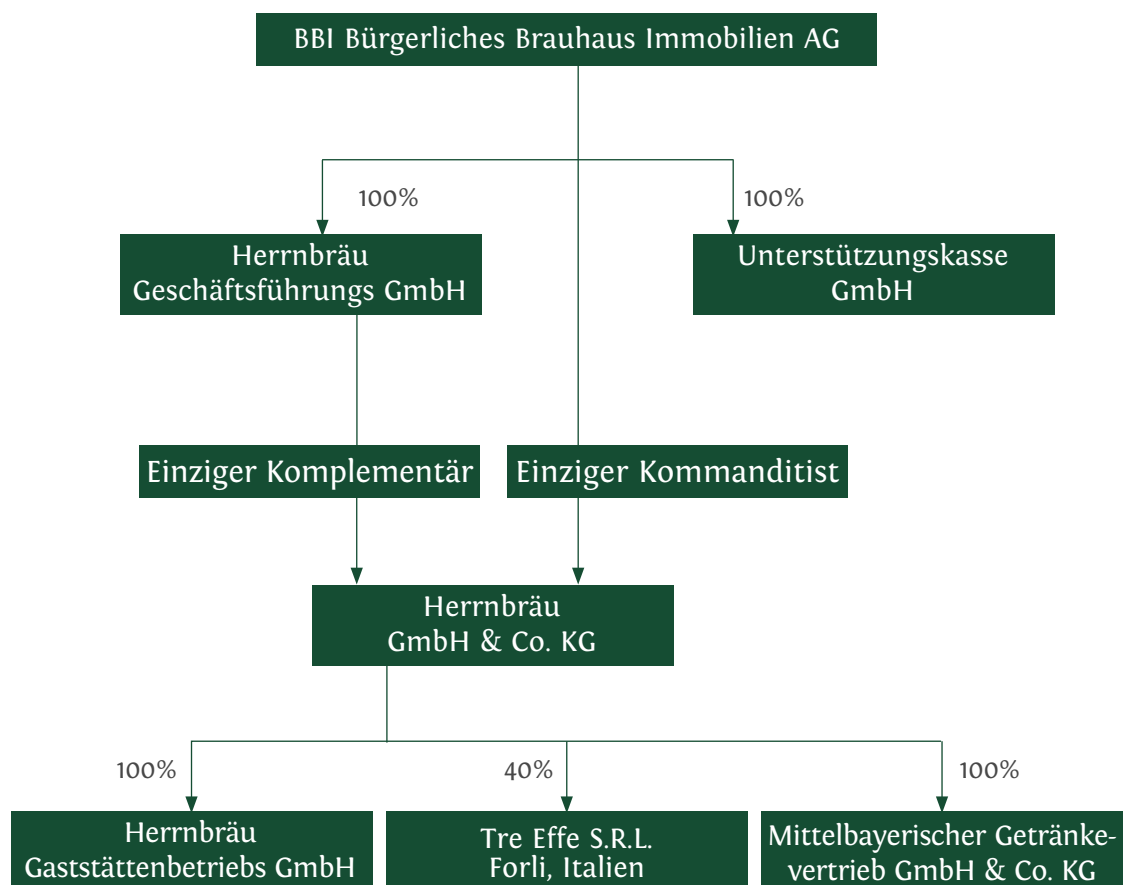
1.) Überblick über die Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) ist im Jahr 2006 aus der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG mit ihrer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG (Herrnbräu) hervorgegangen und fungiert als Mutterunternehmen des BBI Konzerns. Nach Übernahme des Immobilienbestands der Herrnbräu positioniert sich die BBI Immobilien AG als Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte. Das Portfolio umfasst derzeit insgesamt 14 historische Objekte (Altbestand) sowie 22 neu erworbene Immobilien. Weitere acht in der Entwicklung befindliche Immobilien (Fachmärkte) werden in den Jahren 2009 bis 2010 fertig gestellt und an die BBI Immobilien AG übergeben.

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

2.) Konzernstruktur

Über die Tochtergesellschaft Herrnbräu Geschäftsführungs GmbH als Komplementär und selbst als Kommanditistin ist die BBI Immobilien AG zu 100% an der Herrnbräu GmbH & Co. KG beteiligt, zu der weitere zwei Tochtergesellschaften sowie ein Beteiligungsunternehmen gehören. Neben diesen Tochterunternehmen des Getränkebereichs besteht noch eine Beteiligung an einer Unterstützungskasse, die frühere Pensionszusagen verwaltet.



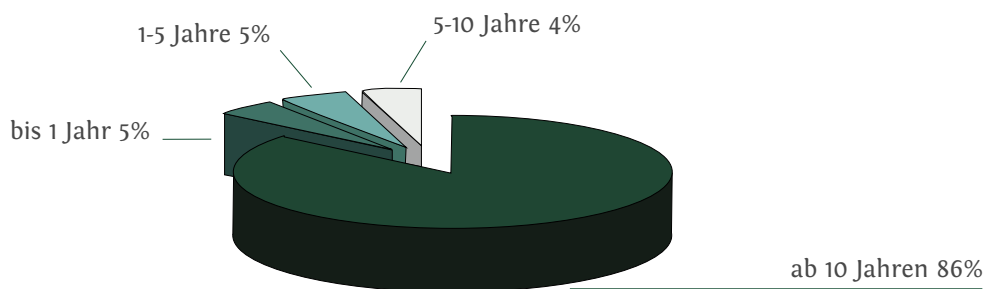
3.) Segment Immobilien

a. Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Hauptgeschäftstätigkeit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG besteht aus dem Einkauf und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Zum Immobilienportfolio zählen derzeit insgesamt 14 Objekte des Altbestands sowie 22 Fach- und Einzelhandelsmärkte. Beim historischen Bestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die mit Änderung des Geschäftszwecks auf die BBI Immobilien AG übertragen wurden.

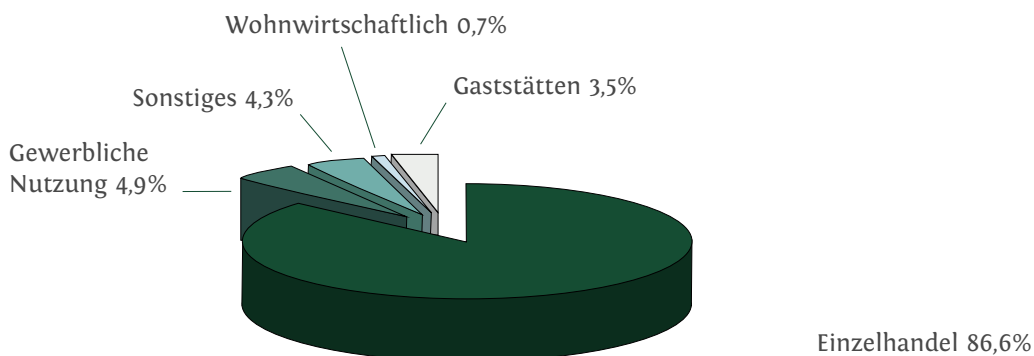
Zum 31. Dezember 2008 weist das Gesamtportfolio eine vermietbare Fläche von rund 146.000 m² auf und generiert in Bezug auf den Buchwert von 169,7 Mio. EUR eine annualisierte Gesamtmiete von 11,3 Mio. EUR. Damit erzielt die BBI Immobilien AG eine attraktive durchschnittliche Mietrendite von rund 6,7% p.a. Zudem zeichnet sich das Immobilienportfolio der BBI Immo-


bilien AG durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus: Rund 86% der Mieteinnahmen weisen eine Vertragslaufzeit von über zehn Jahren auf, weitere 4% sind mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet.



Gegenüber dem Vorjahr hat die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ihr Portfolio erneut deutlich ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2008 wurden insgesamt sechs Fach- bzw. SB-Märkte übernommen, dadurch erhöhte sich die vermietbare Fläche im Vorjahresvergleich um 27.838 m². Zum Zeitpunkt der Übergabe waren sämtliche Objekte bereits vollständig an diverse Mieter mit guter Bonität vergeben. Das realisierte Investitionsvolumen inklusive Erwerbsnebenkosten belief sich auf rund 47,6 Mio. EUR. Damit hat die Gesellschaft im Berichtszeitraum erneut ihr Potenzial zur Erzielung nachhaltiger Mieterträge merklich erhöht. Mit der Übernahme der Objekte konnte zudem die Risikodiversifikation des Immobilienbestandes hinsichtlich regionaler Streuung und Mieterzusammensetzung weiter verbessert werden.

Zum 31. Dezember 2008 war das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG nahezu vollständig vermietet. Die Standorte der Objekte sind zunehmend auf das gesamte Bundesgebiet verteilt. Gemessen an den Mieterträgen sind rund 86,6% des Portfolios dem Einzelhandel zuzurechnen, rund 4,9% werden anderweitig gewerblich genutzt. Weitere 3,5% der gesamten Mieterträge stammen aus der Vermietung von Gaststätten, während sonstige und wohnwirtschaftliche Nutzung 4,3% bzw. 0,7% beitragen. Bei den Mietern im Bereich Einzelhandel (Fach- und SB-Märkte) handelt es sich um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler. Durch den verstärkten Ausbau des Immobilienportfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr hat das relative Gewicht eines Hauptmieters spürbar abgenommen.





Um das Wachstum der Mieterträge auszubauen, hatte sich die BBI Immobilien AG bereits Ende 2006 das sogenannte „Bavaria-Portofolio“ gesichert. Aus diesem Portfolio stehen grundsätzlich noch acht, in der Entwicklungsphase befindliche Objekte mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 45.900 m² zur Übergabe an. Sofern der Projektentwickler alle vertraglich vereinbarten Auflagen erfüllen kann und im Zuge der gegenwärtigen Finanzmarktkrise keine Hinderungsgründe entgegenstehen, wird die Übergabe dieser Immobilien in den Jahren 2009 bis 2010 erfolgen. Die BBI Immobilien AG kann damit die annualisierten Mieterträge um weitere rund 4,8 Mio. EUR steigern, wodurch eine weitere Verbesserung der Ertragskraft eintreten dürfte.

Historischer Bestand

Das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG untergliedert sich in den historischen Bestand und in Fachmärkte, die ab dem Jahr 2006 erworben wurden. Zum Stichtag befanden sich 14 Objekte des Altbestands im Besitz der Gesellschaft. Im Einzelnen handelt es sich dabei um zwölf Immobilien, die jeweils als Gastronomiebetriebe sowie Wohn- und Büroobjekte genutzt werden. Hinzu kommen ein Erbbaugrundstück in der Fußgängerzone von Ingolstadt und das Brauereigelände, das von der Herrnbräu GmbH & Co. KG genutzt wird. Für letzteres wird seit 1. Januar 2007 eine Grundstückspacht an die BBI Immobilien AG entrichtet. Die vermietbare Fläche des historischen Bestands beläuft sich auf insgesamt 28.690 m² und ist vollständig vermietet bzw. verpachtet.

Im Berichtszeitraum wurde die Bausubstanz im historischen Bestand optimiert und das Mietpotenzial damit weiter verbessert. So wurde ein Wohn- und Gewerbeobjekt in Donauwörth im Zuge eines Mieterwechsels im gewerblichen Bereich renoviert. Die Laufzeit des neuen Mietvertrages beträgt zunächst fünf Jahre und sichert der BBI Immobilien AG im Vergleich zur vorherigen Situation einen weiteren Anstieg der Mieterträge. Bei zwei anderen Bestandsimmobilien im Bereich der Gaststätten in den Orten Lenting und Ingolstadt wurden vor anstehenden Pächterwechseln umfangreiche Modernisierungen und Renovierungen durchgeführt. Im Anschluss wurden neue Mietverträge von fünf bzw. drei Jahren Laufzeit zu unveränderten Bedingungen mit Mietern guter Bonität abgeschlossen. Das Investitionsvolumen für diese Maßnahmen belief sich auf insgesamt 0,2 Mio. EUR.

Fach- und Einzelhandelsmärkte

Neben den Gebäuden des historischen Bestands verfügt die BBI Immobilien AG derzeit über ein Portfolio von insgesamt 22 Fach- und Einzelhandelsmärkten. Insgesamt weisen diese vollständig vermieteten Immobilien eine Mietfläche von rund 117.500 m² auf.

Davon werden 15 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 88.000 m² als Fachmärkte von einem bonitätsstarken, langfristigen Mieter genutzt. Für alle in diesem Portfolio befindlichen Immobilien, dessen Erwerbspreis inklusive Nebenkosten bei rund 97 Mio. EUR

lag, existieren Triple-Net-Mietverträge mit einer Ursprungslaufzeit von 20 Jahren. Die Übergabe des Portfolios fand bereits im Dezember 2006/Januar 2007 statt.

Daneben hat die Gesellschaft im Februar 2007 ein SB-Warenhaus mit einer vermietbaren Fläche von 1.717 m² in Pfaffenhofen/Ilm erworben. Inklusive der Nebenkosten betrug der Kaufpreis rund 3,4 Mio. EUR. Zu den bonitätsstarken Mietern gehören renommierte Einzelhandelsketten. Die Mietvertragslaufzeiten bei Vertragsabschluss lagen bei über zehn Jahren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 hat die BBI Immobilien AG ihr Immobilienportfolio zusätzlich um sechs Fach- und Einzelhandelsmärkte erweitert. So fand im April die Übergabe eines SB-Marktes in Pfaffenhofen/Ilm statt. Das Objekt verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 6.770 m² und war zum Übergabezeitpunkt vollständig an einen Mieter mit sehr guter Bonität vergeben. Durch eine Vertragslaufzeit von 20 Jahren generiert die Gesellschaft mit Übernahme der Immobilie zukünftig langfristige und sichere Mieterträge. Bei der Erstellung des Objekts wurde durch die Zusammenarbeit mit einem professionellen Projektentwickler das vorgesehene Budget von 14,2 Mio. EUR eingehalten.

Im zweiten Quartal 2008 erfolgte aus dem sog. „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ die Übergabe von zwei Einzelhandelsmärkten in Goch (Nordrhein-Westfalen) und Grafenau (Bayern) mit einer vermietbaren Fläche von zusammen ca. 5.800 m². Das realisierte Investitionsvolumen belief sich inklusive Erwerbsnebenkosten auf insgesamt rund 11,0 Mio. EUR. Davon entfielen rund 3,9 Mio. EUR auf den Standort in Goch und rund 7,1 Mio. EUR auf die Immobilie in Grafenau. Beide Objekte waren bei Übergabe bereits vollständig mit einer durchschnittlichen Laufzeit von jeweils über 10 Jahren vermietet.

Im August und September 2008 erfolgten die Übergaben von drei Fachmarktzentren in den bayerischen Orten Olching, Simbach und Landshut. Das gesamte Investitionsvolumen für diese drei Objekte aus dem „Bavaria-Portfolio“ belief sich auf rund 29,1 Mio. EUR (inkl. Nebenkosten). Zusammen verfügen diese neuen Immobilien über eine vermietbare Fläche von rund 15.300 m². Alle drei Objekte sind bereits vollständig an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels und andere mit guter Bonität vergeben. Die Mietvertragslaufzeiten betragen zwischen zehn und 15 Jahren.

Hingegen verzichtete die BBI Immobilien AG im Dezember 2008 auf die Übernahme von vier weiteren Immobilien aus dem „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ mit einem Gesamtvolumen von ca. 18 Mio. EUR. Hintergrund dieses Verzichts waren vertraglich vereinbarte Auflagen, die in der Projektentwicklungsphase an drei Standorten durch den Projektentwickler nicht realisiert werden konnten. Damit war die Übergabe dieser Objekte hinfällig geworden. Aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung nahm die BBI Immobilien AG zugleich auch von der Übergabe der vierten ausstehenden Immobilie Abstand. Da für alle vier Standorte lediglich ein LOI (Letter of Intent) im Vorfeld zur Sicherung der Immobilien abgeschlossen wurde, waren auf Seiten der BBI Immobilien AG mit dieser Auflösung keinerlei finanzielle Verpflichtungen verbunden.

Investitionsvorhaben

Aus dem sogenannten „Bavaria-Portfolio“ stehen grundsätzlich noch acht in der Entwicklungsphase befindliche Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich mit einem Gesamtvolumen von ca. 73 Mio. EUR – inkl. Nebenkosten – zur Übergabe an. Diese neuen, im Wesentlichen bereits von namhaften Ankermietern belegten Objekte sollen zwischen 2009 und 2010 an die BBI Immobilien AG übergeben werden.

Mit Übergang von Nutzen und Lasten, nach Fertigstellung und Vollvermietung der vertraglich gesicherten Objekte in den Bestand des Unternehmens wird sich die Mieterstruktur erneut diversifizieren. Die noch bestehende Ausrichtung auf einen Hauptmieter wird dadurch rasch vermindert und das bisherige Klumpenrisiko wiederum abgebaut.

b. Marktumfeld

Das abgelaufene Geschäftsjahr war vor allem in der zweiten Jahreshälfte durch eine schwierige ökonomische Situation gekennzeichnet. Aufgrund der Zuspitzung der internationalen Finanzkrise kam es weltweit zu einer deutlichen Konjunkturertrübung. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft im Jahr 2008 nur noch um 3,4% gewachsen, ein spürbarer Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert von 5,2%. Insbesondere in den entwickelten Volkswirtschaften schwächte sich das Wachstum ab, in der Euro-Zone etwa von 2,6% im Jahr 2007 auf lediglich 1,0% im abgelaufenen Kalenderjahr ¹.

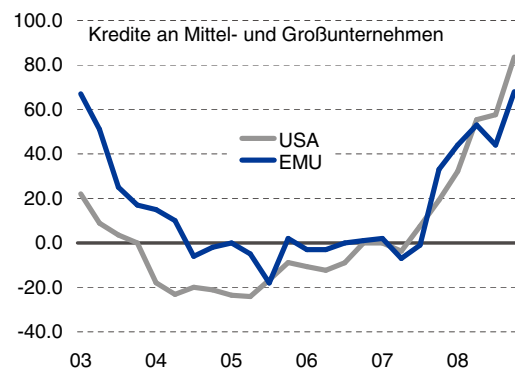
In Deutschland äußerte sich die konjunkturelle Eintrübung im Jahr 2008 durch eine Reduzierung des realen Wirtschaftswachstums auf 1,3%. Ein Jahr zuvor hatte der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr noch bei 2,6% gelegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zuwachs im Geschäftsjahr 2008 primär aus der guten ökonomischen Lage zu Jahresbeginn resultierte. Nachdem die US-amerikanische Investmentbank „Lehman Brothers“ jedoch im September Insolvenz anmelden musste, kam es weltweit zu einer Vertrauenskrise an den Finanzmärkten. Dadurch kam der Kapitalfluss zwischen den Banken (sog. Interbankenmarkt) ins Stocken, wodurch wiederum negative Auswirkungen auf die Kreditvergabe der Institute und damit auf die Realwirtschaft entstanden. Im Ergebnis verschärfte sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland, das reale Brutto-Inlandsprodukt (BIP) sank im vierten Quartal 2008 um 1,6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum ².

¹ IWF, 2009

² Statistisches Bundesamt, 2009

Kreditkonditionen

Anteil der Banken, die Kreditkonditionen verschärft haben in % (netto)



Quelle: EZB, Fed

Verglichen mit anderen Kennziffern (wie dem Export oder den Investitionen) zeigte sich der private Konsum in Deutschland relativ stabil. Im Jahresvergleich stiegen die privaten Konsumausgaben um 2,1%. Sogar im insgesamt schlechten vierten Quartal war in diesem Bereich eine Steigerung von 0,8% zu verzeichnen. Als Reaktion auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage legte die Bundesregierung in kurzer Folge zwei Konjunkturprogramme auf, um dadurch den privaten Verbrauch weiter zu stützen und die Auswirkungen der Krise abzufedern³. Dennoch gehen die führenden Wirtschaftsforscher für das laufende Jahr von einem deutlichen Rückgang des BIP aus.

Um die Situation im Bankensektor und an den internationalen Kapitalmärkten zu stabilisieren, reduzierten die Notenbanken weltweit ihre Leitzinssätze. Die Europäische Zentralbank (EZB) nahm seit Mitte 2008 mehrere Zinssenkungen vor und verringerte dadurch den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems schrittweise auf 1,50% im März 2009⁴. Trotz der erhöhten Liquiditätsbereitstellung durch die Zentralbank sowie der gesunkenen Leitzinsen hat sich die Lage auf dem Interbankenmarkt bislang nicht grundlegend verbessert. Viele Unternehmen profitieren zudem nicht von den Zinssenkungen, da sich die Bankmargen trotz gleich bleibender Bonität der Unternehmen teilweise überproportional erhöht haben. Das mangelnde Vertrauen der Finanzinstitute untereinander reflektieren zur Zeit vor allem die hohen Spreadaufschläge auf die Einstandssätze, die die Banken bei einer Geldvergabe untereinander ansetzen. Infolgedessen hat sich vor allem für eigenkapitalschwache Unternehmen die Refinanzierungssituation im abgelaufenen Geschäftsjahr erheblich verschlechtert.

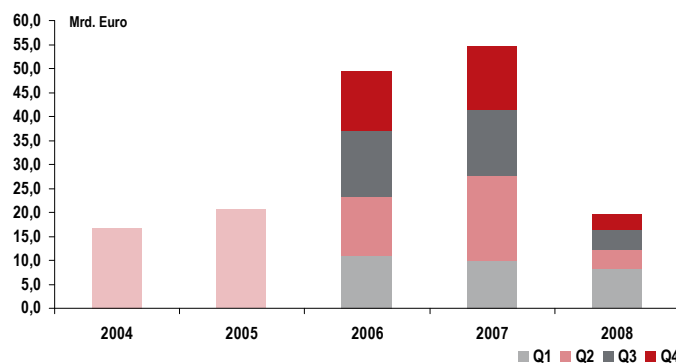
Die Einschränkungen und die damit einhergehenden, deutlich erhöhten Eigenkapitalanforderungen bei der Kreditvergabe durch die Banken führten zu einer merklichen Reduktion beim Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien im Jahr 2008. Deutschlandweit belief sich der Wert auf 19,7 Mrd. EUR, eine Verringerung um 64% im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere im vierten Quartal 2008 war ein starker Rückgang zu verzeichnen. Während der

³ Bundesregierung 2008; Bundesregierung 2009

⁴ EZB, 2009

letzten drei Monate des Jahres wurde ein Transaktionsvolumen von lediglich 3,2 Mrd. EUR realisiert ⁵. Büroimmobilien waren über das gesamte Jahr mit einem Anteil von 36% (7,1 Mrd. EUR) für den Großteil des gehandelten Volumens verantwortlich. Gleichzeitig war hier jedoch auch ein überproportional starkes Minus im Jahresvergleich zu verzeichnen (Vorjahr: 31,4 Mrd. EUR). Einzelhandelsobjekte waren mit einem Wert von 6,1 Mrd. EUR für 31% des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich (Vorjahr: 11,2 Mrd. EUR). Aufgrund der erschwerten Refinanzierungsbedingungen, aber auch der gedämpften Mieterwartungen – einhergehend mit der rückläufigen Konjunktur – sind die Anforderungen an die Renditen auf Seiten der Investoren gestiegen. Im Umkehrschluss führt dies – abhängig von Standort und Qualität der Mietverträge – zu rückläufigen Kaufpreisen.

Transaktionsvolumen in Deutschland gegenüber den beiden Vorjahren eingebrochen (Immobilien mit gewerblicher Nutzung)



Quelle: Jones Lang LaSalle

Eine Trendwende zeichnet sich derzeit noch nicht ab. Allerdings lassen jüngste Befragungen unter Immobilien-Akteuren auf eine deutliche Stabilisierung der Erwartungen hinsichtlich des künftigen „Immobilienklimas“ schließen. Dieser Stimmungsindex misst die Einschätzung von Marktteilnehmern zu künftigen Investment- und Ertragschancen und kann daher als Frühindikator für die künftige Branchenentwicklung verstanden werden. Nachdem der Kennwert in der zweiten Jahreshälfte 2008 stetig zurückgegangen war, zeigen sich in den letzten Wochen Ansätze für eine Stabilisierung, die als Hinweis auf eine Stimmungsbesserung interpretiert werden können ⁶.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ist insgesamt mit einem von Unsicherheit geprägten wirtschaftlichen Umfeld konfrontiert. Vor dem Hintergrund der schwierigen ökonomischen Lage ist die künftige Entwicklung auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien abhängig von der weiteren konjunkturellen Entwicklung. Mit einem umfangreichen Konjunkturpaket sowie weitreichenden Zinssenkungen haben sowohl Regierung als auch Zentralbank bereits Gegenmaßnahmen ergriffen. Zudem zeigen sich der Konsum und insbesondere der

⁵ Jones Lang La Salle, 2009

⁶ King Sturge, 2009

Einzelhandel in Deutschland bislang relativ robust, so dass zum aktuellen Zeitpunkt die Situation in diesem Segment des Immobilienmarktes verhältnismäßig stabil ist. Dennoch können im derzeitigen Marktumfeld negative Entwicklungen in der Zukunft nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte die derzeitige Finanzkrise länger anhalten und die Konjunkturmaßnahmen ihre Wirkung verfehlen, so könnte dies mittelfristig auch negative Auswirkungen auf das Geschäft des BBI-Konzerns haben, sofern sich die Bonität bzw. die wirtschaftliche Situation der Mieter nachhaltig verschlechtert.

Erste Frühindikatoren weisen auf eine schrittweise Erholung der Miet- und Investmentmärkte hin. Nach moderatem Anstieg der Immobilienpreise in den letzten Jahren sind auch in Deutschland die Preise wieder zurückgegangen. Ein anhaltender, nachhaltiger Preisverfall ist jedoch nur bedingt wahrscheinlich, da im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern wie Großbritannien, Frankreich oder Spanien in den vorangegangenen Jahren die Preissprünge bei Gewerbeimmobilien in Deutschland nicht derart extrem ausgeprägt waren. Damit dürften Immobilienpreise in Deutschland voraussichtlich wiederum nur maßvoll nachgeben.

c. Unternehmensziele und Strategie

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

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

d. Mitarbeiter

Die Mitarbeiterzahl der BBI Immobilien AG blieb im Geschäftsjahr 2008 unverändert. Die Gesellschaft beschäftigte zum Stichtag zwei Mitarbeiter (Vorjahr: zwei Mitarbeiter). Hinzu kommt mit Peter Schropp der Alleinvorstand der BBI Immobilien AG. Unterstützt wird die Gesellschaft durch den kaufmännischen Geschäftsführer der Herrnbräu GmbH & Co. KG, der die Funktion eines Prokuristen innehat.

4.) Segment Getränke

a. Entwicklung operatives Geschäft

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Gesamt-Getränke-Absatz der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2008 nahezu konstant. Trotz eines schwierigen Wettbewerbsumfelds konnte der Absatz bei 209 tHl stabil gehalten werden. Darin enthalten sind sowohl die abgesetzten eigenproduzierten Getränke (Herrnbräu Biere und Bernadett Brunnen AfG) als auch der Absatz innerhalb des Handelsgeschäfts. Insgesamt stieg der Absatz im Bereich der Eigenproduktion um 0,4%. Einen besonders positiven Beitrag lieferte der Absatz von Eigenbier, der um 2,2% erhöht wurde. Dabei wirkte sich die Übernahme der Markenrechte der Ingolstädter Traditions-Brauerei „Ingobräu“ absatzstabilisierend aus. Hingegen gingen die eigenproduzierten alkoholfreien Getränken (Bernadett Brunnen) um 2,6% zurück.

Erfreulich entwickelte sich zudem der Herrnbräu-Absatz (Bier und AfG) im Bereich Handel mit einem Plus von 2,7%. Daneben konnte der Export erneut um 2,5% verbessert werden.

Im Bereich Gastronomie war ein moderater Rückgang von 2,5% zu verzeichnen. Unter den gegebenen schwierigen Rahmenbedingungen des deutschen Getränkemarktes konnte die Herrnbräu GmbH & Co. KG damit im abgelaufenen Geschäftsjahr ein vergleichsweise positives Ergebnis erwirtschaften.

b. Marktumfeld

Auch im Geschäftsjahr 2008 war das Segment Getränke einer angespannten Marktsituation ausgesetzt. So waren die deutschen Brauereien einerseits mit höheren Kosten für Malz, Hopfen, Energie und Kraftstoffe konfrontiert. Andererseits führten gleichzeitig die veränderten Konsumgewohnheiten der Verbraucher zu einem Rückgang des Bierabsatzes in der Bundesrepublik um 1,1% im Vorjahresvergleich. In Bayern war der Absatz mit einem Minus von 1,3% dabei geringfügig schlechter als in der Bundesrepublik. Bundesweit sank der Konsum damit auf 106,8l je Einwohner. Daraus resultierte ein verschärftes wettbewerbsintensives Umfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG.

Grundsätzlich positive Auswirkungen auf den Getränkemarkt hatten regionale Faktoren, wie im Falle der Herrnbräu GmbH & Co. KG der Bevölkerungszuwachs in Ingolstadt und das bislang vergleichsweise hohe Wirtschaftswachstum in der Region. Aufgrund der Zunahme der Anzahl kleinerer Biermarken sehen Experten zudem im deutschen Markt einen verstärkten Trend zur „Regionalisierung“ und entsprechende Marktchancen für Brauereien mit starkem lokalen Bezug. Mit der Übernahme der Markenrechte der traditionsreichen Ingolstädter „Ingobräu“ im Frühjahr 2008 hat die Herrnbräu ihre starke regionale Stellung weiter gefestigt.

Insgesamt steht die Herrnbräu GmbH & Co. KG im laufenden Geschäftsjahr einem weiterhin schwierigen Marktumfeld gegenüber. Im Allgemeinen muss sich der deutsche Getränkemarkt aufgrund des demografischen Wandels und veränderter Konsumgewohnheiten mit sinkenden Absatzzahlen auseinandersetzen. Hinzu kommen die Auswirkungen der derzeitigen Finanz-

und Wirtschaftskrise auf den Konsum, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig absehbar sind. Daher ist aufgrund des gestiegenen Wettbewerbsdrucks weiterhin mit verstärkten Konzentrationsprozessen zu rechnen. Dennoch bieten die regionale Ausrichtung der Gesellschaft sowie die frühzeitig veranlasste Auslandsexpansion, insbesondere nach Italien, auch Marktchancen.

c. Strategie

Im Geschäftsjahr 2009 rechnet die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit einem fortgesetzt schwierigen Markt- und Wettbewerbsumfeld im deutschen Getränkemarkt. Diesen Herausforderungen plant die Gesellschaft durch eine verstärkte Marktdurchdringung zu begegnen, um die bisher erreichte weitgehende Abkoppelung vom Branchentrend in Bezug auf die Absatzentwicklung auch zukünftig zu sichern. Dieses Ziel soll mittels einer verstärkten Akquisition von Neukunden sowie einer verbesserten Distribution erreicht werden. Hierzu sollen die Vertriebsaktivitäten weiter ausgeweitet und neue Absatzkanäle erschlossen werden, etwa durch den Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Beteiligungsgesellschaft. Begleitet und unterstützt werden diese Maßnahmen durch eine fortgeführte Optimierung der Kostenstruktur des Segments Getränke.

d. Mitarbeiter

Verglichen mit dem Vorjahr ging die Mitarbeiterzahl der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2008 leicht zurück. Insgesamt zählte die Gesellschaft zum Stichtag 84 Beschäftigte (Vorjahr: 88 Mitarbeiter). Geschäftsführer sind die Herren Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen.

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

1.) Ertragslage (HGB-Zahlen)

Im Berichtszeitraum erwirtschaftete der BBI-Konzern Umsatzerlöse von insgesamt 24,2 Mio. EUR und konnte damit den Vorjahreswert von 21,5 Mio. EUR um rund 12,6% steigern. Besonders stark fiel das Wachstum im Segment Immobilien aus, wo im Geschäftsjahr 2008 ein Zuwachs von 30,2% auf 10,0 Mio. EUR erreicht wurde (Vorjahr: 7,7 Mio. EUR). Das Getränke-Segment trug mit einer Steigerung von 13,8 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 14,2 Mio. EUR ebenfalls zum positiven Gesamtergebnis bei. Hier entfielen 8,8 Mio. EUR auf den Verkauf von eigenproduzierten Bieren (Vorjahr: 8,5 Mio. EUR) und weitere 3,0 Mio. EUR auf Umsatzerlöse durch den Verkauf alkoholfreier Getränke (Vorjahr: 3,0 Mio. EUR). Gleichzeitig blieb der Umsatz im Bereich der Handelswaren mit rund 1,4 Mio. EUR verglichen mit dem Vorjahreswert von 1,5 Mio. EUR weitgehend stabil.

Bei den Aufwandspositionen schlugen sich die veränderten Rohstoff- und Energiepreise sowie der Ausbau des Immobilienportfolios in einer Erhöhung des Materialaufwands nieder, der im Vergleich zum Vorjahr von 5,1 Mio. EUR auf rund 6,0 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2008 anstieg. Im Einzelnen erhöhten sich im Immobilien-Segment die Aufwendungen für bezogene Leistungen von 0,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,1 Mio. EUR im Geschäftsjahr 2008. Im Segment Getränke machten sich insbesondere die gestiegenen Kosten für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe bemerkbar, so dass die entsprechende Position von 4,1 Mio. EUR im Vorjahr auf 4,4 Mio. EUR zulegte. Hingegen blieben die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum nahezu konstant auf dem Vorjahresniveau von 4,9 Mio. EUR.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation wurde im Getränke-Segment eine außerplanmäßige Abschreibung auf das Sachanlagevermögen in Höhe von 5,0 Mio. EUR vorgenommen. Dadurch erhöhten sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen insgesamt auf rund 6,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR). Daneben führte die Neubewertung der vor dem 1. Januar 2008 erworbenen Immobilien zu einer nicht liquiditätswirksamen Wertveränderung des Immobilienportfolios in Höhe von -3,4 Mio. EUR im Saldo. Im Vorjahr war hier ein positiver Wert von 1,9 Mio. EUR festgestellt worden. Die Bewertung der Objekte erfolgte durch externe, zertifizierte Immobiliengutachter. Die Objekte wurden dabei nach der „Discounted Cash Flow-Methode“ bzw. nach dem Ertragswertverfahren bewertet. Dabei wurden sowohl die aktuellen Standortgegebenheiten als auch Mietvertragssituationen der einzelnen Objekte detailliert berücksichtigt.

Hingegen konnten im Berichtszeitraum die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahreswert von 4,7 Mio. EUR um rund 1,2 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR gesenkt werden. Im Immobilien-Segment war dabei ein Rückgang auf rund 0,9 Mio. EUR zu verzeichnen (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR). Zurückzuführen ist dies primär auf die im Vorjahr angefallenen Kosten für die geplante Kapitalerhöhung. Gleichzeitig wurden im Segment Getränke die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von rund 2,9 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 2,7 Mio. EUR gesenkt, insbesondere durch Einsparungen bei den Vertriebsaufwendungen.

Nach Berücksichtigung der Aufwandspositionen verblieb damit ein nahezu ausgeglichenes Betriebsergebnis (EBIT) in Höhe von -97 TEUR (Vorjahr: 7,0 Mio. EUR), das maßgeblich durch Sondereffekte geprägt war. Sieht man von den Wertminderungen im Bereich der Sachanlagen sowie den Wertänderungen im Immobilien-Portfolio ab, so konnte die BBI Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr ihr operatives Geschäft deutlich verbessern. Der betriebliche Cash-Flow stieg von rund 2,0 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 6,0 Mio. EUR.

Bedingt durch die im Berichtszeitraum getätigten Objektübernahmen und den damit verbundenen erhöhten Bedarf an Fremdkapital war das Finanzergebnis geprägt durch einen Anstieg der Finanzaufwendungen. Die entsprechende Position erhöhte sich um 41,2% auf rund 4,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR). Gleichzeitig blieben die Finanzerträge im Vorjahresvergleich nahezu unverändert bei ca. 0,4 Mio. EUR. Damit resultierte ein Finanzergebnis in Höhe von rund -4,4 Mio. EUR, eine Veränderung von ca. -1,4 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahreswert von -3,0 Mio. EUR. Somit verzeichnete der BBI-Konzern im Geschäftsjahr 2008 ein Ergebnis vor Ertragssteuern von -4,4 Mio. EUR (Vorjahr: 4,2 Mio. EUR).

Aufgrund des im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrags und der damit verbundenen Organschaft unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerschuldnerschaft. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss versteuert werden, während die Steuerschuldnerschaft grundsätzlich an die VIB Vermögen AG übergegangen ist. Der Bestand an latenten Steuern wurde deshalb aufgelöst, wodurch sich für das abgelaufene Geschäftsjahr im Saldo ein latenter Steuerertrag von rund 5,2 Mio. EUR ergab (Vorjahr: -0,4 Mio. EUR). Damit resultierte ein Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung von rund 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von insgesamt rund 0,5 Mio. EUR verblieb ein Konzernergebnis von 274 TEUR (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,05 EUR (Vorjahr: 0,73 EUR).

2.) Vermögenslage

Durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios stieg die Bilanzsumme des BBI-Konzerns im Berichtszeitraum auf 187,2 Mio. EUR (Vorjahr: 153,8 Mio. EUR). Da keinerlei Kapitalmaßnahmen durchgeführt wurden, blieb das Grundkapital im Vergleich zum Vorjahr konstant bei 5,2 Mio. EUR. Inklusive Gewinnrücklagen belief sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2008 auf insgesamt 67,2 Mio. EUR (Vorjahr: 67,9 Mio. EUR). Damit verfügte der Konzern zum Bilanzstichtag über eine nach wie vor solide Eigenkapitalquote von rund 35,9%.

Finanziert wurden die getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen durch Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital. So stiegen die langfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten von 61,1 Mio. EUR im Vorjahr auf rund 84,0 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008. Davon weisen 74,3 Mio. EUR eine Laufzeit von über fünf Jahren auf. Unter Berücksichtigung von sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten und Pensionsrückstellungen erhöhten sich die langfristigen Schulden zum Bilanzstichtag auf 84,9 Mio. EUR (Vorjahr: 70,0 Mio. EUR).

Gleichzeitig stiegen die kurzfristigen Schulden auf insgesamt 35,1 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008 (Vorjahr: 15,8 Mio. EUR). Zurückzuführen ist die Erhöhung primär auf die verstärkte Aufnahme kurzfristiger Finanzverbindlichkeiten, die zum Bilanzstichtag auf 31,6 Mio. EUR zunahmen (Vorjahr: 12,6 Mio. EUR). Aufgrund des aktuellen Kapitalmarktumfeldes ist vorgesehen, diese Mittel (die ursprünglich über eine Kapitalerhöhung zurückgeführt werden sollten) im Wesentlichen mittelfristig fest zu schreiben.

Die Bilanzsummenentwicklung auf der Aktivseite war gekennzeichnet durch die Übernahme zusätzlicher Objekte in den Immobilienbestand des BBI-Konzerns. So kletterten die langfristigen Vermögenswerte von 147,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 181,3 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008. Primär war dieser Anstieg begründet in der Erhöhung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die von 125,4 Mio. EUR im Vorjahr auf nunmehr 169,7 Mio. EUR zulegten. Hingegen ging das Sachanlagevermögen im gleichen Zeitraum von 19,2 Mio. EUR auf rund 8,0 Mio. EUR zurück. Hintergrund waren einerseits im Vorjahr geleistete Anzahlungen für Anlagen im Bau. So hatte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 bereits Anzahlungen für das SB-Warenhaus in

Pfaffenhofen in Höhe von rund 6,0 Mio. EUR geleistet. Andererseits schlugen sich im Rückgang der Sachanlagen auch vorgenommene Abschreibungen auf technische Anlagen, Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung bei der Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG nieder. Grund hierfür waren als dauerhaft angenommene Wertminderungen der entsprechenden Vermögenswerte, so dass die Buchwerte die erzielbaren Erträge überstiegen. Daraus resultierte die Notwendigkeit von außerplanmäßigen Abschreibungen.

Bei den kurzfristigen Vermögensgegenständen waren im Vergleich zum Vorjahr nur geringfügige Veränderungen zu verzeichnen. Insgesamt reduzierte sich die entsprechende Bilanzposition leicht auf rund 6,0 Mio. EUR (Vorjahr: 6,2 Mio. EUR). Im Einzelnen stiegen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen auf 1,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR), während die Vorräte auf rund 1,4 Mio. EUR zulegten (Vorjahr: 1,2 Mio. EUR). Zudem erhöhten sich die Ertragsteuerforderungen im Vergleich zum Vorjahreswert von 0,2 Mio. EUR auf rund 0,5 Mio. EUR zum 31. Dezember 2008. Im gleichen Zeitraum reduzierten sich die liquiden Mittel von rund 1,5 Mio. EUR auf nunmehr 0,6 Mio. EUR. Dabei handelt es sich um Kassenbestände und Bankguthaben bei Finanzinstituten erstklassiger Bonität.

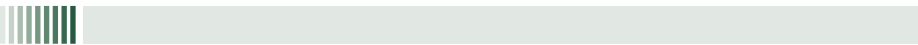
3.) Liquiditätslage

Die im Zuge des Unternehmenswachstums gestiegene Ertragskraft des BBI-Konzerns wird bei Betrachtung der Kapitalflussrechnung ersichtlich. Im Berichtszeitraum steigerte die Gesellschaft den Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit signifikant von rund 2,0 Mio. EUR im Vorjahr auf 6,0 Mio. EUR im Jahr 2008.

Wie bereits im Vorjahr war der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit geprägt durch den Ausbau des Immobilienportfolios. Insgesamt belief sich der Wert im Geschäftsjahr 2008 auf -43,5 Mio. EUR (Vorjahr: -54,2 Mio. EUR). Mit einer Größenordnung von -41,9 Mio. EUR entfiel das Gros auf die Position „als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: -48,2 Mio. EUR).

Insbesondere durch die Neuaufnahme von Bankdarlehen zur Finanzierung des Expansionskurses entstand im Berichtszeitraum ein Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit von 36,6 Mio. EUR, ein Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert von 47,2 Mio. EUR um 10,6 Mio. EUR.

Durch die verstärkte Investitionstätigkeit nahm der Finanzmittelbestand im Jahresvergleich um 0,9 Mio. EUR ab, so dass der BBI-Konzern zum Ende der Periode über liquide Mittel in Höhe von rund 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) verfügte. Ursache für den Rückgang war die Auflösung eines Festgeldkontos, auf dem im Jahr 2007 zugeflossene Eigenmittel aus einer Kapitalerhöhung angelegt waren. Die entsprechenden Mittel wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr in den Ausbau des Immobilienportfolios investiert.



B. NACHTRAGSBERICHT

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2008 nicht eingetreten.

Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

C. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

I. Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

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

Risiken

Ein potenzielles Risiko für Immobilienunternehmen im Allgemeinen stellen Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten dar. Um Minderungen des Unternehmenswertes der BBI Immobilien AG zu vermeiden, wurde daher das gesamte Immobilienportfolio vorbeugend gegen Unfälle, Sachbeschädigungen oder Ähnliches versichert.

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

Kaufverträge für Projektentwicklungen werden zudem nur mit langjährig am Markt tätigen Unternehmen abgeschlossen, die eine gute Bauqualität gewährleisten können. Entscheidend für die Kaufpreisfälligkeit und Übergabe der Objekte an die BBI Immobilien AG sind die Einhaltung und Erfüllung von klar definierten Auflagen.

Der Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme vertraglich gesicherter 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. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanzmärkten kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Verwerfungen an den Kapitalmärkten stellen Banken derzeit grundsätzlich höhere Eigenkapitalanforderungen bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen. Dadurch kann es bei der geplanten Übergabe weiterer Objekte an den Konzern zu Verzögerungen kommen, da die geforderten Eigenmittel für diese Investitionen nicht ausschließlich aus den laufenden Einnahmen generiert werden können und Kapitalmaßnahmen derzeit kaum durchführbar sind.

Ein weiteres Risiko stellt eine potenzielle Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus dar. Grund hierfür könnten sowohl eine Erhöhung der Leitzinsen durch die Zentralbank als auch gestiegene Margen der Banken im Zuge der derzeitigen Finanzkrise sein. Durch eine derartige

Veränderung des Zinsniveaus könnten die Refinanzierungskosten und die Ertragslage der Gesellschaft somit negativ beeinflusst werden. Die BBI Immobilien AG fixiert so weit möglich bereits frühzeitig Darlehenskonditionen für anstehende Investitionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger und minimiert somit das Risiko steigender Refinanzierungskosten. Teilweise sind die Finanzierungen zudem durch Zinsswaps gegen Änderungen des Zinsniveaus abgesichert, so dass die Konditionen für Bankdarlehen optimiert werden.


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

Zurzeit besteht 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 durch die Übernahme geplanter Objekte im Zeitverlauf schrittweise abgebaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

Durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung von Hauptmietern bestehen grundsätzlich Ausfall- und Liquiditätsrisiken. Eine sorgfältige Due Diligence bereits im Vorfeld der Unterzeichnung eines Mietvertrags sorgt für eine Minimierung dieses Risikos. Zudem legt die BBI Immobilien AG beim Kauf von Immobilien großen Wert auf die Drittverwendungsmöglichkeit der betreffenden Objekte, um gegebenenfalls eine zeitnahe Nachvermietung sicherzustellen. Durch langfristige Mietverträge wird die Wahrscheinlichkeit einer plötzlichen Kündigung durch den Mieter und das damit verbundene Liquiditätsrisiko für die BBI Immobilien AG reduziert. Derzeit handelt es sich bei mehr als 80% der Mietverträge um sog. Triple-Net-Mietverträge, welche dem Konzern langfristige Mieteinnahmen sichern. Die im Falle einer Verschlechterung der allgemeinen konjunkturellen Lage möglicherweise entstehenden Ausfall- und Liquiditätsrisiken werden ferner durch die im Wesentlichen hohe Qualität der Mieter abgemildert. Eine zunehmende Branchendiversifikation des Immobilienportfolios schränkt dieses Risiko zusätzlich ein.

Im Hinblick auf die regionale Konzentration des Altbestands in der Region Ingolstadt besteht ein Klumpenrisiko, so dass sich im Falle negativer lokaler Entwicklungen Auswirkungen auf das Immobilienportfolio der BBI Immobilien AG ergeben könnten. 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 regionalen Risikos.

Bei einem Rückgang der Kaufpreiskriterien für deutsche Gewerbeimmobilien sind zudem Risiken für den Konzern hinsichtlich der Wertentwicklung des Immobilienbestands nicht auszuschließen. Durch eine konservative Bewertung nach marktüblichen Methoden – ermittelt durch unabhängige Immobiliengutachter – versucht die BBI Immobilien AG diesem potenziellen Risiko entgegen zu wirken und damit die Wahrscheinlichkeit zukünftiger starker bilanzieller Wertminderungen ihrer Gewerbeobjekte zu minimieren.



Ein wesentliches Risiko im Getränkesegment besteht in der Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung. Ein erheblicher Teil der Produktionskosten entfällt derzeit – abgesehen von Personalkosten – auf Rohstoffe wie Hopfen oder Malz. Preise für derartige Rohstoffe können von Jahr zu Jahr stark schwanken. Vor dem Hintergrund des gestiegenen Wettbewerbs- und Preisdrucks insbesondere im Segment Getränke ist nicht gewährleistet, dass Preissteigerungen an die Kunden weitergegeben werden können.

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

Die weiterhin angespannte Wettbewerbssituation stellt für die Herrnbräu GmbH & Co. KG ein weiteres Risiko dar. Hinzu kommt eine negative Entwicklung des Pro-Kopf-Verbrauchs von Bieren und alkoholfreien Getränken und damit verbunden eine Beeinflussung der Absatzentwicklung. Durch die hohe Qualität der Produkte, insbesondere der Hauptprodukte Weißbierspezialitäten – gebraut nach altbayerischer Braukunst – als auch durch mögliche Akquisitionen sowie den Ausbau des alkoholfreien Getränkegeschäfts will die Gesellschaft diesen Entwicklungen begegnen. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat zudem frühzeitig die Expansion in neue Märkte, wie etwa Italien, betrieben, um dieses Risiko wirkungsvoll zu minimieren.

Bedingt durch die aktuellen Turbulenzen an den Kapitalmärkten sowie die damit einhergehende Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kann es zu einem weiteren Anstieg des Wettbewerbsdrucks in der deutschen Getränkeindustrie kommen. Eine Zunahme des Konsolidierungsprozesses innerhalb der Branche und damit einsetzender zusätzlicher Preiswettbewerb kann deshalb vor dem Hintergrund der derzeitigen konjunkturellen Lage nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich der Ausleihungen und der Liefer- und Leistungsforderungen sind Ausfall- und Liquiditätsrisiken grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese Risiken werden durch ein straffes Forderungsmanagement abgemildert. Soweit erforderlich, wird das Ausfallrisiko durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen antizipiert. Für längerfristige Bankdarlehen der Herrnbräu GmbH & Co. KG sind die Konditionen längerfristig fixiert, wodurch ein Zinsänderungsrisiko weitgehend minimiert wird. Im Bereich kurzfristiger Finanzierungen erlaubt die kontinuierliche Beobachtung des Marktes gegebenenfalls die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungsbedingungen. Sicherungsgeschäfte in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden zum Teil über die Hausbanken eingesetzt.

Zum Jahresende waren nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken bei der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und ihren Tochter- und Beteiligungsgesellschaften erkennbar.

II. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Trotz der konjunkturellen Talfahrt bietet der Markt für Gewerbeimmobilien der BBI Immobilien AG auch Chancen. Im internationalen Vergleich sind die Marktbewertungen von Immobilien gemessen an den zu erzielenden Mieterträgen in Deutschland nach wie vor attraktiv. Zudem könnten ansteigende Inflationsraten im Zuge der aktuellen Zinssenkungen und Konjunkturprogramme zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik kann – bei einer künftigen Konjunkturerholung – dabei eine bedeutende Rolle hinsichtlich der Wertsteigerung des Portfolios spielen.


Durch die sukzessive Übernahme weiterer zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vollständig vermieteter Immobilien in den kommenden Jahren erwartet die Gesellschaft zudem signifikante Zuwächse bei Umsatz und Ertrag. Bei den bereits vertraglich gesicherten Objekten handelt es sich um insgesamt acht Fachmärkte im prosperierenden Süddeutschland, mit einem Investitionsvolumen von ca. 73 Mio. Euro. Diese neuen im Wesentlichen an namhafte Ankermieter vergebenen Immobilien sollen zwischen 2009 und 2010 an die BBI Immobilien AG übergeben werden. Mit der Übernahme der Fachmärkte wird die Gesellschaft ihr operatives Geschäft somit auf eine deutlich breitere Basis stellen und ihr Potenzial zur Erzielung von Mieteinnahmen weiter ausbauen.

Für die Herrnbräu GmbH & Co. KG entstehen Chancen insbesondere durch den Standort der Gesellschaft in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands. Neben dem soliden Wirtschaftswachstum kann der damit voraussichtlich einhergehende Anstieg der Bevölkerung zu verbesserten Absatzchancen im Getränke-segment führen. Verstärkt wurde die Möglichkeit des erhöhten Absatzwachstums in der Heimatregion der Herrnbräu GmbH & Co. KG durch den Erwerb der Markenrechte der Ingolstädter Traditionsbrauerei „Ingobräu“ im abgelaufenen Geschäftsjahr. Davon könnte die Umsatz- und Ertragslage der Tochtergesellschaft profitieren.

Eine weitere Chance besteht im Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Tochtergesellschaft. Durch eine verstärkte Marktdurchdringung in Italien und einem damit verbesserten Exportgeschäft können zusätzliche Ertragspotenziale erschlossen werden.

III. Ausblick

Durch die Integration der bereits akquirierten Objekte aus dem sogenannten „Bavaria-Portfolio“ in den Jahren von 2009 bis 2010 wird der BBI-Konzern seine Aufwand-Ertrags-Relation im Segment Immobilien kontinuierlich verbessern. Die Gesellschaft will ihre Marktstellung durch



Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus festigen und mit Hilfe dieser Vorteile ihre Rentabilität weiter steigern. Die Erhöhung des Stimmrechtsanteils der Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr eröffnet beiden Gesellschaften die Möglichkeit einer verstärkten Zusammenarbeit im Segment Immobilien. Damit können zukünftig Synergiepotenziale realisiert und Erträge und Renditen zusätzlich gesteigert werden. Eine Aufstockung der Zahl der Mitarbeiter der Gesellschaft ist in beiden Segmenten zunächst nicht geplant.

Im Getränke-Segment ist weiterhin mit einem beschleunigten Konzentrationsprozess im deutschen Getränkemarkt zu rechnen. Hinzu kommt, dass die sich stetig ändernden Konsumgewohnheiten der Endverbraucher voraussichtlich zu einem weiteren Rückgang des Pro-Kopf-Verbrauchs führen werden. Angesichts der aktuellen öffentlichen Diskussion über eine erneute Senkung der Promillegrenze sowie möglicher Werbe- und Sponsoringverbote rechnen Branchenbeobachter für das laufende Jahr noch mit einer weiteren Verschärfung der Lage in der deutschen Brauindustrie. Daher ist auch im laufenden Geschäftsjahr ein insgesamt schwieriges Markt- und Wettbewerbsumfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu erwarten.

Verglichen mit dem bundes- und landesweiten Rückgang hat die Herrnbräu GmbH & Co. KG ihren Absatz bislang jedoch relativ stabil halten können. Im laufenden Geschäftsjahr liegt die Kernaufgabe der Gesellschaft daher in der intensiven Optimierung der Kostenstruktur. Daneben richtet die Herrnbräu GmbH & Co. KG ihr Augenmerk verstärkt auf die Erhöhung der Marktdurchdringung. Dieses Ziel soll mittels einer verstärkten Akquisition von Neukunden sowie einer verbesserten Distribution erreicht werden. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2009 ist die Gesellschaft deshalb vorsichtig optimistisch und geht davon aus, dass das Segment Getränke auch in diesem Jahr wieder ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis bei gleichzeitig verbesserter Cash Flow-Entwicklung erwirtschaften kann, was sicher mit erheblichen Anstrengungen sowohl auf der Absatzseite als auch auf der Kostenseite in allen Bereichen verbunden ist.

Derzeit agiert der BBI-Konzern erfolgreich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Insbesondere die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise und deren Effekte auf die Kapitalmärkte führen zu neuen Herausforderungen bei der Fortführung des Unternehmenswachstums. Sollte diese Situation über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, so sind trotz der derzeit soliden und im Wesentlichen langfristigen Finanzierungsstruktur Auswirkungen auf den Wachstumskurs der Gesellschaft nicht auszuschließen. Bei mittel- und langfristigen Anhalten der aktuellen Kapitalmarktbedingungen kann es daher zu Verzögerungen bei der Übernahme weiterer Objekte kommen. Aufgrund langjähriger und vertrauensvoller Beziehungen mit Geschäftsbanken ist der Vorstand zuversichtlich, dass in den in nächster Zeit anstehenden Gesprächen Einigkeit über Kreditverlängerungen und Neukreditgewährungen zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen erzielt werden kann.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten Verbesserungen bei Mieterträgen und Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit unterstreichen die Richtigkeit der eingeschlagenen Strategie. Mit ihrer gestiegenen Ertragskraft, der gesunden Eigenkapitalausstattung und einer langfristig orientierten und stabilen Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG verfügt die BBI Immobilien AG daher über gute Voraussetzungen, die durch die Finanzmarktkrise entstehenden Herausforderungen zu meistern und auch über das Geschäftsjahr 2009 hinaus weiter erfolgreich agieren zu können.

D. SONSTIGE ANGABEN

Vergütung des Vorstands

Der Vorstand erhält neben der Festvergütung auch einen variablen Teil, der sich am operativen Ergebnis der Gesellschaft bemisst.

Befugnisse des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien oder zum Rückkauf eigener Aktien

Am 31. Juli 2007 hatte die Hauptversammlung den Vorstand ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Januar 2009 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 520.000 EUR zu erwerben. Der Beschluss ist zum 31. Januar 2009 ohne Umsetzung ausgelaufen.

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

Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

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

Die VIB Vermögen AG hat uns am 4. März 2008 mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft 80,76% beträgt. Weitere Beteiligungen am Kapital, die 10% überschreiten würden, sind uns nicht bekannt.

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

1. Der Vorstand besteht aus einer oder mehreren Personen. Die konkrete Anzahl der Vorstandsmitglieder bestimmt der Aufsichtsrat durch entsprechende Bestellung oder Widerruf der Bestellung von Vorstandsmitgliedern. Der Aufsichtsrat kann einen Vorsitzenden des Vorstands sowie einen stellvertretenden Vorsitzenden des Vorstands bestellen.
2. Die Mitglieder des Vorstands haben die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, der Satzung sowie der Geschäftsordnung zu führen.
3. Die Beschlüsse des Vorstands werden mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Bei Stimmgleichheit gibt die Stimme des Vorstandsvorsitzenden, im Falle

seiner Verhinderung die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden den Ausschlag, sofern diese sich hierauf berufen.

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

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

Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

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

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

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

Ingolstadt, den 27. März 2009

- Der Vorstand -