

Wir bringen Sie
in die Beste Lage

BBI

Bürgerliches Brauhaus
Immobilien AG

Geschäftsbericht 2006



Als Anleger stehen Sie bei uns im Mittelpunkt

Kennzahlen nach IFRS im Überblick

In TEUR	2006	2005	Änderung in %
Umsatzerlöse	15.462	15.437	+ 0,16
Erträge aus Vermietung	1.436	1.420	+ 1,13
EBIT	2.192	695	+ 315,40
EBIT-Marge	14,18%	4,50%	-
EBT	1.616	137	+ 1.179,56
Jahresüberschuss	922	65	+ 1.418,46
Cash Flow aus betr. Tätigkeit	4.487	2.300	+ 195,09
Bilanzsumme	104.370	28.998	+ 359,92
Eigenkapital	63.351	10.297	+ 615,24
Eigenkapitalquote	60,70%	35,50%	-
Ergebnis je Aktie in EUR	0,52	0,04	-
NAV je Aktie in EUR	13,86	n. a.	-

Wir bringen Sie in die beste Lage

Die Wettbewerbsvorteile im Überblick 6

Berichte

Brief an die Aktionäre 20

Bericht des Aufsichtsrats 22

Investor Relations

Aktienchart 26

Stammdaten 27

Aktionärsstruktur 28

Kapitalmaßnahmen 28

Kommunikation mit unseren Investoren 29

Meilensteine der BBI AG 30

Corporate Governance Erklärung 32

Portfolio

Immobilienportfolio im Überblick 36

Einkaufszentren 38

Historischer Bestand 39

Investitionsvorhaben 40

Konzernlagebericht

A. Wirtschaftsbericht 44

B. Nachtragsbericht 56

C. Risiko- und Prognosebericht 57

D. Sonstige Angaben 61

Konzernabschluss

Konzernbilanz 64

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 66

Eigenkapitalveränderungsrechnung 67

Kapitalflussrechnung nach IAS/IFRS 68

Anhang

1. Allgemeine Angaben 72

2. Erläuterung der Abschlussposten 81

3. Sonstige Angaben 96

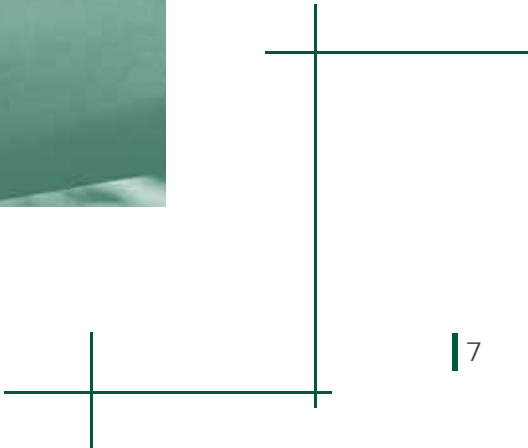
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers 107

Impressum 111



Erfolg in alle Richtungen ...

„Unser ausgeprägtes regionales und überregionales Netzwerk nutzen wir zum Aufbau eines attraktiven Immobilienportfolios.“





Bei uns entscheiden die Experten ...

„Sie tragen im Rahmen einer klaren
Strategie zu einer optimalen
Wertschöpfung des Unternehmens bei.“



Ludwig Schlosser
- Vorsitzender
des Aufsichtsrats -

Peter Schropp
- Vorstand -



Schnelle Entscheidungen ...

„Wir ermöglichen die zeitnahe Realisierung von Investitionen.“

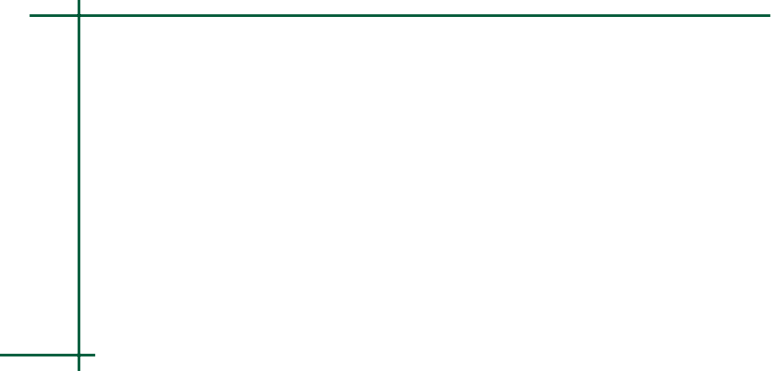




In guter Gesellschaft...

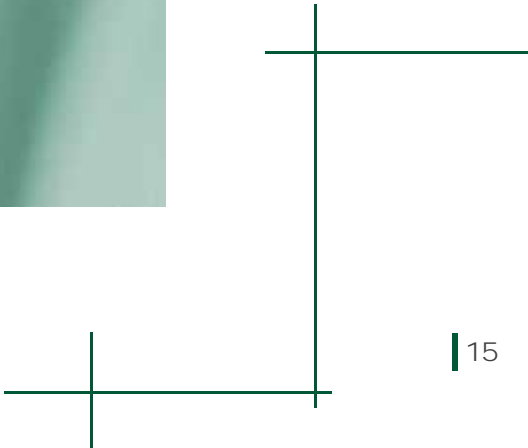
„Unser hoher Anteil an bonitätsstarken Ankermietern minimiert unsere Risikokosten. Wir haben keine Leerstandsquoten.“

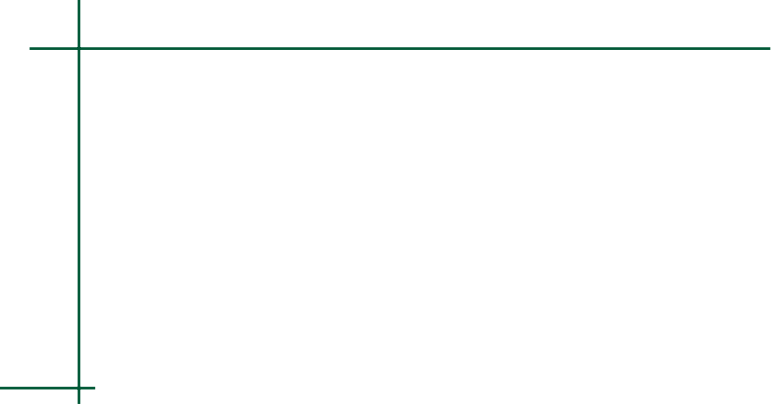




Gemeinsam anpacken,
gemeinsam profitieren ...

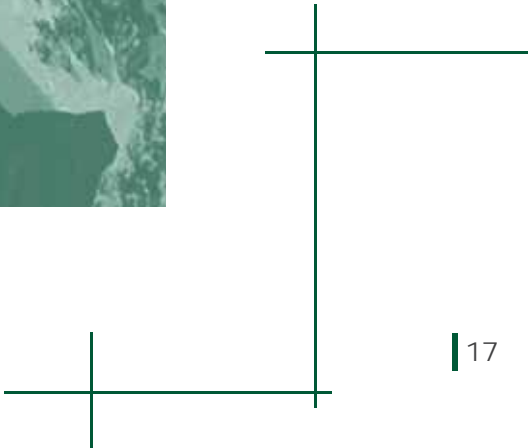
„Über 80% Triple-Net-Mietverträge
steigern die Profitabilität der BBI AG.“





Wir bringen Sie in die beste Lage ...

„Im wachstumsstarken Süden beheimatet
richten wir unseren Fokus auf
bundesweite Wachstumsregionen.“





Berichte





Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

ein ereignisreiches Jahr, geprägt durch die strategische Neuausrichtung der BBI AG, liegt hinter uns. Ermöglicht wurde dies durch eine Änderung unseres Gesellschafterkreises. Mit der Übernahme von knapp 95% der Aktien durch die erfolgreiche Immobilien-Holding VIB Vermögen AG hat sich auch unser Kerngeschäft auf den Kauf und die Vermietung renditestarker Gewerbeimmobilien verlagert.

Um die Veränderung auf den ersten Blick zu dokumentieren, wandelten wir die BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG in die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG um. Unseren regionalen Fokus legen wir dabei insbesondere auf bundesweite, wachstumsstarke Standorte außerhalb der dichten Ballungsräume. Mit dieser Wandlung sind wir zuversichtlich, in den kommenden Jahren das Wachstum unserer Gesellschaft deutlich vorantreiben zu können.

Zur Finanzierung der künftigen Expansion haben wir im ersten Schritt im Dezember 2006 eine umfangreiche Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Mit einem Bruttoemissionserlös von rund 46,4 Mio. EUR wurde die Basis für anstehende Immobilienkäufe geschaffen.

Unser Bestand an historischen Objekten wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit Übertragung der Brauereigebäude von der Tochtergesellschaft Herrnbräu auf die Muttergesellschaft BBI AG erweitert. Zusätzlich sollen neue Investitionen zu einem raschen und zugleich substanzstarken Wachstum beitragen. Aus diesem Grund haben wir bereits im Herbst 2006 zehn von insgesamt 15 Fachmärkten erworben. Die restlichen fünf Fachmärkte haben wir uns zum Jahresbeginn 2007 gesichert. Ende des ersten Quartals 2007 umfasste unser Immobilienportfolio insgesamt 14 historische Objekte sowie 16 neu erworbene Immobilien. Wir akzeptieren dabei nur bonitätsstarke Mieter, wie z. B. Aldi, Lidl, Edeka, Takko, Kik, Deichmann oder dm. Da unser Portfolio derzeit zu 100% marktüblich vermietet ist, erzielen wir eine optimale Rendite.

Auch für die kommenden Jahre haben wir den Grundstein für ein dynamisches Wachstum gelegt: Insgesamt befinden sich weitere 17 Fachmarktzentren im Bundesgebiet in der Bau- und Entwicklungsphase. Als Arbeitstitel haben wir den großen Projekten die Bezeichnungen Bavaria und Bavaria-Westfalia zugeordnet. Erfahrene Projektentwickler kümmern sich um die Umsetzung.

Zehn dieser 17 Objekte wurden bereits notariell beurkundet (Bavaria). Für das Bavaria-Westfalia-Portfolio mit sechs Fachmarktzentren haben wir kürzlich eine Absichtserklärung (LoI) unterzeichnet. Die Investitionen betragen insgesamt rund 153 Mio. EUR. Die Immobilien sollen in den Jahren 2007 bis 2010 an die BBI AG übergeben werden. Damit setzen wir unsere Investitionsstrategie konsequent um: Wir diversifizieren unser Portfolio, setzen auf einen nachhaltigen Branchenmix und minimieren potentielle Risiken. In der Gewinn- und Verlustrechnung wird der Strategiewechsel erst im laufenden Geschäftsjahr deutlich werden.

Das abgelaufene Jahr war noch von unserer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu maßgeblich geprägt. Zu unserem Konzernumsatz von rund 15,5 Mio. EUR trug das Segment Getränke rund 14 Mio. EUR bei, während die restlichen Umsätze durch Vermietung und Verpachtung im Geschäftsbereich Immobilien generiert wurden. Deutlich gestiegen ist der Gewinn vor Zinsen und Steuern in Höhe von 2,2 Mio. EUR, bereits getrieben von strategischen Verkäufen einzelner Altobjekte. Als Konzernjahresüberschuss verbuchten wir rund 0,9 Mio. EUR, ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (0,07 Mio. EUR).

Aufgrund unserer geplanten Expansion schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Im nun begonnenen Geschäftsjahr 2007 werden wir den eingeschlagenen Weg konsequent fortsetzen. Mit unserem Immobilienportfolio wollen wir Mietrenditen von rund 7% p. a. erwirtschaften und an unserem Ziel arbeiten, mittelfristig einen Objektbestand mit einem Volumen von 750 Mio. EUR aufzubauen.

Wir sind überzeugt davon, den Wert der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG für unsere Aktionäre sukzessive zu erhöhen und uns als substanzstarker Dividentitel am deutschen Kapitalmarkt zu positionieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ingolstadt, im April 2007



Peter Schropp
- Vorstand -

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr der BBI AG war geprägt von der Neuausrichtung des Kerngeschäfts auf den Kauf und die Verwaltung gewerblicher Immobilien. Dieser strategische Schritt wurde von der Hauptversammlung am 24. August 2006 beschlossen. Damit verbunden war auch eine Neubesetzung des Aufsichtsrats: Anstelle der Aktionärsvertreter sind die Herren Peter Amberger, Rupert Hackl, Ludwig Schlosser und Franz-Xaver Schmidbauer zu Mitgliedern des Aufsichtsrats bestellt worden. Ludwig Schlosser wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

Die in Verbindung mit der Neuausrichtung des Kerngeschäfts getroffenen Maßnahmen – hierzu zählen u. a. die Umfirmierung der BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG in die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG sowie die durchgeführten Kapitalmaßnahmen – hat der Aufsichtsrat in enger Abstimmung mit dem Vorstand überwacht. Zudem hat der Aufsichtsrat im November 2006 Peter Schropp als neuen Vorstand der BBI AG und Nachfolger des langjährigen Vorstands Claus Paulus, der in Ruhestand getreten ist, berufen. Durch das qualifizierte Netzwerk des Vorstands im deutschen Immobilienmarkt sowie sein umfangreiches Know-how im Bereich Immobilienfinanzierung aufgrund der langjährigen Banktätigkeit ist Peter Schropp die geeignete Person, um das Wachstum der BBI AG voranzutreiben. Mit diesen Maßnahmen wurde der Grundstein für eine zukünftig erfolgreiche Positionierung der BBI AG im Immobilienmarkt gelegt.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2006 seine laut Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Neben der Überwachung der Geschäftsführung wurde der Vorstand bei der Führung des Unternehmens beraten. Insgesamt fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr sechs Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert wurde. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge behandelt und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse zu vorgelegten Geschäften und Maßnahmen gefasst. Der Aufsichtsrat stand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand und wurde bei dieser Gelegenheit stets ausführlich über die aktuelle Geschäftslage sowie wesentliche Geschäftsvorfälle informiert.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 wurde durch die Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der geprüfte Jahresabschluss, der Konzernjahresabschluss sowie die jeweiligen Prüfungsberichte wurden den Aufsichtsräten unmittelbar nach ihrer Erstellung ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernjahresabschluss mit dem Abschlussprüfer im erforderlichen Umfang erörtert und die Prüfungsberichte zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat seinerseits vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses und des Konzernjahresabschlusses für das Geschäfts-



jahr 2006 waren keinerlei Einwendungen zu erheben. Dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht hat der Aufsichtsrat zugestimmt und den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 ohne Einwände in einer Beschlussfassung im Umlaufverfahren vom 26. April 2007 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Bilanzgewinns schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern des BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Konzerns sehr herzlich für ihren hohen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg/Donau, im April 2007

Ludwig Schlosser
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Aktienchart	26
Stammdaten	27
Aktionärsstruktur	28
Kapitalmaßnahmen	28
Kommunikation mit unseren Investoren	29
Meilensteine der BBI AG	30
Corporate Governance Erklärung	32

Aus „persönlichem Anliegen“
wird „lukrative Anlage“.
Unsere Immobilien sind Ihr Kapital.

Investor Relations

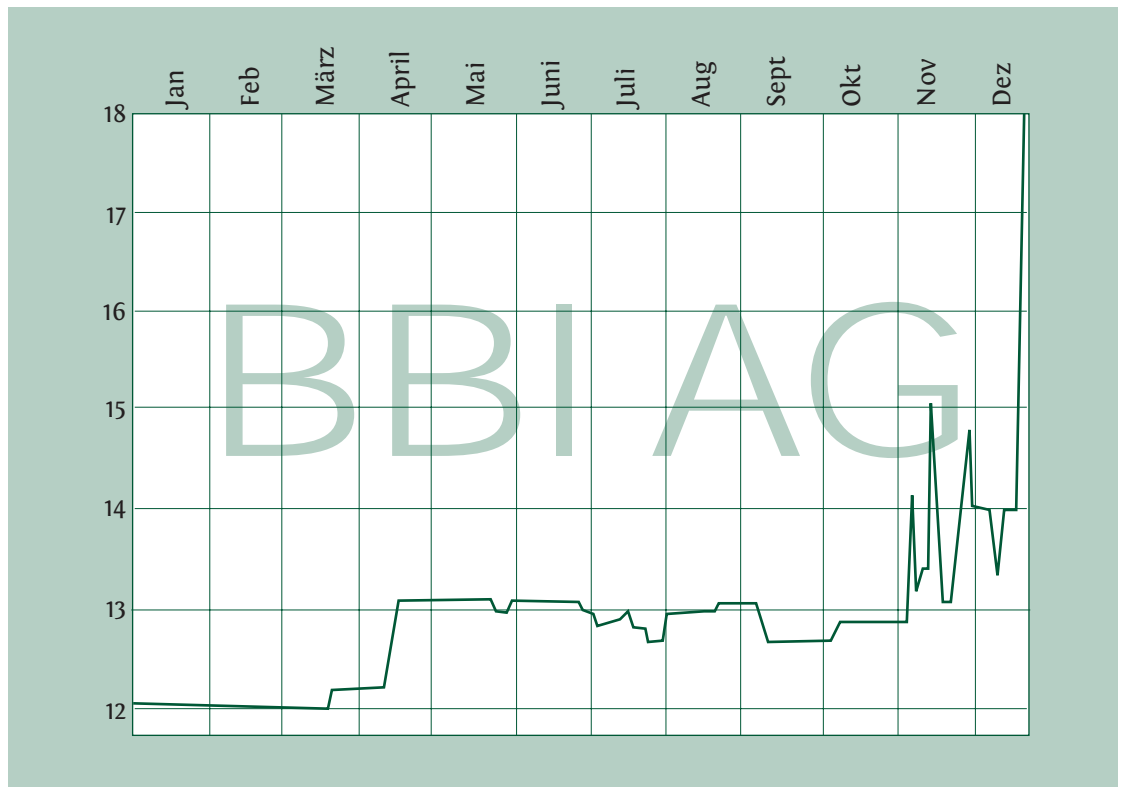




Aktienchart

1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (WKN 528000), Börsenplatz München





Stammdaten

Inhaberaktien

Wertpapierkennnummer (WKN)	528000
ISIN	DE0005280002
Symbol	BBI AG
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Aktienanzahl	1.560.000
Marktsegment	Amtlicher Markt
Handelsplätze	München Frankfurt Xetra

Junge Aktien

Wertpapierkennnummer (WKN)	A0KPN7
ISIN	DE000A0KPN73
Symbol	BBI AG 1
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Aktienanzahl	3.640.000
Marktsegment	Freiverkehr
Handelsplätze	München

Aktionärsstruktur



Kapitalmaßnahmen

Zur Umsetzung der Unternehmensstrategie sind im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 diverse Kapitalmaßnahmen durchgeführt worden. Eine im August 2006 im Rahmen der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung sowie ein Aktiensplit im Verhältnis von 1:52 wurden im Dezember des abgelaufenen Geschäftsjahres realisiert. Die Anzahl der ausstehenden Aktien stieg durch den Aktiensplit von vormals 30.000 Aktien auf 1.560.000 Aktien.

Bei der Kapitalerhöhung im Dezember 2006 wurden 3.640.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1,00 EUR im Rahmen eines Private Placements an institutionelle Investoren ausgegeben. Damit einhergehend hat eine Erhöhung des Grundkapitals von 1,56 Mio. EUR auf 5,20 Mio. EUR stattgefunden. Der Ausgabepreis der neuen Aktien wurde auf 12,75 EUR festgelegt, wodurch der BBI AG ein Bruttoemissionserlös von 46,41 Mio. EUR zufluss. Dieser wurde bereits im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 zu Teilen reinvestiert und wird im laufenden Geschäftsjahr vollständig für Investitionen in neue attraktive Gewerbeimmobilien eingesetzt.



Mittelfristig plant die BBI AG den Aufbau eines substanzstarken Immobilienportfolios mit einem Volumen von rund 750 Mio. EUR. Für die Finanzierung dieser Investitionen sind weitere Kapitalerhöhungen vorgesehen. Eine erste Maßnahme, die Zustimmung der Hauptversammlung vorausgesetzt, ist für das zweite Halbjahr 2007 angedacht. In zweifacher Hinsicht ist dieser Schritt sinnvoll: einerseits können neue renditestarke Immobilienprojekte finanziert werden; andererseits steigt durch die Ausgabe neuer Aktien der Free Float, d. h. die freien, im Umlauf befindlichen Aktien. Da dieser Anteil zum aktuellen Zeitpunkt noch relativ niedrig ist, ist auch die Liquidität der Aktie noch gering. Dies wird sich jedoch durch die geplanten Kapitalmaßnahmen ändern.

Kommunikation mit unseren Investoren

Zur Steigerung der Liquidität der Aktie setzt die BBI AG auch auf eine offene Kommunikation mit dem Kapitalmarkt. Regelmäßige Gespräche mit Investoren, Analysten und Wirtschaftsjournalisten sowie die Teilnahme an Investorenkonferenzen sind für uns selbstverständlich. Zudem soll eine ausführliche Berichterstattung in Form von Geschäfts- und Halbjahresberichten sowie von Presse- und Ad-hoc-Mitteilungen, die angestrebte hohe Transparenz des Unternehmens sicherstellen. Einen kontinuierlichen Informationsfluss und -austausch will die BBI AG auch über die neu gestaltete Homepage www.bbi-immobilien-ag.de erreichen.

Wichtiger Bestandteil im Vorfeld der geplanten Kapitalerhöhung werden auch die Roadshows im In- und Ausland sein. Gleichzeitig will die BBI AG durch eine verstärkte Marktpräsenz auch die Kontakte zu Analysten optimieren. Den Marktteilnehmern soll ein objektives Bild zur Entwicklung der Gesellschaft aufgezeigt werden. Ein gesteigertes Interesse von Investoren in Verbindung mit der geplanten Aufnahme eines Designated Sponsorings soll dazu beitragen, die Aktie verstärkt ins Blickfeld des Kapitalmarktes zu rücken.



Meilensteine der BBI AG

- | | |
|---------------|--|
| Mai 2006 | Übernahme von 94,45% der Aktien durch die VIB Vermögen AG |
| Juni 2006 | Änderung in der personellen Zusammensetzung des Aufsichtsrats: Ludwig Schlosser wird zum neuen Vorsitzenden gewählt

Übertragung des Brauereigebäudes von der Herrnbräu GmbH & Co. KG auf die BBI AG, wodurch sich nunmehr alle historischen Gebäude im Eigentum der BBI AG befinden |
| August 2006 | Hauptversammlung, Beschluss der Kapitalerhöhung und des Aktiensplits zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit |
| Oktober 2006 | Durchführung des Aktiensplits im Verhältnis 1:52; Umfirmierung der BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG in die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG |
| November 2006 | Peter Schropp wird zum Vorstand bestellt

Notarielle Beurkundung des Bavaria-Portfolios, bestehend aus zehn noch in der Projektphase befindlichen Fachmarktzentren; Erwerbspreis inkl. Erwerbsnebenkosten ca. 110 Mio. EUR |
| Dezember 2006 | Abschluss des Kaufvertrages für die ersten zehn Fachmärkte eines Gesamtpaketes von 15 Fachmärkten in wachstumsstarken Regionen Deutschlands; der anteilige Kaufpreis beträgt 56,3 Mio. EUR; Zahlung und rechtlicher Übergang Ende Dezember

Erfolgreicher Abschluss der Kapitalerhöhung: Emissionserlös 46,4 Mio. EUR, wodurch das Grundkapital auf 5,2 Mio. EUR steigt und die Beteiligungsquote der VIB Vermögen AG an der BBI AG auf 28,49% sinkt |
| Januar 2007 | Notarielle Beurkundung des Kaufvertrages zum Erwerb der restlichen fünf des ursprünglichen Paketes von 15 Fachmärkten; der Kaufpreis beträgt für diesen Teil 36,7 Mio. EUR und wurde Ende Januar bezahlt |



- März 2007 Unterzeichnung eines Letter of Intent zum Kauf einer Gewerbeimmobilie in Pfaffenhofen/Ilm; Investitionsvolumen ca. 13,5 Mio. EUR
- Unterzeichnung eines Letter of Intent zum Kauf des projektierten sog. Bavaria-Westfalia-Portfolios, bestehend aus sechs Fachmarktzentren mit Standorten in Bayern (5) und Nordrhein-Westfalen (1); Investitionsvolumen ca. 29,1 Mio. EUR
- Juli 2007 Hauptversammlung und Abstimmung über eine erneute Kapitalerhöhung, um das angestrebte Wachstum der BBI AG zu forcieren
- Herbst 2007 Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung: Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung und anschließend Erwerb weiterer lukrativer Gewerbeimmobilien
- November 2007 Übergabe der ersten zwei Objekte des aus sechs Fachmarktzentren bestehenden Bavaria-Westfalia-Portfolios, wodurch noch im laufenden Geschäftsjahr erste Erträge aus Mieteinnahmen dieser Objekte generiert werden
- 2008 Übergabe des Fachmarkts in Pfaffenhofen/Ilm
- Übergabe der restlichen vier Objekte des Bavaria-Westfalia-Portfolios bis November 2008
- Fertigstellung und Übergabe der ersten fünf Fachmärkte des Bavaria-Portfolios, das aus insgesamt zehn Fachmarktzentren besteht
- 2009 - 2010 Übergabe der restlichen Immobilien des Bavaria-Portfolios an die BBI AG



Corporate Governance Erklärung

Entsprechenserklärung gemäß §§ 161 AktG, 15 EG AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex (in der Fassung vom 12. Juni 2006)

Den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ wird in den „Muss-Bestimmungen“ voll entsprochen und wird weiterhin voll entsprochen.

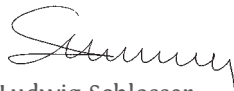
Bei den Empfehlungen wird in folgenden Punkten abgewichen:

- Die Stimmrechtsvertretung für die Aktionäre (Punkt 2.3.3)
- Die Hauptversammlungsverfolgung ist nicht über moderne Kommunikationsmedien möglich (Punkt 2.3.4)
- Eine D&O-Versicherung besteht, ein angemessener Selbstbehalt ist nicht vereinbart (Punkt 3.8)
- Die Gesellschaft wird durch einen Alleinvorstand vertreten (Punkt 4.2.1)
- Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder (Punkt 5.1.2)
- Ausschüsse werden aufgrund der Unternehmensgröße nicht gebildet (Punkt 5.3)
- Festlegung einer Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder (Punkt 5.4.1)
- Gesonderte Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat (Punkt 5.1.3), da die gesetzlichen Vorschriften seine Arbeitsweise umfassend definieren
- Individualisierung des Aktienbesitzes einschließlich der Optionen der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder (Punkt 6.6)
- Veröffentlichte Informationen sind ausschließlich in deutscher Sprache abgefasst (Punkt 6.8)
- Öffentliche Zugänglichkeit des Konzernabschlusses binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und der Zwischenberichte binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums (Punkt 7.1.2)

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Ingolstadt, 22.01.2007


Peter Schropp
- Vorstand -

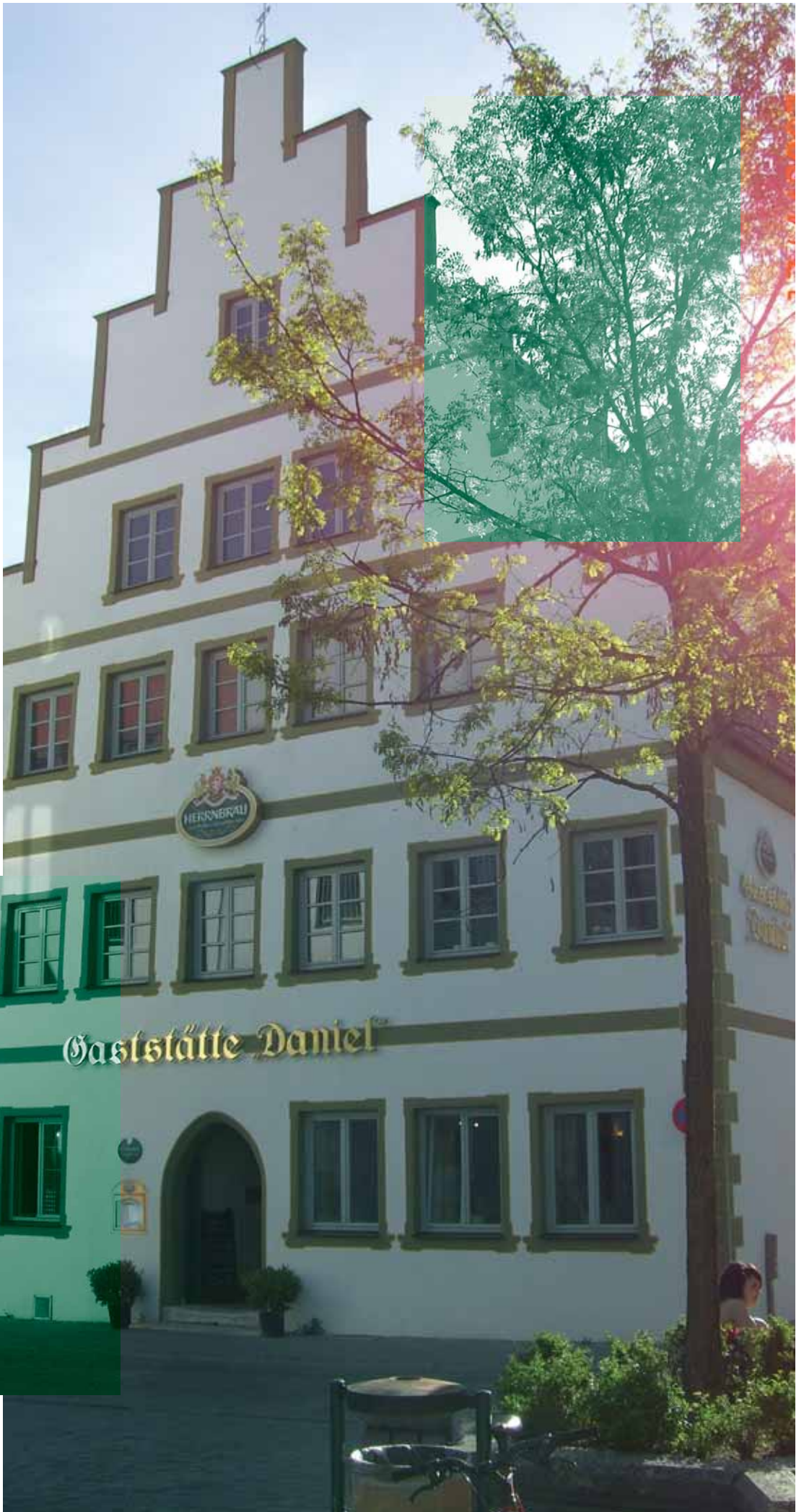
Neuburg, 22.01.2007


Ludwig Schlosser
- Aufsichtsratsvorsitzender -





Portfolio



Immobilienportfolio im Überblick

Das Immobilienportfolio der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG umfasste Ende März 2007 14 Objekte aus dem Altbestand sowie 16 neu erworbene Fachmärkte.

Beim Altbestand handelt es sich um die früheren Immobilien der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Diese wurden bereits im Jahr 2003 im Wesentlichen an die BBI AG übertragen. Die verbliebenen Brauereigebäude der Herrnbräu wurden zum Abschluss der Maßnahme im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 auf die BBI AG übertragen. Die Liegenschaften des historischen Bestands sind fast ausschließlich Geschäftshäuser mit einem Gastronomiebetrieb. Aber auch ein Erbbaugrundstück gehört dazu.

Die neuen Objekte umfassen zum einen 15 Fachmärkte in wachstumsstarken Regionen Deutschlands und zum anderen einen SB-Markt in Pfaffenhofen/Ilm.

Weitere in der Projektierungsphase befindliche Einkaufszentren hat sich das Unternehmen durch Verträge und LoI gesichert.

Einkaufszentren, historischer Bestand und Investitionsvorhaben der BBI AG



Branchenzusammensetzung gemäß Mieterstruktur



Mietvertragslaufzeiten

Die Mieter der Fachmärkte sind bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten und filialisierende Einzelhändler des täglichen sowie mittel- und langfristigen Bedarfs. Mit den Mietern des historischen Bestandes bestehen langjährig gewachsene Mietverhältnisse. Die Mietverträge sind zwischenzeitlich kurz- und mittelfristig.



Der Buchwert des Portfolios aus Altbestand und Fachmärkten betrug Ende März 2007 gemäß IFRS-Bilanzierung rund 130 Mio. EUR. Dieses Immobilienportfolio erwirtschaftet eine jährliche Mietrendite von rund 7%.

Zusätzlich zum bestehenden Portfolio hat sich die BBI AG bereits frühzeitig weitere lukrative Immobilien vertraglich gesichert.

Die derzeit in der Projektierungsphase befindlichen Objekte der BBI AG haben ein Investitionsvolumen von ca. 153 Mio. EUR. Es handelt sich dabei um insgesamt 17 Fachmarktzentren, die sich in Ballungsgebieten und wachstumsstarken regionalen Zentren im gesamten Bundesgebiet befinden. Hiervon sind zehn Objekte bereits notariell gesichert. Für die verbleibenden sieben Projekte wurden LoI (Absichtserklärungen) unterzeichnet. Eine Übergabe an die BBI AG erfolgt jeweils nach Fertigstellung der Immobilien und Erfüllung der vertraglich vereinbarten Auflagen. Bereits im November 2007 werden die ersten Objekte in das BBI-Portfolio übergehen, so dass noch im laufenden Geschäftsjahr erste Erträge aus deren Vermietung erzielt werden.



Einkaufszentren

Fachmärkte

Standort:	Deutschland
Anschaffungsjahr:	2006/2007
Art der Liegenschaft:	15 Fachmärkte
Verkaufsfläche:	87.817 m ²
Baujahre:	1996 – 2006
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 97 Mio. EUR
Mieter:	ein Mieter für alle Standorte
Mietvertragslaufzeit:	20 Jahre



SB-Markt Pfaffenhofen/Ilm

Standort:	Pfaffenhofen/Ilm
Anschaffungsjahr:	2007
Art der Liegenschaft:	Fachmarktzentrum
Verkaufsfläche:	1.604 m ²
Fertigstellung:	2007
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 3,2 Mio. EUR
Mieter:	Plus, Fristo und andere regionale Mieter
Mietvertragslaufzeit:	über 10 Jahre





Historischer Bestand

Ingolstadt

Art der Liegenschaften:

12 Wohn- und Geschäftshäuser, jeweils mit
Gastronomiebetrieb sowie Büro- und Wohnflächen

1 Erbbaugrundstück

1 Brauereibetrieb

Restaurant Weißbräuhaus,
Ingolstadt



Neuburg/Donau

Restaurant Voilà,
Neuburg an der Donau



Donauwörth

Restaurant Poseidon,
Donauwörth



Investitionsvorhaben



Bavaria

Kauf von 10 projektierten Fachmärkten.

Standort:	Bayerische Mittelstandszentren
Kaufvertrag:	IV/2006
Geplante Fertigstellung:	IV/2007 - III/2009
Geplante Übergabe an BBI AG:	I/2008 - III/2010
Verkaufsfläche:	ca. 62.400 m ²
Durchschn. Mietvertragslaufzeit:	ca. 14 Jahre
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 110 Mio. EUR



Bavaria-Westfalia

Lol für ein Immobilienportfolio mit 6 projektierten Fachmarktzentren.

Standort:	Mittelstandszentren in Bayern und NRW
Lol:	I/2007
Geplante Fertigstellung/Übergabe:	IV/2007 - IV/2008
Verkaufsfläche:	ca. 15.420 m ²
Durchschn. Mietvertragslaufzeit:	ca. 14 Jahre
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 29 Mio. EUR



SB-Warenhaus in Pfaffenhofen/Ilm

Lol eines in der Planung befindlichen SB-Warenhauses.

Standort:	Pfaffenhofen/Ilm
Lol:	I/2007
Geplante Fertigstellung/Übergabe:	I/2008
Verkaufsfläche:	ca. 6.700 m ²
Mietvertragslaufzeit:	20 Jahre
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 14 Mio. EUR





A. Wirtschaftsbericht	44
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	44
a. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit	44
b. Mitarbeiter	45
c. Entwicklung des Immobilienportfolios	46
d. Markt- und Wettbewerbsumfeld	47
e. Unternehmensziele und -strategie	49
II. Erläuterung des Geschäftsergebnisses	50
a. Ertragslage	50
b. Vermögenslage	52
c. Finanzlage	55
B. Nachtragsbericht	56
C. Risiko- und Prognosebericht	57
a. Risiken im Geschäftsbereich Immobilien	57
b. Chancen im Geschäftsbereich Immobilien	58
c. Risiken und Chancen im Bereich Getränke	59
d. Ausblick	59
D. Sonstige Angaben	61
a. Vergütung des Vorstands	61
b. Befugnisse des Vorstands	61
c. Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB	61

„Die Möglichkeiten sind vielfältig
– das Ziel eindeutig.

Was wir vermögen,
wird Ihr Vermögen mehren.“

Konzernlagebericht

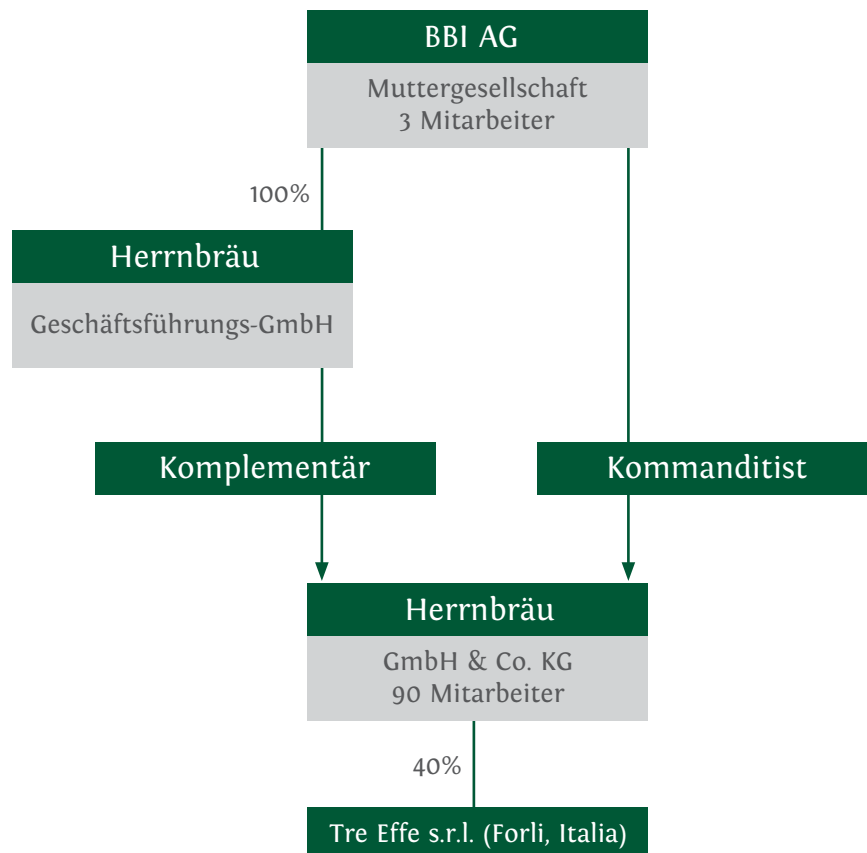


a. Wirtschaftsbericht

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Konzernstruktur und Geschäftstätigkeit

Mutterunternehmen des BBI-Konzerns ist die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (vormals Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG). Diese fungiert als Holdinggesellschaft und ist über die Tochtergesellschaft Herrnbräu Geschäftsführungs GmbH als Komplementärin sowie selbst als Kommanditistin zu 100% an der Herrnbräu GmbH & Co. KG (kurz Herrnbräu oder Brauerei) beteiligt. Zum BBI-Konzern zählen zudem die Tochtergesellschaften der Herrnbräu sowie die 40%-Beteiligung der Herrnbräu an der Tre Effe s.r.l. mit Sitz in Italien, die ebenfalls einen Beitrag zum operativen Konzernergebnis leistet. Weitere drei Tochtergesellschaften der Herrnbräu zählen zum BBI-Konzern, sind jedoch nur von untergeordneter Bedeutung.



Deutlich gewandelt hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 das Kerngeschäft des BBI-Konzerns. Lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit in der Vergangenheit noch auf der Herstellung und dem Vertrieb von Getränken, namentlich Bier und alkoholfreie Getränke, so liegt der Fokus heute auf dem Einkauf, der Vermietung/Verpachtung und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Diese Aktivitäten sind fortan im Mutterunternehmen BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG gebündelt. Auslöser für die Veränderung der Geschäftstätigkeit war die Änderung des Gesellschafterkreises. Die Bayerische Landesbank, München, veräußerte als bisherige Mehrheitsaktionärin im Mai 2006 ihren Anteilsbesitz von 94,45% an die VIB Vermögen AG, eine börsennotierte Immobilien-Holding mit Sitz in Neuburg/Donau. Infolgedessen war das Geschäftsjahr 2006 von einer strategischen Neuausrichtung geprägt.

Möglich wurde der Strategiewechsel durch die von der Hauptversammlung am 24. August 2006 gefassten Beschlüsse. Dadurch wurde die BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG in die Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG umfirmiert. Zudem wurde der Geschäftszweck gemäß Satzung neu definiert: „Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb und die Verwaltung eigenen Vermögens, insbesondere von Immobilien und Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften. Die Gesellschaft übt keine Tätigkeit aus, die einer staatlichen Genehmigung bedarf. Die Gesellschaft kann den Unternehmensgegenstand selbst oder durch Tochter- und Beteiligungsunternehmen verwirklichen.“

b. Mitarbeiter

Durch die Neuausrichtung des operativen Geschäfts mit Fokus auf Gewerbeimmobilien trat im November 2006 Peter Schropp als neues Vorstandsmitglied in die BBI AG ein. Von November bis Dezember 2006 wurde die Gesellschaft durch zwei Vorstände vertreten. Vorstand Claus Paulus schied zum Jahreswechsel 2006/2007 aus der Gesellschaft aus und trat in den Ruhestand. Seither ist Peter Schropp Alleinvorstand der BBI AG. Er wird unterstützt von Franz Katzenbogen*, Prokurist, und einer Vorstandsassistentin. Den derzeitigen Personalstab rundet ein Immobilienspezialist ab, der zum Jahresende für die BBI AG gewonnen werden konnte. Mit Ausdehnung der Immobilienaktivitäten im laufenden Geschäftsjahr 2007 ist der Aufbau des Mitarbeiterstabs der BBI AG um eine Person vorgesehen.

Da der in Ruhestand getretene Vorstand auch für den Geschäftsbereich Getränke verantwortlich war, wurde Gerhard Bonschab ab 1. Januar 2007 zum neuen Geschäftsführer für Marketing und Vertrieb der Herrnbräu bestellt. Daneben ist Franz Katzenbogen als Geschäftsführer der Herrnbräu im Handelsregister eingetragen. Im Geschäftsjahr 2006 beschäftigte die Herrnbräu im Schnitt 91 Mitarbeiter. Die durchschnittliche Gesamtzahl der Mitarbeiter im BBI-Konzern betrug 92 Mitarbeiter (Vorjahr: 96 Mitarbeiter).

**Überwiegend als Geschäftsführer der Herrnbräu GmbH & Co. KG tätig.*

c. Entwicklung des Immobilienportfolios

Das gesamte Portfolio des BBI-Konzerns wird von der BBI AG gehalten. Es untergliedert sich in den Altbestand, d. h. Objekte, die sich ursprünglich im Eigentum der Brauerei befanden, und Neuinvestitionen, die im Geschäftsjahr 2006 mit Änderung der strategischen Ausrichtung getätigt wurden. Zum Bilanzstichtag befanden sich 16 Objekte des Altbestandes und zehn Objekte, die 2006 neu erworben wurden, im Eigentum der BBI AG. Der Übergang von Nutzen und Lasten der neuen Immobilien erfolgte zum 31. Dezember 2006, so dass daraus im abgelaufenen Geschäftsjahr noch keine Mieteinnahmen resultierten. Alle im Bestand befindlichen Immobilien sind derzeit voll vermietet bzw. verpachtet, so dass der Immobilienbestand der BBI AG keinerlei Leerstandsquote aufweist. Zum Jahresende 2006 umfassten die gesamten Immobilien des BBI-Konzerns einen Buchwert von rund 83 Mio. EUR bei einer durchschnittlichen Mietrendite von rund 7% p. a. Die vermietbare Fläche betrug 85.077 m².

Altbestand

Zu Jahresbeginn wurden im Objekt „Auwaldsee“ (Ingolstadt) wesentliche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Diese umfassten vorbeugende Brandschutzmaßnahmen im gesamten Objekt sowie die Sanierung und Neugestaltung aller Innenräume und der Außenanlagen. Auch die Räumlichkeiten im Objekt „Sudpfanne“ (Ingolstadt) wurden renoviert, um einer modernen Brauereigaststätte gerecht zu werden. Die Bauarbeiten umfassten die Erneuerung des Daches und eine Neugestaltung des Gastraumes. Das Investitionsvolumen für die beiden Sanierungsmaßnahmen belief sich auf rund 1,0 Mio. EUR.

Im Juni übertrug die Herrnbräu die Grundstücksflächen samt den Brauerei- und Verwaltungsgebäuden auf die BBI AG. Seit Januar 2007 entrichtet die Brauerei eine Grundstückspacht an die BBI AG. Durch diese Maßnahme sind die Immobilien der BBI-Gruppe nunmehr vollständig in der Holding gebündelt.

Aus strategischen Gründen wurden die Objekte Reichertshofen, die landwirtschaftliche Fläche am Buxheimer Weg in Ingolstadt sowie die Objekte Steinbräu (Gaimersheim) und Paradeplatz (Ingolstadt) veräußert. Bei den beiden letztgenannten Immobilien wird der Eigentumsübergang erst im Geschäftsjahr 2007 erfolgen. Aus dem Verkauf der zwei erstgenannten Objekte erzielte die Gesellschaft einen Gewinn von 2,4 Mio. EUR (Verkaufspreis 2,5 Mio. EUR). Der Gewinn wurde in vollem Umfang gemäß § 6b EStG von den Sanierungs- und den Anschaffungskosten für neue Objekte abgezogen und damit ergebnisneutral verbucht.

Neuinvestitionen und Absichtserklärungen

Im Dezember 2006 hat die BBI AG zehn Fachmärkte eines grundsätzlich besprochenen Gesamtpaketes von 15 Fachmärkten für einen Kaufpreis von 56,3 Mio. EUR erworben. Die restlichen fünf Fachmärkte gingen im Januar 2007 in das Eigentum der BBI AG



über (vgl. auch Nachtragsbericht), so dass sich das gesamte Investitionsvolumen einschließlich Erwerbsnebenkosten auf ca. 97 Mio. EUR belief. Die Verkaufsfläche aller 15 Fachmärkte beträgt insgesamt ca. 87.800 m² und verteilt sich auf Mietflächen zwischen ca. 5.100 und ca. 6.800 Quadratmeter pro Fachmarkt. Die Mietrendite in Bezug auf die Anschaffungskosten beträgt ca. 6,7% p. a. und wird sich erstmals im nun begonnenen Geschäftsjahr auf die Umsatz- und Ertragsituation auswirken. Für alle erworbenen Fachmärkte wurden Triple-Net-Mietverträge mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Sämtliche Fachmärkte werden durch einen bonitätsstarken Mieter betrieben.

Mit einem regional bedeutenden und langjährig im Markt tätigen Projektentwickler hat sich die BBI AG außerdem im November 2006 geeinigt, das sog. Bavaria-Portfolio zu übernehmen. Es handelt sich dabei um zehn, derzeit in der Projektphase befindliche Fachmarktzentren, verteilt über den südbayerischen Raum. Diese sollen nach Fertigstellung und Vermietung übernommen werden. Der Erwerbspreis inkl. Erwerbsnebenkosten wird sich voraussichtlich auf rund 110 Mio. EUR belaufen. Die Mietfläche der projektierten Objekte soll insgesamt ca. 62.400 m² betragen, während die einzelnen Mietflächen pro Objekt zwischen ca. 1.200 und ca. 12.000 m² variieren. Von diesen Objekten soll voraussichtlich die Hälfte im Jahr 2008 übergeben werden. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit aller Objekte wird ca. 14 Jahre betragen. Bei den wirtschaftlich bedeutenden Mietern (sog. Ankermieter) handelt es sich im Wesentlichen um den filialisierenden Einzelhandel mit Artikeln des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.

d. Markt- und Wettbewerbsumfeld

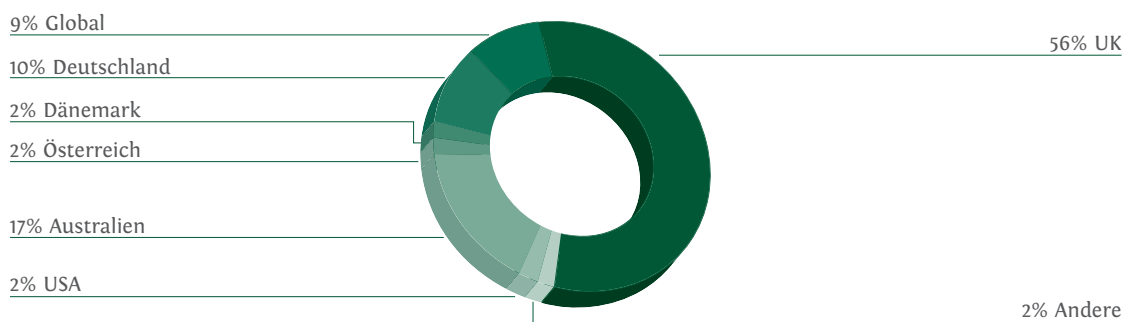
Das Geschäftsjahr 2006 war von wirtschaftlich positiven Rahmenbedingungen geprägt. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,7% stärker ausgefallen, als zunächst prognostiziert. Damit lag das Wirtschaftswachstum deutlich über den Zuwachsraten der Jahre 2004 (1,6%) und 2005 (0,9%). Im Gegensatz zu den Vorjahren wurde die positive Entwicklung im Jahr 2006 nicht nur von den Exporten getragen, die im vergangenen Jahr erneut im zweistelligen Prozentbereich zulegen konnten, sondern auch von der wiederbelebten Binnenkonjunktur. Damit geht auch eine steigende Nachfrage nach Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien einher. Dies dürfte mittelfristig jedoch zu einer weiteren Steigerung der Einkaufspreise für Immobilien und auch zu einer Erhöhung der Mietpreise führen.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Situation sind in der Immobilienbranche allerdings auch einmalige Effekte für die positive Entwicklung des Immobilienmarktes verantwortlich. Als Beispiele hierfür sind die angekündigte Abschaffung der Eigenheimzulage und der Effekt einer Sonderkonjunktur aufgrund der zum 1. Januar 2007 um drei Prozentpunkte erhöhten Umsatzsteuer zu nennen. Zudem kurbelte die Diskussion um die Einführung von „German-REITs“ die Marktentwicklung von Gewerbeimmobilien deutlich an.

Während Mietpreise und Einkaufskonditionen im europäischen Ausland in den vergangenen Jahren bereits kräftig zugelegt haben, erkannten zunehmend ausländische Investoren die zahlreichen lukrativen Anlagemöglichkeiten in Deutschland. So waren die Engagements auslän-

discher Investoren, aus Großbritannien, den USA oder Australien, für mehr als zwei Drittel der Transaktionen verantwortlich. Ein wichtiger Grund hierfür sind u. a. die noch günstigen Einkaufspreise für Immobilien in Deutschland. Allein im Gewerbeimmobilienmarkt nahm das Investitionsvolumen im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr deutlich zu. Je nach Quelle wird das Gesamtumsatzvolumen im Bereich der Gewerbeimmobilien auf 50 Mrd. EUR bis 55 Mrd. EUR beziffert.

Transaktionsvolumen Fachmärkte/Fachmarktzentren 1. Halbjahr 2006 nach Käufernationalität Basis: 1,4 Mrd. EUR



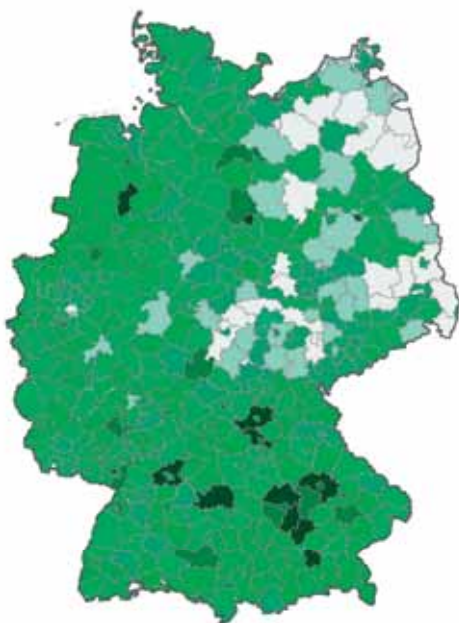
© Jones Lang LaSalle GmbH, August 2006

Davon erfuhren Einzelhandelsimmobilien eine überproportionale Steigerung auf 15,5 Mrd. EUR bis 18,5 Mrd. EUR (Vorjahr rund 6,5 Mrd. EUR). Dies stellt eine Rekordhöhe für den deutschen Immobilienmarkt dar. Das im Jahr 2006 veräußerte Karstadt-Portfolio bildete dabei mit einem Volumen von 4,5 Mrd. EUR die mit Abstand größte Einzelposition. Aufgrund der deutlich gestiegenen Nachfrage, insbesondere durch ausländische Investoren, sind die durchschnittlichen Nettoanfangsrenditen gesunken. In den fünf Immobilienhochburgen in Deutschland (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München) lag die mittlere Spitzenrendite für Fachmarktzentren bei 6,15% p. a., bei einzelnen Fachmärkten betrug diese sogar nur noch rund 5,7% p. a. Auch außerhalb der Ballungsgebiete sind steigende Preise für Retailobjekte zu verzeichnen. Während im Jahr 2005 Einzelhandelszentren in mittelgroßen Städten noch für einen durchschnittlichen Faktor von rund zwölf Jahresnettokaltmieten eingekauft werden konnten, stieg dieser Faktor zwischenzeitlich um mehr als zwei Jahresmieten auf rund 14 bis 14,5 an. Damit sinken die erzielbaren Renditen in Bezug auf die Anschaffungskosten auf durchschnittlich weniger als 7% p. a.

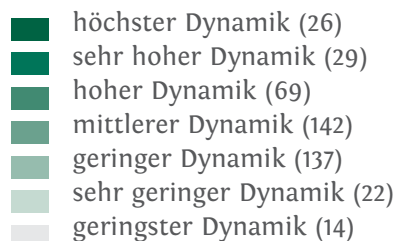
Auch bei der Projektierung neuer Immobilien machen sich die gestiegenen Kosten bemerkbar. So sind die Baukosten für Einzelhandelsimmobilien auf einen Faktor von rund 13 Jahresnettokaltmieten angestiegen. Die Teuerung hält nach Angaben des Statistischen Bundesamtes auch im Geschäftsjahr 2007 an. So sind die Baukosten z. B. für Wohnimmobilien durch die Mehrwertsteuererhöhung sowie gestiegene Energie- und Materialpreise im April 2007 um mehr als 7% gegenüber dem Vorjahr angestiegen.

In einem dynamischen Marktumfeld werden damit eine umsichtige Investitionspolitik und eine selektive Standortwahl zum entscheidenden Erfolgsfaktor. Nach Schätzungen der Prognos AG besteht insbesondere im bisherigen Kerngebiet der BBI AG, in den Regionen um Ingolstadt und Regensburg, eine deutliche Wachstumsdynamik. Das hat positive Auswirkungen auf das Bestandsportfolio der BBI AG und bietet auch zukünftig weitere attraktive Marktchancen.

Wachstumsdynamik in Deutschland



Regionen mit - im bundesdeutschen Vergleich - ...



© Prognos AG 2007

Auf den zweiten Geschäftsbereich, Getränke, hat das Wirtschaftswachstum grundsätzlich ebenfalls positive Auswirkungen. Hinzukommen insbesondere regionale Faktoren, d.h. ein Bevölkerungszuwachs rund um Ingolstadt, der einen erhöhten Getränkekonzum nach sich zieht. Auf der anderen Seite sind veränderte Konsumgewohnheiten der Endverbraucher für ein Schrumpfen des relevanten Marktes und damit auch für ein immer wettbewerbsintensiveres Umfeld verantwortlich. Somit wird der Getränkemarkt auch zukünftig von einem intensiven Konzentrationsprozess gekennzeichnet sein.

e. Unternehmensziele und -strategie

Im Zuge der strategischen Neuausrichtung wird sich der BBI-Konzern künftig auf den Ausbau des Geschäftsbereichs Immobilien konzentrieren. Kernkompetenz wird der Kauf und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich sein, um innerhalb der nächsten fünf Jahre ein Portfolio von ca. 750 Mio. EUR aufzubauen.

Da ausländische Investoren meist hohe Investitionsvolumina von über 100 Mio. EUR nachfragen, kann die BBI AG mit ihrem Fokus auf Investitionen von 5 bis 35 Mio. EUR je Objekt bzw. 35 bis 100 Mio. EUR je Immobilienportfolio von ihrer Nischenpositionierung profitieren. Bei der Umsetzung der Finanzierungsstrategie setzt die BBI AG bislang auf einen Eigenkapitalanteil von rund 40%, während die restlichen 60% über langfristige Bankdarlehen abgedeckt werden. Die zukünftige Finanzierungsstrategie ist insbesondere davon abhängig, ob die BBI AG einen REIT-Status beantragen wird oder nicht.



Schwerpunkt der Investitionen der BBI AG sind vor allem die wachstumsstarken Ballungsgebiete außerhalb der dicht besiedelten Großstädte. Dies sind insbesondere Städte zwischen 50.000 und 200.000 Einwohnern, die eine nachhaltig positive wirtschaftliche Entwicklung aufweisen. Zum Zweck der Risikodiversifikation und Renditemaximierung will die BBI AG dabei deutschlandweit investieren und auch im grenznahen Ausland Investitionsmöglichkeiten prüfen. Die regionale Ausrichtung des Immobilienbestandes der BBI AG liegt derzeit aufgrund der Historie noch in Süddeutschland, der seit Jahren wachstumsstärksten Region Deutschlands.

Auch im Hinblick auf die Zusammensetzung des Immobilienportfolios strebt die BBI AG einen ausgewogenen Branchen- und Objektmix an. So sollen neben Fachmarktzentren auch Geschäftshäuser und Einkaufszentren akquiriert werden. Logistikimmobilien aus dem konsumentennahen Bereich sollen zu einer Risikodiversifizierung der Objektarten beitragen. Zu den favorisierten Branchen zählen insbesondere Lebensmittel, Textil/Schuhe, Drogerien, Elektro-, Garten- und Baumärkte. Dabei setzt die BBI AG auf Mieter mit etablierten Marken und Produkten, wie z. B. Lidl, Aldi, Edeka, Rewe, Plus, Takko, Kik, Deichmann, Drogerie Müller oder dm.

Entscheidend im Wettbewerb um lukrative Gewerbeimmobilien sind die genaue Kenntnis des Marktes und das bestehende, ausgedehnte Netzwerk des Managements der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Diese Position eröffnet Wettbewerbsvorteile, die die Gesellschaft auch zukünftig von den sich bietenden Marktchancen profitieren lassen. Die strategische Option, die BBI AG in einen German-REIT umzuwandeln, wird der Vorstand im laufenden Jahr intensiv prüfen.

Im Geschäftsbereich Getränke wird der BBI-Konzern durch die Tochtergesellschaft Herrnbräu auch weiterhin verstärkt im regionalen Markt tätig sein. Ferner soll die Präsenz in neu erschlossenen Märkten, wie z. B. Italien, weiter ausgebaut werden, um einer zu starken Abhängigkeit von regionalen Märkten und Konsumentengewohnheiten vorzubeugen. Zudem will sich die Herrnbräu auf den Vertrieb von eigenproduzierten Getränken fokussieren und gleichzeitig das margenschwächere Handelsgeschäft reduzieren. Dies soll zu einer verbesserten Ertragskraft von Herrnbräu beitragen.

II. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage gemäß IFRS

a. Ertragslage

Da die BBI AG erst im Geschäftsjahr 2007 signifikante Umsätze aus Vermietung und Verpachtung erzielen wird, ist die Ertragslage des Konzerns in 2006 noch von den Geschäftsaktivitäten der Brauerei geprägt. Dementsprechend beliefen sich die nach IFRS ermittelten Umsatzerlöse des Konzerns auf 15,46 Mio. EUR, die damit stabil gegenüber dem Vorjahreszeitraum waren (15,44 Mio. EUR). Der Immobilienbereich steuerte im Geschäftsjahr 2006 Umsatzerlöse in Höhe von 1,44 Mio. EUR bei. Konsolidiert erwirtschaftete der Getränkebereich Umsatzerlöse in Höhe von 14,03 Mio. EUR.

Deutlich gestiegen sind die sonstigen betrieblichen Erträge, die sich gegenüber dem Vorjahr von 0,35 Mio. EUR auf 2,76 Mio. EUR erhöhten. Hierin sind in erster Linie die realisierten stillen Reserven enthalten, die aus den Objektverkäufen Reichertshofen und der landwirtschaftlichen Fläche am Buxheimer Weg in Ingolstadt resultierten (Gewinn ca. 2,4 Mio. EUR).

Die Materialaufwendungen waren mit 5,02 Mio. EUR leicht rückläufig (Vorjahr 5,07 Mio. EUR), u. a. bedingt durch die geringfügig gesunkenen Absatzzahlen im Brauereigeschäft. Diese lagen im Geschäftsjahr 2006 mit 212 tHl um 3,4 tHl bzw. 1,6% unter dem Vorjahreswert. In Summe waren die eigenproduzierten Getränke (Herrnbräu-Biere +1,8% und Bernadett Brunnen AfG -3,2%) mit -0,5% leicht rückläufig. Bei den Handelswaren lag der Absatz bei 26 tHl (Vorjahr: 29 tHl). Deutlich zulegen konnte der Herrnbräu-Absatz im Bereich Handel mit einem Plus von 2,6%. Auch im Export konnte erneut ein Zuwachs von 14,6% erzielt werden.

Die Materialaufwendungen im Immobilienbereich betrugen 0,35 Mio. EUR (Vorjahr 0,34 Mio. EUR) und entstanden u. a. für Reparaturen und Nebenkostenvorauszahlungen.

Leicht gestiegen sind die Personalaufwendungen, die sich im Konzern von 4,87 Mio. EUR auf 5,13 Mio. EUR erhöhten. Dies ist im Wesentlichen durch die Zuführung zu Rückstellungen für Altersteilzeit begründet. Auf den Geschäftsbereich Immobilien entfielen Personalkosten in Höhe von 0,23 Mio. EUR (Vorjahr 0,21 Mio. EUR).

Stabil waren ebenfalls die Abschreibungen mit 2,42 Mio. EUR (Vorjahr: 2,45 Mio. EUR). Abschreibungen wurden insbesondere von der Tochtergesellschaft Herrnbräu auf Sachanlagen des Anlagevermögens in Höhe von 1,99 Mio. EUR vorgenommen. Im Geschäftsbereich Immobilien erfolgten planmäßige Abschreibungen für Objekte des Altbestands in Höhe von 0,43 Mio. EUR.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich von 2,75 Mio. EUR auf 3,48 Mio. EUR und beinhalten im Wesentlichen Leasingkosten, Aufwendungen für Marketing und Vertrieb sowie Administrationskosten. Auf den Immobilienbereich entfielen sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von 0,33 Mio. EUR (Vorjahr 0,10 Mio. EUR).

Für den BBI-Konzern ergibt sich hieraus ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 2,19 Mio. EUR, ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (0,70 Mio. EUR). Der signifikante Anstieg ist insbesondere auf den strategischen Verkauf von Altobjekten zurückzuführen, wodurch stille Reserven realisiert wurden. Dadurch entfiel auf das Segment Immobilien ein EBIT von 2,32 Mio. EUR, während der Segment-EBIT des Bereichs Getränke mit -0,15 Mio. EUR negativ war.

Das Finanzergebnis betrug -0,58 Mio. EUR (Vorjahr: -0,56 Mio. EUR). Die zum Jahresende aufgenommenen Verbindlichkeiten zum Ausbau des Immobiliengeschäfts wirkten sich nur in geringem Umfang aus, werden jedoch in den kommenden Jahren zu deutlich steigenden Zinsaufwendungen führen. Als Ergebnis vor Steuern (EBT) erwirtschaftete der BBI-Konzern 1,62 Mio. EUR (Vorjahr: 0,14 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragssteuern von 0,69 Mio. EUR verblieb ein Konzernjahresüberschuss von 0,92 Mio. EUR (Vorjahr: 0,07 Mio. EUR). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,52 EUR (Vorjahr: 0,04 EUR). Das für die Dividendenausschüttung relevante Bilanzergebnis des nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellten Jahresabschlusses der BBI AG betrug -0,41 Mio. EUR.

Daher schlägt der Vorstand der Hauptversammlung vor, diesen Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

b. Vermögenslage

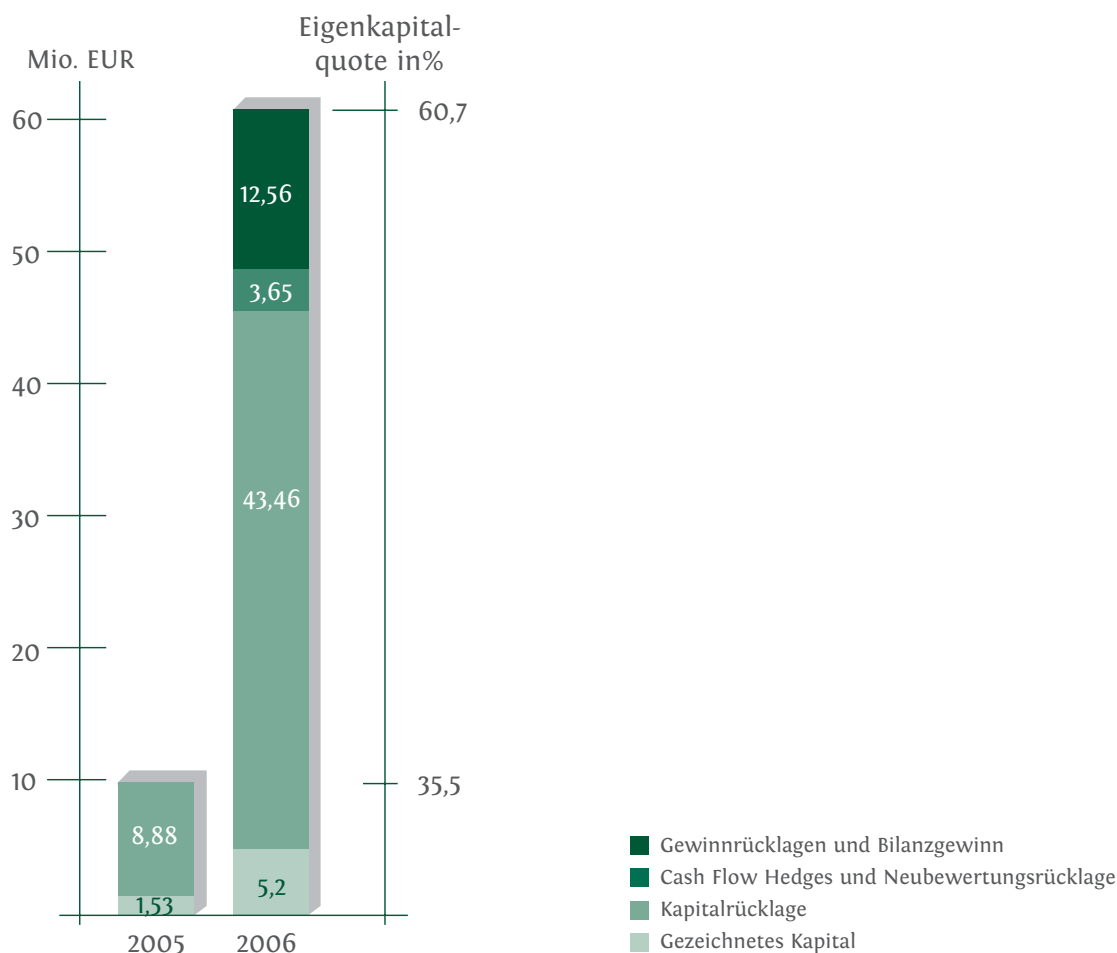
Deutlich sichtbar wird die strategische Neuausrichtung des BBI-Konzerns als Immobiliengesellschaft in der Konzernbilanz. So stieg die Bilanzsumme von 29,00 Mio. EUR auf 104,37 Mio. EUR zum Geschäftjahresende 2006. Dies wurde durch die am 24. August 2006 erfolgten Hauptversammlungsbeschlüsse ermöglicht:

1. Das Grundkapital der Gesellschaft von 1.533.875,64 EUR wurde um 26.124,36 EUR durch Umwandlung von Gewinnrücklagen in Grundkapital auf 1.560.000,00 EUR erhöht. Die Kapitalerhöhung wurde ohne Ausgabe neuer Aktien durchgeführt.
2. Das Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von 1.560.000,00 EUR, eingeteilt in 30.000 Stückaktien, wurde durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1:52 neu eingeteilt. Das Grundkapital ist nunmehr eingeteilt in 1.560.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien. Weitere Aktiengattungen der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG existieren daneben nicht.
3. Umtausch der unrichtig gewordenen Nennbetragsaktien und Verbriefung in einer Globalurkunde.
Durch dreimalige Veröffentlichung im elektronischen Bundesanzeiger und in der Börsen-Zeitung wurden die Aktionäre unter Androhung der Kraftloserklärung der nicht eingereichten Aktien aufgefordert, ihre alten, unrichtig gewordenen Aktienurkunden mit Erneuerungsschein bis spätestens 6. Februar 2007 zum Umtausch in neue nennwertlose Stückaktien bei der Bayerischen Landesbank, München, einzureichen. Anstelle der für kraftlos erklärten Aktienurkunden wurde den Berechtigten Miteigentumsanteile an einem von der Clearstream Banking AG gehaltenen Sammelbestand an Aktien verschafft.
4. Durchführung einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage.
Die Gesellschaft hat die in der Hauptversammlung beschlossene Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt wurden 3.640.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Preis von 12,75 EUR je Aktie auf dem Wege eines reinen Private Placements platziert. Somit erhöhte sich das Grundkapital der BBI AG von 1.560.000 EUR auf nominal 5.200.000 EUR. Die Kapitalerhöhung wurde am 12. Dezember 2006 ins Handelsregister eingetragen. Gleichzeitig floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 46,41 Mio. EUR zu. Die ab dem 1. Januar 2006 gewinnberechtigten neuen Aktien wurden zu ca. 80% bei in- und ausländischen institutionellen Investoren platziert. Die restlichen 20% Aktien zeichneten Altaktionäre, Privatinvestoren sowie Organmitglieder. Der Handel mit Bezugsrechten der Altaktionäre war ausgeschlossen. Nach Platzierung der Kapitalerhöhung hielt die vormalige Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG zum Stichtag noch 28,49% der Aktien.

Durch die beschriebenen Kapitalmaßnahmen erhöhte sich das bilanzielle Eigenkapital von 10,30 Mio. EUR auf 63,35 Mio. EUR. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 60,7%

(Vorjahr: 35,5%). Das frische Eigenkapital wurde, wie oben bereits erläutert, kurz vor Jahresende teilweise für den Kauf von zehn der insgesamt 15 Fachmärkte eingesetzt. Der Kaufpreis hierfür betrug 56,3 Mio. EUR. Finanziert wurde dies auch mit einem langfristigen Bankdarlehen der Eurohypo AG über 48 Mio. EUR. Dieses Darlehen wird in Tranchen abgerufen, wovon im Dezember 2006 die erste Tranche in Höhe von 16,3 Mio. EUR ausbezahlt wurde. Das Darlehen ist mit einer Zinsbindung von zehn Jahren ausgestattet und wird ab August 2007 in Annuitäten getilgt. Durch diese Finanzierung haben sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von 5,79 Mio. EUR auf 23,54 Mio. EUR erhöht. Insgesamt belaufen sich die langfristigen Schulden des BBI-Konzerns auf 33,26 Mio. EUR (Vorjahr 10,91 Mio. EUR). Hierin sind auch passive latente Steuern in Höhe von 8,74 Mio. EUR enthalten (Vorjahr: 3,99 Mio. EUR). Diese haben sich durch die Aufdeckung stiller Reserven im Rahmen der Umgliederung des Brauereigebäudes in die BBI AG in der Muttergesellschaft erhöht.

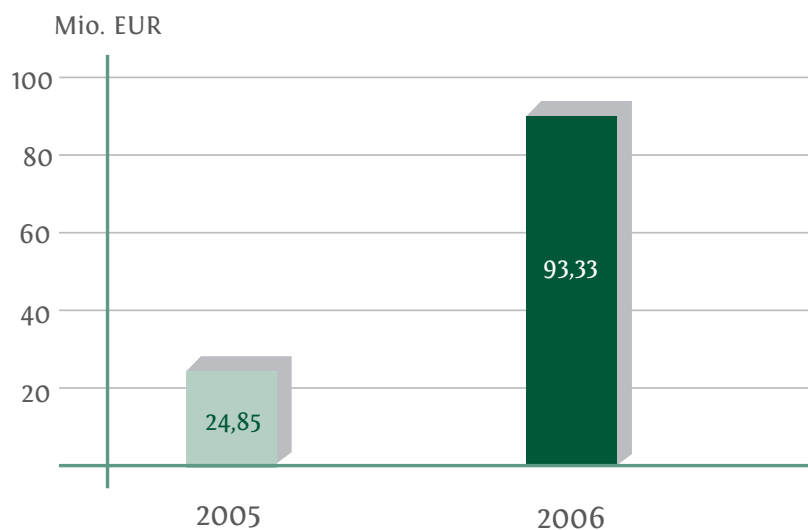
Bilanzielles Eigenkapital und Eigenkapitalquote 2005 und 2006





Auch die Aktiva haben sich durch die Fokussierung auf das Immobiliengeschäft deutlich verändert. So stiegen die langfristigen Vermögenswerte auf insgesamt 93,33 Mio. EUR (Vorjahr: 24,85 Mio. EUR). Die darin ausgewiesene Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ stieg von 12,52 Mio. EUR auf 76,53 Mio. EUR. Der Zuwachs beruht auf der Aktivierung der ersten zehn Fachmärkte mit einem Volumen von 56,3 Mio. EUR sowie auf der Umgliederung des Brauereigebäudes mit einem Buchwert von 4,29 Mio. EUR.

Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte



Im Geschäftsjahr 2006 investierte die Herrnbräu GmbH & Co. KG insgesamt 2,25 Mio. EUR (Vorjahr: 2,86 Mio. EUR) in das Anlagevermögen. Dies untergliedert sich in Investitionen für Sachanlagen in Höhe von 1,16 Mio. EUR sowie für die Absatzfinanzierung 1,10 Mio. EUR. Mit diesen Investitionen stärkt die Herrnbräu ihre Wettbewerbsfähigkeit und schafft die Basis, die Umsätze künftig ausweiten zu können.

Das Umlaufvermögen hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr von 4,15 Mio. EUR auf 11,05 Mio. EUR erhöht. Während die Bilanzpositionen Forderungen und Vorräte in etwa auf Vorjahresniveau waren, stiegen die liquiden Mittel von 0,08 Mio. EUR auf 6,49 Mio. EUR. Dies sind die zum Stichtag noch verbliebenen flüssigen Mittel aus der im Dezember 2006 erfolgten Kapitalerhöhung, die verzinslich angelegt wurden.

c. Finanzlage

Die Liquidität wurde durch die im Dezember 2006 abgeschlossene Kapitalerhöhung deutlich positiv beeinflusst, so dass der BBI-Konzern zum Jahresende über ein ausreichendes Liquiditätspolster verfügte. Durch die Kapitalerhöhung erzielte die Gesellschaft einen Bruttoemissionserlös von 46,41 Mio. EUR. In Verbindung mit der Aufnahme einer ersten Darlehenstranche in Höhe von 16,3 Mio. EUR konnten Investitionen für neue Immobilien mit einem Gesamtvolumen von 58,40 Mio. EUR getätigt werden.

Auch der operative Cash Flow des Konzerns war im Geschäftsjahr 2006 mit 4,49 Mio. EUR deutlich positiv (Vorjahr: 2,30 Mio. EUR). Die BBI AG trug zu dieser Steigerung mit 2,90 Mio. EUR (Vorjahr: 0,82 Mio. EUR) wesentlich bei. Bei der Herrnbräu betrug der operative Cash Flow im Geschäftsjahr 2006 1,51 Mio. EUR (Vorjahr: 1,93 Mio. EUR).

B. Nachtragsbericht

Zu Jahresbeginn 2007 hat die BBI AG die restlichen fünf Fachmärkte des Gesamtpaketes von insgesamt 15 Fachmärkten erworben. Der Gesamterwerbspreis für die 15 Fachmärkte inklusive Nebenkosten beträgt rund 97 Mio. EUR. Mietbeginn für alle Objekte war der 1. Januar bzw. 1. Februar 2007. Gemietet werden die Objekte allesamt von einem bonitätsstarken Mieter, der jeweils einen Triple-Net-Mietvertrag über einen Zeitraum von 20 Jahren unterzeichnet hat. Die hieraus resultierenden Mieteinnahmen werden künftig einen wesentlichen Beitrag zur Umsatz- und Ertragslage des Unternehmens leisten.

Für die Finanzierung der neuen Immobilien hat die BBI AG im Januar 2007 die zweite und letzte Tranche des Bankdarlehens in Höhe von insgesamt 48 Mio. EUR in Anspruch genommen, wodurch sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten nach dem Bilanzstichtag entsprechend erhöht haben. Zugleich wurde der BBI AG eine kurzfristige Bridgefinanzierung in Höhe von 19 Mio. EUR genehmigt, von der die Gesellschaft im Januar 2007 5 Mio. EUR in Anspruch genommen hat. Eine vollständige Rückführung dieser Linie soll im laufenden Jahr durch die vorgesehene Kapitalerhöhung erfolgen.

Im Februar 2007 wurde ein SB-Markt in Pfaffenhofen/Ilm erworben. Die vermietbare Fläche beträgt 1.604 m², der Erwerbspreis inkl. Nebenkosten betrug ca. 3,2 Mio. EUR. Zu den Mietern gehören die Firmen Plus, Fristo u. a. Die Mietvertragslaufzeiten liegen im Durchschnitt bei über zehn Jahren. Damit steigt die Gesamtzahl der neu erworbenen Objekte auf 16 Bestandsimmobilien, die ab dem Geschäftsjahr 2007 zu zusätzlichen Mieterträgen führen.

Im Januar und März 2007 sind die Kaufpreiszahlungen aus den Objektverkäufen Steinbräu (Gaimersheim) und Paradeplatz (Ingolstadt) in Höhe von 1,15 Mio. EUR eingegangen. Die Erträge aus den Objektverkäufen sollen noch im laufenden Jahr in neue Immobilien reinvestiert werden.

Im März 2007 wurde ein Letter of Intent (LoI) zum Erwerb eines 23.500 m² großen Gewerbegrundstückes inklusive einer geplanten Gewerbeimmobilie in Pfaffenhofen/Ilm unterzeichnet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 13,5 Mio. EUR. Auf dem Grundstück soll noch im ersten Halbjahr 2007 mit dem Bau eines SB-Warenhauses mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6.700 m² begonnen werden. Aus dem bereits abgeschlossenen, langfristigen Vertrag mit einem bonitätsstarken Mieter wird die BBI AG jährliche Mieterträge von rund 0,9 Mio. EUR generieren.

Ein weiterer LoI zum Erwerb eines Portfolios (Bavaria-Westfalia), bestehend aus sechs projektierten Fachmarktzentren in Bayern (5 Objekte) und Nordrhein-Westfalen (1 Objekt), wurde ebenfalls im März 2007 unterzeichnet. Der Kaufpreis inkl. Erwerbsnebenkosten wird sich voraussichtlich auf 29,1 Mio. EUR belaufen. Die weitgehend an namhafte Ankermieter vergebenen Verkaufsflächen umfassen insgesamt ca. 15.420 m². Die Fachmarktzentren sollen zwischen November 2007 und November 2008 an die BBI AG übergeben werden, sobald die Vertragsvereinbarungen durch den Projektentwickler erfüllt sind. Erste marktübliche Mieterträge daraus erwartet die BBI AG ab Ende 2007.

Weitere Ereignisse, die einen signifikanten Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- oder Vermögenslage des BBI-Konzerns gehabt hätten, sind nach dem Stichtag nicht eingetreten.

C. Risiko- und Prognosebericht

Risikomanagement

Zur Minimierung von Risiken hat die BBI AG ein qualifiziertes Risikofrüherkennungs- und managementsystem installiert. Dadurch wird sichergestellt, dass der Vorstand im Falle des Auftretens wesentlicher Risiken frühzeitig informiert wird und unmittelbar entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann. Auch die Tochtergesellschaften sind in das Risikofrüherkennungs- und managementsystem eingebunden.

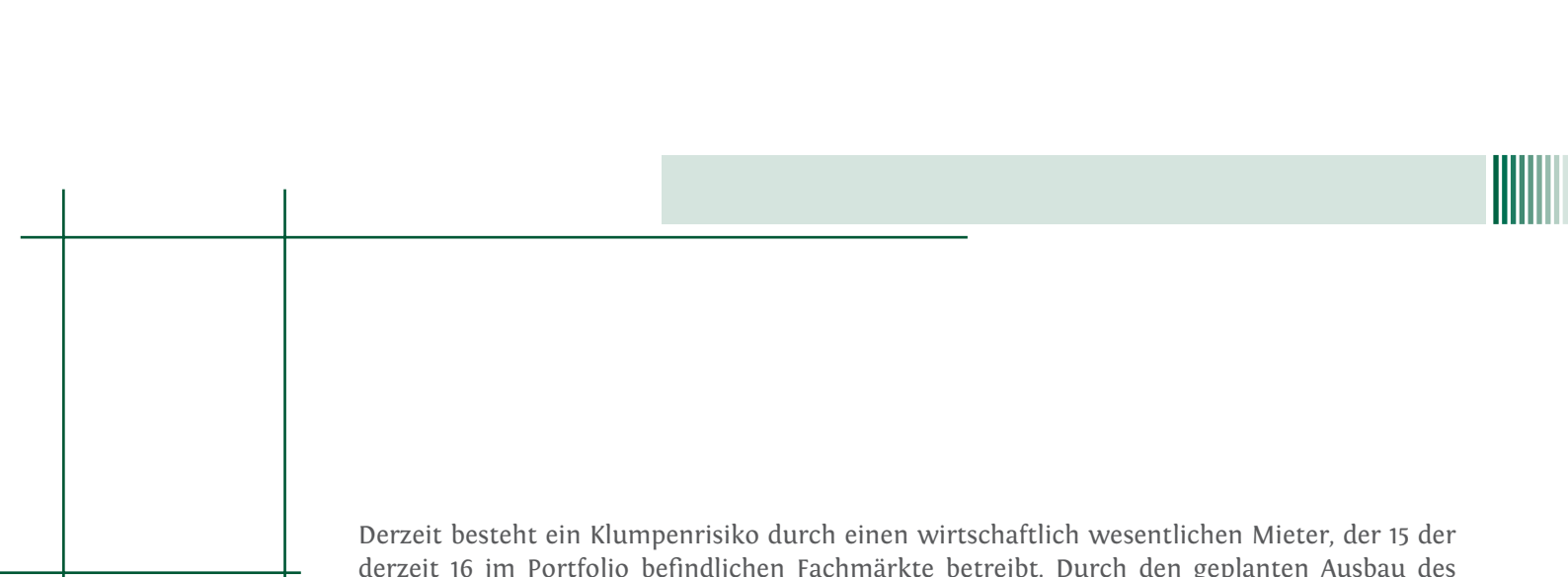
a. Risiken im Geschäftsbereich Immobilien

Ausfall- und Liquiditätsrisiken bestehen grundsätzlich durch den Wegfall oder die Bonitätsverschlechterung eines Hauptmieters. Diesem Risiko wird jedoch schon vor Unterzeichnung des Mietvertrags durch eine sorgfältige Due Diligence vorgebeugt. Beim Zukauf von Immobilien achtet die BBI AG darüberhinaus auf eine gute Drittverwertungsmöglichkeit, um gegebenenfalls zeitnah potentielle Nachmieter zu finden. Zudem werden die plötzliche Kündigung seitens eines Mieters und das damit verbundene Mietausfallrisiko durch den Abschluss langfristiger Mietverträge reduziert. Derzeit sind über 80% aller Mietverträge sog. Triple-Net-Mietverträge, die die Mieteinnahmen der Gesellschaft langfristig sichern. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Mietern der BBI AG stets um bereits etablierte Adressen handelt, werden Ausfallrisiken im Falle einer generellen Konjunkturschwäche ebenfalls minimiert. Durch einen breit gefächerten Branchenmix sowie eine regionale Diversifizierung dämmt die BBI AG zusätzlich das Risiko ein.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien der BBI AG stellen ebenfalls ein potentielles Risiko dar. Durch die ausreichende Versicherung sämtlicher Objekte des Portfolios wird der Beeinträchtigung des Unternehmenswertes durch Sachbeschädigungen, Unfälle oder Ähnliches vorgebeugt. Soweit im Rahmen von Projektierungen Bauvorhaben für bereits akquirierte Mietverträge durchgeführt werden, minimiert die BBI AG durch Abschluss von Generalunternehmerverträgen das Kostenrisiko während der Bauphase.

Für die Finanzierung von Investitionen ist die BBI AG bestrebt, günstige Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von zehn Jahren oder länger rasch zu fixieren. Die Festschreibung längerfristiger Bankdarlehen kann zum Zeitpunkt des Auslaufs der Zinsbindung im Falle von starken Zinssteigerungen ein Risiko für die BBI AG darstellen. Gegen Zinsänderungsrisiken ist die Gesellschaft teilweise durch Zinsswaps abgesichert, um die Konditionen für Bankdarlehen zu optimieren. Im Bereich kurzfristiger Finanzierungen wird die Entwicklung des Marktes fortlaufend beobachtet, damit gegebenenfalls Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungsbedingungen ergriffen werden können.

Ein weiteres Risiko stellt derzeit noch die Konzentration des Altbestandes auf die Region Ingolstadt dar. Im Falle negativer regionaler Entwicklungen kann dies ein erhöhtes Risiko bedeuten. Durch die langjährige Erfahrung des Managements und insbesondere aufgrund der regionalen Marktkenntnis wird dieses Risiko jedoch gemildert. Zudem wird das Risiko weiter abgeschwächt, indem die BBI AG eine auf das gesamte Bundesgebiet ausgedehnte Investitionsstrategie verfolgt.



Derzeit besteht ein Klumpenrisiko durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter, der 15 der derzeit 16 im Portfolio befindlichen Fachmärkte betreibt. Durch den geplanten Ausbau des Immobilienportfolios wird die Abhängigkeit jedoch rasch signifikant minimiert, da sich der prozentuale Anteil dieser Mieteinnahmen am Gesamtportfolio verringert. Zudem bestehen mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter langfristige Mietverträge, die eine kurzfristige Kündigung ausschließen.

Bestandsgefährdende Risiken waren nach Einschätzung des Vorstands zum Jahresende im BBI-Konzern nicht erkennbar.

b. Chancen im Geschäftsbereich Immobilien

Den Risiken stehen insbesondere im Bereich Immobilien deutliche Chancen gegenüber. Mit der Durchführung einer weiteren Kapitalerhöhung könnte sich für die BBI AG die Möglichkeit, zusätzliche Objekte in das bestehende Portfolio zu integrieren, eröffnen. Investitionen in weitere lukrative Gewerbeimmobilien würden der BBI AG zu zukünftig deutlich steigenden Umsätzen und Erträgen verhelfen und damit das renditestarke Wachstum der Gesellschaft forcieren.

Der Zugang zu frischem Eigenkapital würde zusätzlich durch die Möglichkeit der Umwandlung in einen German-REIT optimiert. Gleichzeitig ermöglicht die neue Gesetzgebung eine attraktive steuerliche Behandlung, so dass die Gewinne auf Unternehmensebene maximiert werden können und Aktionäre davon profitieren. Daneben werden im Rahmen der neuen Gesetzgebung voraussichtlich zahlreiche Unternehmen bestehenden Immobilienbesitz verkaufen, der nicht Bestandteil des Kerngeschäfts ist. Folglich wird der Vorstand die Umwandlung der BBI AG in einen German-REIT intensiv prüfen.

Durch einen sich dynamisch entwickelnden Markt für Gewerbeimmobilien eröffnen sich Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Zudem besteht die Möglichkeit, durch opportunistische Verkäufe bestehende stille Reserven zu realisieren und damit höhere Gewinne zu erwirtschaften. Zur Wertsteigerung der Bestandsimmobilien können zusätzlich die erstklassigen Lagen der Objekte in den wachstumsstärksten Regionen Deutschlands beitragen.

Durch die Fokussierung auf Investitionsvolumina zwischen 5 und 35 Mio. EUR je Objekt bzw. 30 bis 100 Mio. EUR je Portfolio positioniert sich die BBI AG in einem hochattraktiven Marktsegment. Gleichzeitig führt die positive Marktentwicklung im Bereich der Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien zu einer steigenden Zahl lukrativer Investitionsmöglichkeiten. Durch die langjährige Erfahrung und Marktkenntnis sowie das umfangreiche Netzwerk des Managements ist die BBI AG in der Lage, Marktchancen frühzeitiger wahrzunehmen und zu besseren Konditionen als etwa ausländische Investoren einkaufen zu können. Dies kann sich positiv auf die Renditen und Erträge der Gesellschaft auswirken.

c. Risiken und Chancen im Bereich Getränke

Bei der Herrnbräu gehören zu den wesentlichen Risiken zum einen die Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung und zum anderen mögliche Forderungsverluste, falls Kunden ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen. Für die Brauerei notwendige Finanzierungen, wie z. B. Bierlieferungsrechte, könnten dadurch gefährdet sein. Ein Rohstoffengpass kann jeweils für das laufende Jahr ausgeschlossen werden, da sich die Herrnbräu bereits frühzeitig vertraglich absichert.


Ein weiteres Risiko besteht durch ein sich verschärfendes Markt- und Wettbewerbsumfeld. So kann einerseits durch veränderte Konsumgewohnheiten der Bevölkerung der Pro-Kopf-Verbrauch von Bieren oder Mineralwasser weiter abnehmen. Gleichzeitig kann dadurch ein verstärkter Preiskampf entstehen, mit negativen Folgen für die Umsatz- und Ertragslage des Unternehmens. Um dieses Risiko zu minimieren, hat die Herrnbräu bereits frühzeitig neue Märkte erschlossen, wie z. B. Italien, um die Abhängigkeit von regionalen Märkten zu reduzieren.

Bestandsgefährdende Risiken waren nach Einschätzung des Vorstands zum Jahresende bei der Herrnbräu nicht erkennbar.

Bei Betrachtung der Chancen ist festzustellen, dass die Herrnbräu zukünftig davon profitieren kann, in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands ansässig zu sein. Nicht nur das wirtschaftliche Wachstum, sondern auch der damit voraussichtlich verbundene Bevölkerungszuwachs in der Region kann zu einem steigenden Absatz für die Produkte der Herrnbräu führen. Dies hätte einen positiven Einfluss auf die Umsatz- und Ertragslage der Tochtergesellschaft.

d. Ausblick

Der BBI-Konzern wird zukünftig das neue Kerngeschäft „Kauf- und Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich“ forcieren. Hierfür hat die Gesellschaft bereits im Jahr 2006 eine solide Basis geschaffen, die im nun laufenden Geschäftsjahr 2007 zu steigenden Mieteinnahmen beitragen wird. So verfügte die Gesellschaft Ende März über ein Immobilienportfolio mit einem Buchwert von ca. 130 Mio. EUR bei einer Mietrendite von rund 7% p. a. Weitere Investitionen in attraktive Gewerbeimmobilien sollen im laufenden Jahr folgen. So hat sich die BBI AG bereits im November 2006 zehn weitere Fachmärkte mit einem Investitionsvolumen von rund 110 Mio. EUR (Bavaria-Portfolio) und im März 2007 sechs Fachmärkte mit einem Investitionsvolumen von ca. 29,1 Mio. EUR (Bavaria-Westfalia-Portfolio) vertraglich gesichert. Hinzu kommt ein SB-Warenhaus mit einem Investitionsvolumen von 13,5 Mio. EUR, für das die BBI AG im März 2007 einen Letter of Intent unterzeichnete. Damit summieren sich die projektierten Objekte auf rund 153 Mio. EUR. Diese Objekte befinden sich derzeit im Bau bzw. der Baubeginn wird in Kürze erfolgen. Die Übergabe der ersten Objekte an die BBI AG soll noch im Geschäftsjahr 2007 stattfinden und ab dann zu einer weiteren Erhöhung der Mieterträge führen.



Des Weiteren wird der Vorstand die Umwandlung der BBI AG in einen German-REIT intensiv prüfen und ggf. die Hauptversammlung über die dafür notwendigen Beschlüsse abstimmen lassen.

Zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit plant die BBI AG eine weitere Kapitalerhöhung gegen Bareinlage, voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2007. Die Mittel aus dieser Kapitalerhöhung will die BBI AG vollständig in neue Gewerbeimmobilien investieren und damit das Geschäft im Segment Immobilien über das Geschäftsjahr 2007 hinaus forcieren.

Auch für die Tochtergesellschaft Herrnbräu rechnet der Vorstand mit einer positiven Entwicklung. So deuten die ersten beiden Monate des Geschäftsjahres 2007 ein leichtes Wachstum an (Absätze um ca. 0,2% höher gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Während sich der Absatz der Eigenproduktion sehr positiv entwickelt, verzeichnen die margenschwächeren Handelswaren rückläufige Tendenzen. Fokus der Geschäftsführung wird im laufenden Jahr insbesondere eine weitere Kostenoptimierung und eine verstärkte Marktdurchdringung sein. Hierzu sollen die Distribution und die Akquisition von Neukunden verbessert werden.

Insgesamt ist der Vorstand daher zuversichtlich, das Wachstum im Geschäftsjahr 2007 und in den Folgejahren dynamisch voranzutreiben und die BBI AG als rendite- und substanzstarke Immobiliengesellschaft in Deutschland zu etablieren.

D. Sonstige Angaben

a. Vergütung des Vorstands

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

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

Ermächtigungen zur Ausgabe neuer Aktien oder zum Rückkauf eigener Aktien bestehen gemäß HV-Beschluss nicht mehr. Von der Ermächtigung zur Aktienaussgabe gegen Bareinlage, die von der Hauptversammlung am 24. August 2006 beschlossen wurde, hat der Vorstand teilweise Gebrauch gemacht. Soweit die Ermächtigung nicht vollumfänglich ausgenutzt wurde, ist diese durch Zeitablauf nicht mehr gültig.

c. Sonstige Angaben nach § 315 Abs.4 HGB

Ergänzend zu den Vorschriften des Aktiengesetzes sind die Zusammensetzung des Vorstands und eine entsprechende Beschlussfassung gemäß Satzung des Mutterunternehmens 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:

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.

Konzernbilanz	64
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	66
Eigenkapitalveränderungsrechnung	67
Kapitalflussrechnung nach IAS/IFRS	68

Diese Zahlen sprechen für sich.



Konzernabschluss



Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006

Aktiva

	Konzern- anhang Pos.	31.12.06 TEUR	Vorjahr TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.1	839	984
Sachanlagevermögen	2.2.2	13.877	9.116
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.2.3	76.526	12.516
At Equity bewertete Beteiligungen	2.2.4	202	198
Langfristige sonstige Finanzanlagen	2.2.5	1.881	2.034
		93.325	24.848
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.2.6	1.131	1.128
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.7	1.505	1.410
Kurzfristige sonstige Finanzanlagen	2.2.5, 2.2.8	990	998
Andere Forderungen und Sonstige Vermögenswerte	2.2.9	679	483
Ertragsteuerforderungen	2.2.10	254	53
Liquide Mittel	2.2.11	6.486	78
		11.045	4.150
		104.370	28.998



Passiva

	Konzern- anhang Pos.	31.12.06 TEUR	Vorjahr TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.2.12	5.200	1.534
Kapitalrücklage	2.2.12	42.463	0
Neubewertungsrücklage	2.2.12	3.068	0
Cash Flow Hedges	2.2.12	54	0
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	2.2.12	12.566	8.763
		63.351	10.297
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	2.2.13	23.541	5.786
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.2.14	96	177
Pensionsrückstellungen	2.2.15	882	963
Latente Steuern	2.2.16	8.743	3.986
		33.262	10.912
Kurzfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	2.2.13	2.082	5.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.17	1.422	990
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.2.18	2.685	659
Steuerrückstellungen	2.2.19	0	23
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	2.2.20	1.568	699
		7.757	7.789
		104.370	28.998



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	Konzern- anhang Pos.	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	2.1.1	15.462	15.437
Bestandsveränderungen		26	45
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.2	2.757	351
Materialaufwand	2.1.3	5.020	5.067
Personalaufwand	2.1.4	5.134	4.872
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- werte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.1.5	2.415	2.445
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.1.6	3.484	2.754
Betriebsergebnis		2.192	695
Finanzerträge	2.1.7	142	106
Finanzaufwendungen	2.1.7	718	664
Ergebnis vor Ertragsteuern		1.616	137
Ertragsteueraufwand	2.1.8	694	72
Konzernjahresüberschuss		922	65
Anzahl der Aktien in Stück (Vorjahr angepasst)	2.2.12	1.772.333	1.560.000
Ergebnis je Aktie in EUR		0,52	0,04
Anzahl der Aktien in Stück	2.2.12		30.000
Ergebnis je Aktie in EUR			2,17

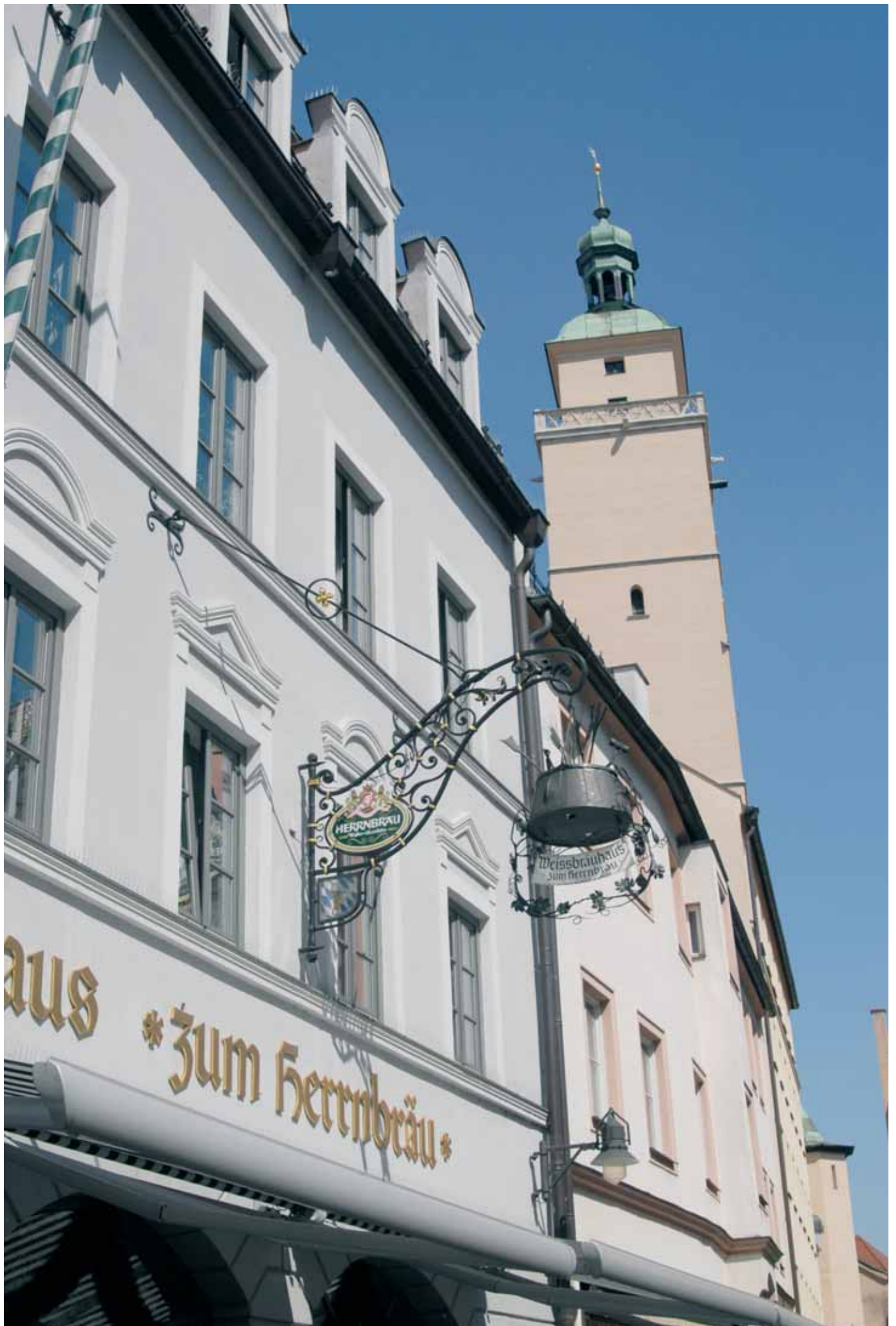


Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr 2006

	Konzernanhang Pos.	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Neubewertungs- rücklage TEUR	Cash Flow Hedges TEUR	Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn TEUR	Eigenkapital TEUR
Stand 1. Januar 2005		1.534	0	0	0	8.848	10.382
Ausschüttung an die Aktionäre		-	-	-	-	-150	10.137
Konzernergebnis		-	-	-	-	65	65
Stand 31. Dezember 2005		1.534	0	0	0	8.763	10.297
Neubewertung	2.2.2	-	-	5.044	-	-	5.044
Erstmalige Anwendung der Bewertung zu Zeitwerten	2.2.3	-	-	-	-	5.006	5.006
Cash Flow Hedges	2.2.12	-	-	-	87	-	87
Latente Steuern		-	-	-1.952	-33	-1.937	-3.922
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern		-	-	3.092	54	3.069	6.215
Konzernjahresüberschuss		-	-	-	-	922	922
Konzerngesamtergebnis		0	0	3.092	54	3.991	7.137
Ausschüttung an die Aktionäre		-	-	-	-	-150	-150
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	2.2.12	26	-	-	-	-26	0
Kapitalerhöhung (Aktienemission)	2.2.12	3.640	42.770	-	-	-	46.410
Kosten der Kapitalerhöhung	2.2.12	-	-343	-	-	-	-343
Transaktionen mit Aktionären		3.666	42.427	0	0	-176	45.917
Stand am 31. Dezember 2006		5.200	42.427	3.092	54	12.578	63.351

Kapitalflussrechnung nach IAS/IFRS für das Geschäftsjahr 2006

	Konzern- anhang Pos.	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Konzernjahresergebnis		922	6
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	2.1.5	2.525	2.500
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	2.2.15	-81	-95
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge (-)/Aufwendungen		-42	-34
Cash Earnings nach DVFA/SG		3.324	2.436
Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen		846	-23
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen		-50	-184
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.1.2	-2.436	0
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-408	-26
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		3.211	-503
Einzahlungen/Auszahlungen (-) aus Sondereinflüssen		0	600
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		4.487	2.300
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	2.1.2	69	101
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	2.2.2	-1.447	-1.415
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	2.2.1	16	87
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	2.2.1	-154	-215
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.2.3	2.463	261
Auszahlungen (-) für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.2.3	-59.451	-1.129
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	2.2.5	1.027	1.037
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	2.2.5	-938	-1.235
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		-58.415	-2.508
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	2.2.12	46.067	0
Gezahlte Dividende		-150	-150
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.2.13	17.755	366
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	2.2.13	-3.336	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		60.336	216
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		6.408	8
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		78	70
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.3	6.486	78



aus * Zum Herrnbräu *

1. Allgemeine Angaben	72
1.1 Darstellung des Konzernabschlusses	72
1.2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	73
1.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	75
2. Erläuterung der Abschlussposten	81
2.1 Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	81
2.2 Erläuterung der Konzernbilanz	85
2.3 Erläuterung der Kapitalflussrechnung	95
3. Sonstige Angaben	96
3.1 Eventualverbindlichkeiten, sonstige finanzielle Verpflichtungen	96
3.2 Leasingvereinbarungen	97
3.3 Finanzinstrumente und Risikomanagement	98
3.4 Segmentberichterstattung	99
3.5 Anzahl der Arbeitnehmer	100
3.6 Entsprechenserklärung (Corporate Governance)	100
3.7 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen	100
3.8 Aufsichtsrat und Vorstand	101
3.9 Honorar des Abschlussprüfers	103
3.10 Vorschlag für die Gewinnverwendung	104
3.11 Angaben zur Konzernzugehörigkeit und zu den Beteiligungsverhältnissen	104
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	107

Geprüft und für gut befunden.

Konzerntanhang 2006



1. AI I gemeine Angaben

1.1 Darstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Manchinger Straße 95, 85053 Ingolstadt, zum 31. Dezember 2006 ist in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), so wie diese von der Europäischen Union angenommen wurden, aufgestellt. Die Bezeichnung IFRS umfasst auch die noch gültigen International Accounting Standards (IAS). Alle für das Geschäftsjahr 2006 verbindlichen Veröffentlichungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) [vormals Standing Interpretations Committee (SIC)] wurden ebenfalls berücksichtigt. Der Konzernabschluss ist in Tausend Euro (TEUR) dargestellt. Für die Darstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Einzelne Posten sind zur Verbesserung der Klarheit und Aussagefähigkeit in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie in der Bilanz zusammengefasst. Sie werden im Konzernanhang gesondert ausgewiesen und erläutert.

Der Konzernabschluss ist durch die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft geprägt. Der Schwerpunkt liegt zukünftig in dem Aufbau und der professionellen Bewirtschaftung eines attraktiven Immobilienportfolios. Die Investitionstätigkeit wird sich auf Gewerbeimmobilien, insbesondere Fachmarkt- und Einkaufszentren sowie Logistikimmobilien fokussieren. Das traditionelle Getränkegeschäft wird ebenfalls weiterbetrieben.

1.2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden

1.2.1 Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft fünf (Vorjahr fünf) Tochterunternehmen, die von der BBI AG gemäß IAS 27 direkt oder indirekt beherrscht werden, einbezogen:

	Eigenkapital TEUR	Kapital- anteil %
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt	5.039	100
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt	25	100
Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH, Ingolstadt	25	100
Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt	10	100
Herrnbräu Gaststättenbetriebs-GmbH, Ingolstadt	25	100

Das Eigenkapital dieser Gesellschaften ist – mit Ausnahme des Eigenkapitals der Herrnbräu GmbH & Co. KG – gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert, wenn ein maßgeblicher Einfluss besteht. Im Geschäftsjahr 2006 betrifft dies – wie im Vorjahr – die nachfolgende Gesellschaft:

	Eigenkapital TEUR	Kapital- anteil %
Tre Effe S.R.L., Forli (Italien)	259	40



1.2.2 Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt ab dem Umstellungszeitpunkt auf IFRS nach den Vorschriften des IFRS 3. Die Wertansätze der nach den handelsrechtlichen Vorschriften aktivierten Geschäfts- und Firmenwerte wurden zum 1. Januar 2004 nach IFRS 1 grundsätzlich beibehalten und planmäßige Abschreibungen nicht mehr vorgenommen. Die Werthaltigkeit der bilanzierten Geschäfts- und Firmenwerte wird jährlich oder bei entsprechenden Hinweisen durch einen so genannten Impairment-Test überprüft.

Gemäß IFRS 3 erfolgt die Bilanzierung von Unternehmenszusammenschlüssen nach der Erwerbsmethode, bei der zum Zeitpunkt des Erwerbs die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens mit den Zeitwerten bewertet werden. Auf stille Reserven und Lasten, die im Rahmen der Erstkonsolidierung aufgedeckt werden, werden latente Steuern berechnet, sofern diese Aufdeckung nicht steuerlich nachvollzogen wird. Ein verbleibender aktiver Unterschiedsbetrag zwischen Anschaffungskosten und dem anteilig zu Zeitwerten bewerteten Reinvermögen wird gemäß IFRS 3.51 als Geschäfts- und Firmenwert aktiviert. Aufgedeckte stille Reserven und Lasten werden in den Folgeperioden entsprechend der Behandlung der korrespondierenden Vermögenswerte und Schulden fortgeführt, abgeschrieben oder aufgelöst.

Die nach der Equity-Methode bewertete Beteiligung wird mit dem anteiligen Eigenkapital angesetzt und separat ausgewiesen.

Sämtliche Forderungen und Verbindlichkeiten bzw. Rückstellungen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen wurden gegeneinander aufgerechnet. Haftungsverhältnisse zwischen verbundenen Unternehmen wurden im Konzern eliminiert. Zwischengewinne aus Beständen, die aus konzerninternen Lieferungen resultieren, liegen nicht vor. Konzerninterne Umsatzerlöse und andere konzerninterne Erträge wurden mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet. Konzerninterne Erträge aus Beteiligungen wurden eliminiert. Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden latente Steuern gemäß IAS 12 abgegrenzt.

1.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der Abschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als Mutterunternehmen und die Abschlüsse der einbezogenen Tochterunternehmen werden gemäß IAS 27 nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

1.3.1 Aufwands- und Ertragsrealisierung

Die Erfassung von Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen erfolgt grundsätzlich erst dann, wenn die Erzeugnisse oder Handelswaren an Abnehmer außerhalb des Konzerns geliefert bzw. an Dritte außerhalb des Konzerns Leistungen erbracht wurden. Die Umsatzerlöse werden unter Abzug von Erlösschmälerungen und Biersteuer angegeben.

Betriebliche Aufwendungen werden mit Inanspruchnahme der Leistung bzw. zum Zeitpunkt ihrer Verursachung als Aufwand erfasst.

Der Ertragsteueraufwand erfasst den laufenden Steueraufwand und die latenten Steuern.

1.3.2 Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Aktiviert Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal pro Jahr gemäß IAS 36 auf Wertminderungen überprüft und gegebenenfalls auf den niedrigeren erzielbaren Wert abgeschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Form des Nutzungswerts als Barwert erwarteter künftiger Cash Flows. Als zahlungsmittelgenerierende Einheit wird die einzelne Tochtergesellschaft definiert.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die mit Kunden vereinbarten Getränkelieferungsrechte werden je nach Vertragslaufzeit über 2 bis längstens 10 Jahre entsprechend der tatsächlichen Liefermenge oder linear abgeschrieben. Für die Nutzung erworbener Markenrechte wird eine Abschreibungsdauer von drei bis fünf Jahren angesetzt. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe für eine in den Vorjahren vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung.

Mit Ausnahme der Grundstücke und Gebäude sind Sachanlagen mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Finanzierungskosten werden nicht als Bestandteil der Anschaffungskosten aktiviert.

Für die Gruppe der zu Brauereizwecken genutzten Grundstücke und Gebäude wurde erstmalig im Geschäftsjahr 2006 eine Neubewertung vorgenommen. Die Neubewertung erfolgte auf der Grundlage der beizulegenden Zeitwerte zum 31. Dezember 2006, die von einem unabhängigen Sachverständigen ermittelt worden sind. Der Gutachter hat sich für die Ermittlung der Zeitwerte des Ertragswertverfahrens bedient. Hierbei wurden die Regelungen der deutschen Wertermittlungsverordnung entsprechend angewandt. Im Ertragswertverfahren hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten der einzelnen Objekte ermittelt worden. Die Bodenwerte wurden den Richtsatzsammlungen der jeweiligen Gemeinden entnommen. Als Liegenschaftszinssatz sind differenzierte Werte zwischen 5% und 6% zum Ansatz gekommen.

Der Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten ist – unter Abzug der latenten Steuern – erfolgsneutral in eine Neubewertungsrücklage eingestellt worden.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende konzerneinheitliche Nutzungsdauern zugrunde:

Gebäude	20 bis 45 Jahre
Technische Anlagen und Maschinen	10 bis 25 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 bis 10 Jahre

Vermögenswerte im Einzelanschaffungspreis bis EUR 410 werden nur im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben; im Anlagen-gitter wird zeitgleich ihr planmäßiger Abgang unterstellt. Alle übrigen Vermögenswerte im Einzelanschaffungspreis bis EUR 410 werden planmäßig über die konzerneinheitlichen Nutzungsdauern abgeschrieben. Die Abschreibung der Gebinde erfolgt im Wesentlichen planmäßig über einen Zeitraum von 3 bis 10 Jahren.

Liegen Kriterien für eine Wertminderung nach IAS 36 vor, werden Sachanlagen außerplanmäßig abgeschrieben. Bei Wegfall der Gründe für die außerplanmäßigen Abschreibungen werden entsprechende Zuschreibungen – bis maximal zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten – vorgenommen.



1.3.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Mit Ausnahme des Betriebsgrundstücks der Brauerei einschließlich der aufstehenden Gebäude werden alle übrigen Immobilien gemäß IAS 40 als Finanzinvestitionen behandelt. Bei dem Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Finanzierungskosten werden nicht als Bestandteil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten aktiviert. Von der öffentlichen Hand gegebenenfalls erhaltene Investitionszuschüsse zur Abdeckung denkmalpflegerischer Mehraufwendungen im Rahmen von Investitionen in Immobilien werden von den Anschaffungskosten des entsprechenden Vermögenswertes gemäß IAS 20 gekürzt. Die Folgebewertung erfolgte in den Vorjahren einheitlich für alle als Finanzinvestitionen eingestuften Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug planmäßiger linearer Abschreibungen. Die Abschreibungsdauer betrug 45 Jahre.

Zum 31. Dezember 2006 werden die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erstmalig mit den Zeitwerten angesetzt. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter. Die Grundlagen der Wertermittlung sind in Abschnitt 1.3.2 dargestellt. Der Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten ist – unter Abzug der latenten Steuern – erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt worden.

1.3.4 At Equity bewertete Beteiligungen

Anteile an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode mit ihrem anteiligen Eigenkapital, gegebenenfalls zuzüglich eines Geschäfts- und Firmenwertes, bilanziert.

1.3.5 Finanzanlagen

Die Kundendarlehen betreffen den Gastronomiebereich des Segments Getränke. Sie sind überwiegend verzinslich, teilweise jedoch auch niedrig- oder unverzinslich, da sie regelmäßig mit Getränkelieferrechten verbunden sind. Die Kundendarlehen sind als ausgereichte Darlehen und Forderungen an Kunden gemäß IAS 39 klassifiziert. Die Ausleihungen werden mit dem Betrag des ausgereichten Darlehens abzüglich planmäßiger monatlicher Tilgungen bewertet. Die Tilgung erfolgt überwiegend durch monatliche Ratenzahlung oder – in geringem Umfang – über „Hektoliter-Vergütungen“. Zinserträge aus niedrigverzinslichen Ausleihungen werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt. Dem Ausfallrisiko wird durch eine entsprechende Wertberichtigung auf den wahrscheinlich realisierbaren Wert Rechnung getragen. Zweifelhafte Darlehen, bei denen mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Geldeingang erwartet wird, werden zum Abschlussstichtag vollständig abgeschrieben. Entfallen die Gründe für eine Wertberichtigung, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung.



1.3.6 Vorräte

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Handelswaren werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert. Unfertige und fertige Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten unter Berücksichtigung niedrigerer Veräußerungspreise angesetzt. Die Herstellungskosten enthalten Material- und Lohneinzelkosten sowie fixe und variable Produktionskosten.

1.3.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden gemäß IAS 39 als vom Unternehmen ausgereichte Kredite und Forderungen qualifiziert und mit den Anschaffungskosten bilanziert. Bestehen an der Einbringbarkeit Zweifel, werden die Kundenforderungen mit dem niedrigeren realisierbaren Wert angesetzt. Zusätzlich wird für Einzelfälle eine aus Erfahrungswerten abgeleitete Wertberichtigung gebildet.

1.3.8 Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Unter den kurzfristigen anderen Forderungen und sonstigen Vermögenswerten werden Rechnungsabgrenzungsposten, Lieferantenpfand auf Handelswarenbestände, Umsatzsteuerforderungen sowie sonstige Vermögenswerte ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Den erkennbaren Einzelrisiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

1.3.9 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten. Sie sind grundsätzlich mit den fortgeführten Anschaffungskosten passiviert. Finanzierungskosten und bei Rückzahlung oder Tilgung zahlbare Nebenkosten werden periodengerecht erfolgswirksam bilanziert. Sie erhöhen den Buchwert, soweit sie zum Zeitpunkt ihres Entstehens noch nicht fällig waren.



1.3.10 Derivate Finanzinstrumente

Nach IAS 39 sind die derivaten Finanzinstrumente grundsätzlich zu Marktwerten zu bilanzieren, sofern diese zuverlässig ermittelt werden können.

Marktwertänderungen von Cash Flow Hedges werden grundsätzlich nach Abzug latenter Steuern im Eigenkapital als nicht realisierter Gewinn oder Verlust erfasst. Die Ergebniswirkung erfolgt zum Zeitpunkt der Realisierung des Grundgeschäftes. Nicht durch Grundgeschäfte gedeckte Teile der Marktwertänderungen werden unmittelbar im Ergebnis berücksichtigt.

Fair Value Hedges werden erfolgswirksam zum Marktwert bilanziert. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung des Buchwertes des abgesicherten Vermögenswertes, so dass sich bei einem wirksamen und effektiven Sicherungszusammenhang die ergebnismäßigen Auswirkungen gegenseitig kompensieren.

1.3.11 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind nicht verzinslich und werden zu ihren Anschaffungskosten, die dem Nominalwert entsprechen, ausgewiesen.

1.3.12 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kauttionen von Kunden, noch nicht ausgezahlte Rückvergütungen, sonstige Guthaben von Kunden sowie Steuern und Sozialabgaben. Die Bilanzierung erfolgt mit den fortgeführten Anschaffungskosten. Abhängig von der Fristigkeit der Verbindlichkeit erfolgt der Ausweis als „Sonstige langfristige Verbindlichkeiten“ bzw. „Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten“.

1.3.13 Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne unter Anwendung der so genannten Korridormethode gemäß IAS 19.92 gebildet. Danach werden am Jahresende ergebende Unterschiedsbeträge (so genannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert nur dann berücksichtigt, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von 10% des Verpflichtungsumfangs liegen. Ab dem Folgejahr werden die sich ergebenden Unterschiedsbeträge über die durchschnittliche Restdienstzeit der berechtigten Mitarbeiter verteilt und als Ertrag oder Aufwand erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Zinsanteil wird als Personalaufwand im operativen Ergebnis gezeigt.

1.3.14 Übrige Rückstellungen

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden gebildet, soweit eine aus einem vergangenen Ereignis resultierende Verpflichtung gegenüber Dritten besteht. Ein Ausweis erfolgt nur dann, wenn die künftige Wahrscheinlichkeit überwiegt, dass es zu einem Vermögensabfluss kommt und sich dieser zuverlässig schätzen lässt. Die Bewertung erfolgt zu Vollkosten. Unter Beachtung einer ausreichenden Risikovorsorge haben wir die Rückstellungen in angemessener Höhe bilanziert. Sie entsprechen betragsmäßig der bestmöglichen Schätzung des wahrscheinlichen Mittelabflusses, der zur Erfüllung der gegenwärtigen Verpflichtungen zum Bilanzstichtag notwendig wäre.

1.3.15 Latente Steuern

Die Ermittlung latenter Steuern erfolgt in Übereinstimmung mit IAS 12. Steuerabgrenzungen werden für temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen und für ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge gebildet. Aktivische Steuerabgrenzungen werden nur angesetzt, soweit die damit verbundenen Steuerminderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten. Für zeitliche Bilanzierungs- und Bewertungsunterschiede zwischen IFRS- und Steuerbilanz in Verbindung mit Anteilen an „At Equity“ bewerteten Beteiligungsgesellschaften wurden keine latenten Steuern angesetzt.

Die latenten Steuern werden mit dem durchschnittlichen Steuersatz der Konzerngesellschaften von unverändert 38,7% ermittelt.

2. Erläuterung der Abschlussposten

2.1 Erläuterung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

2.1.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Bier (abzüglich Biersteuer)	8.391	8.236
Alkoholfreie Getränke	2.943	3.053
Handelswaren	1.869	1.875
Pachten	1.950	1.905
Sonstige Umsatzerlöse	309	368
	15.462	15.437

2.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Gewinne aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.436	0
Sachanlagenverkäufe	50	184
Rückstellungsaufösungen	24	48
Auflösung von Wertberichtigungen	42	34
Übrige	205	85
	2.757	351

Die Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien betreffen die Veräußerung eines unbebauten Grundstücks in Ingolstadt und einer Gaststätte in Reichertshofen.



2.1.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.185	4.247
Aufwendungen für bezogene Leistungen	835	820
	5.020	5.067

2.1.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Löhne und Gehälter	4.152	3.992
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	982	880
	5.134	4.872

2.1.5 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

In dieser Position waren im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von TEUR 22 auf immaterielle Vermögenswerte enthalten. Diese Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte wurden bei Getränkelieferungsrechten vorgenommen, weil Mindestabnahmemengen deutlich unterschritten worden sind oder die Absatzstätte geschlossen war.

2.1.6 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Vertriebsaufwendungen	1.862	1.713
Betriebsaufwendungen	992	733
Verwaltungsaufwendungen	193	173
Nicht im Eigenkapital erfasste Kosten der Kapitalerhöhung	176	0
Finanzierungsnebenkosten	104	0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	157	135
	3.484	2.754

2.1.7 Finanzerträge und -aufwendungen

Die Finanzerträge beinhalten überwiegend Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens. In den Finanzaufwendungen sind im Wesentlichen Zinsaufwendungen aus langfristigen Bankdarlehen und den Leasingverbindlichkeiten enthalten.



2.1.8 Ertragsteueraufwand

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Laufende Steuern (2006 Ertrag)	-139	106
Latente Steuern (Vorjahr Ertrag)	833	-34
	694	72

Die Gesellschaften des Konzerns unterliegen vor Berücksichtigung der Abzugsfähigkeit der Gewerbesteuer bei der Körperschaftsteuer einer durchschnittlichen Gewerbesteuerbelastung von 16,7% (Vorjahr 16,7%) des Gewerbeertrags. Der Körperschaftsteuersatz beträgt 25,0%, zusätzlich eines Solidaritätszuschlags auf die Körperschaftsteuer von 5,5%. Der Gesamtsteuersatz beträgt damit wie im Vorjahr 38,7%.

Der tatsächliche Steueraufwand von TEUR 694 ist um TEUR 69 höher als der rechnerische Ertragsteueraufwand von TEUR 625, der sich bei Anwendung des inländischen Ertragsteuersatzes auf das Konzernjahresergebnis vor Ertragsteuern ergäbe. Vom erwarteten zum tatsächlichen Ertragsteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Konzernjahresergebnis vor Steuern	1.161	137
Steuersatz	38,7%	38,7%
Erwarteter Steueraufwand	625	53
Steuereffekte aus steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen einschließlich gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen	69	19
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	694	72



2.2 Erläuterung der Konzernbilanz

2.2.1 Immaterielle Vermögenswerte

	Geschäfts-/ Firmenwerte TEUR	Sonstige Rechte TEUR	Summe TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 1. Januar 2005	4	2.796	2.800
Zugänge	0	215	215
Abgänge	0	475	475
Umbuchungen	0	-47	-47
Stand 31. Dezember 2005	4	2.489	2.493
Zugänge	0	154	154
Abgänge	0	205	205
Stand 31. Dezember 2006	4	2.438	2.442
Abschreibungen			
Stand 1. Januar 2005	0	1.635	1.635
Zugänge	0	262	262
Abgänge	0	388	388
Stand 31. Dezember 2005	0	1.509	1.509
Zugänge	0	283	283
Abgänge	0	189	189
Stand 31. Dezember 2006	0	1.603	1.603
Buchwert			
Stand 1. Januar 2005	4	1.161	1.165
Stand 31. Dezember 2005	4	980	984
Stand 31. Dezember 2006	4	835	839

Die sonstigen Rechte beinhalten zu überwiegendem Teil erworbene Getränkelieferrechte, die linear über die vertragliche Laufzeit abgeschrieben werden.

2.2.2 Sachanlagen

Die Sachanlagen zeigen folgende Entwicklung:

	Grundstücke und Gebäude TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung TEUR	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau TEUR	Summe TEUR
Anschaffungskosten					
Stand 1. Januar 2005	3.700	9.977	18.014	507	32.198
Zugänge	5	25	1.376	9	1.415
Abgänge	107	592	2.226	44	2.969
Umbuchungen	0	0	0	-434	-434
Stand 31. Dezember 2005	3.598	9.410	17.164	38	30.210
Zugänge	0	14	1.175	258	1.447
Abgänge	0	462	646	0	1.108
Umbuchungen	0	0	0	-9	-9
Stand 31. Dezember 2006	3.598	8.962	17.693	287	30.540
Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2005	1.609	6.553	14.045	0	22.207
Zugänge	108	495	1.158	0	1.761
Abgänge	107	592	2.175	0	2.874
Stand 31. Dezember 2005	1.610	6.456	13.028	0	21.094
Zugänge	92	470	1.140	0	1.702
Abgänge	21	450	618	0	1.089
Stand 31. Dezember 2006	1.681	6.476	13.550	0	21.707
Neubewertung	5.044	0	0	0	5.044
Buchwert					
Stand 1. Januar 2005	2.091	3.424	3.969	507	9.991
Stand 31. Dezember 2005	1.988	2.954	4.136	38	9.116
Stand 31. Dezember 2006	6.961	2.486	4.143	287	13.877

Die Grundstücke und Gebäude umfassen das der Brauerei gewidmete Betriebsgrundstück und die Produktions- und Verwaltungsgebäude. Der im Zuge der Neubewertung bei den Grundstücken und Gebäuden ermittelte Unterschiedsbetrag zwischen den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten in Höhe von TEUR 5.044 ist, nach Abzug der anteiligen latenten Steuern von TEUR 1.952, im Umfang von TEUR 3.092 erfolgsneutral in eine Neubewertungsrücklage eingestellt worden. Die Neubewertungsrücklage unterliegt einer Ausschüttungssperre. Die fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Grundstücke und Gebäude hätten zum 31. Dezember 2006 TEUR 1.917 betragen.



2.2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich folgendermaßen entwickelt:

	TEUR
Anschaffungskosten	
Stand 1. Januar 2005	14.457
Zugänge	1.129
Abgänge	88
Umbuchungen	434
Stand 31. Dezember 2005	15.932
Zugänge	59.451
Abgänge	30
Umbuchungen	9
Stand 31. Dezember 2006	75.362
Abschreibungen	
Stand 1. Januar 2005	3.000
Zugänge	421
Abgänge	5
Stand 31. Dezember 2005	3.416
Zugänge	429
Abgänge	3
Stand 31. Dezember 2006	3.842
Zuschreibung auf den Zeitwert	5.006
Buchwert	
Stand 1. Januar 2005	11.457
Stand 31. Dezember 2005	12.516
Stand 31. Dezember 2006	76.526

Das Immobilienportfolio umfasst zum Bilanzstichtag zehn Fachmärkte, zu denen im Januar 2007 noch weitere fünf Fachmärkte hinzuerworben wurden. Diese Immobilien sind langfristig an einen bonitätsstarken Nutzer vermietet. Der Zugang der ersten zehn Fachmärkte des „Fachmarktzentren-Portfolios“ ist unmittelbar vor dem Bilanzstichtag erfolgt. Daher sind diese Grundstücke mit den Zugangswerten in Höhe von TEUR 58.368 angesetzt.

Außerdem sind in diesem Immobilienportfolio die historischen Bestände in Form von zwölf Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Gaststätten sowie ein in Erbpacht vergebenes Grundstück enthalten. Im Rahmen eines Operating-Leasing gehaltene Immobilien existieren nicht.

Der im Zuge der Umstellung der Folgebewertung auf das Modell der Zeitwerte ermittelte Unterschiedsbetrag zwischen den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Zeitwerten in Höhe von TEUR 5.006 ist, nach Abzug der anteiligen latenten Steuern von TEUR 1.937, im Umfang von TEUR 3.069 erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt worden.

Die Erträge und Aufwendungen in Zusammenhang mit den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien zeigt die folgende Zusammenstellung:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Mieteinnahmen	1.436	1.420
Betriebliche Aufwendungen	349	337

2.2.4 At Equity bewertete Beteiligungen

Zur Sicherung der Exporte nach Italien hat sich die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft an der Tre Effe S.R.L. mit Sitz in Forli (Italien) mit 40% beteiligt. Im Zuge der Ausgliederung des Getränkebereichs wurde diese Beteiligung auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG übertragen. Die Tre Effe S.R.L. hat sich im Laufe der letzten Jahre als zuverlässige Stütze des Exportgeschäfts erwiesen. Aus der Beteiligung selbst resultierte ein Beteiligungsertrag von TEUR 4 (Vorjahr TEUR 1), der unter den „Sonstigen betrieblichen Erträgen“ erfasst ist.

2.2.5 Sonstige Finanzanlagen

Die sonstigen Finanzanlagen beinhalten Ausleihungen an Kunden zur Finanzierung des Absatzes. Für voraussichtlich uneinbringliche Kundendarlehen wurden insgesamt Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 790 (Vorjahr TEUR 717) vorgenommen. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 69 (Vorjahr TEUR 70) aufgrund der Erfahrungen mit Zahlungsausfällen in der Vergangenheit eingestellt. In diesen Werten enthalten sind auch die unter den kurzfristigen sonstigen Finanzanlagen ausgewiesenen Wertberichtigungen auf den kurzfristigen Teil der Kundendarlehen. Die Wertberichtigungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den „Finanzaufwendungen“ erfasst.

2.2.6 Vorräte

	31.12.2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	517	527
Unfertige Erzeugnisse	144	130
Fertige Erzeugnisse	391	378
Waren	79	93
	1.131	1.128

Die im Vorjahr bilanzierten Vorräte sind – bis auf unwesentliche Beträge – verbraucht worden.

2.2.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Waren. Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 109 (Vorjahr TEUR 118) wurden für Forderungen vorgenommen, die uneinbringlich sind oder deren Uneinbringlichkeit wahrscheinlich ist. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr TEUR 33) aufgrund erfolgter Zahlungsausfälle in der Vergangenheit angesetzt.

2.2.8 Kurzfristige sonstige Finanzanlagen

Die kurzfristigen sonstigen Finanzanlagen enthalten den kurzfristigen Teil der Kundendarlehen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr.

2.2.9 Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Erstattung Altersteilzeit	172	0
Lieferantenpfand auf Handelswarenbestände	96	133
Umsatzsteuerüberzahlungen	96	0
Forderungen Beteiligungsunternehmen	68	50
Marktwert Cash Flow Hedges	87	0
Übrige Forderungen	48	35
Forderungen Stadt Ingolstadt	0	108
Rechnungsabgrenzungsposten	112	157
	679	483

2.2.10 Ertragsteuerforderungen

Die Ertragsteuerforderungen beinhalten ausschließlich tatsächliche Erstattungsansprüche aus Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuerüberzahlungen sowie die Aktivierung des Körperschaftsteuerguthabens, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert. Dieses Guthaben ist nach den Regelungen des so genannten SEStEG zum 31. Dezember 2006 letztmalig festzustellen. Es wird – beginnend 2008 – in zehn gleichen Raten ausbezahlt.

2.2.11 Liquide Mittel

Bei den liquiden Mitteln handelt es sich um Kassenbestände und Bankguthaben bei Banken erstklassiger Bonität. Hiervon betreffen TEUR 6.441 Guthaben der BBI AG bei der Sparkasse Ingolstadt.

2.2.12 Eigenkapital

Die Hauptversammlung hat am 24. August 2006 beschlossen, das Grundkapital auf Euro umzustellen und durch eine Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln in Höhe von EUR 26.124,36 auf den Betrag von EUR 1.560.000,00 zu erhöhen. Gleichzeitig ist das Grundkapital durch einen Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 52 neu eingeteilt worden. An die Stelle von bisher 30.000 Aktien sind damit 1.560.000 Aktien getreten.

Weiterhin hat die Hauptversammlung eine Kapitalerhöhung durch Bareinlagen von bis zu EUR 14.040.000,00 durch die Ausgabe von bis zu 14.040.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien beschlossen. Diese Kapitalerhöhung wurde teilweise im Dezember 2006 durchgeführt. Die neuen Aktien wurden zum Stückpreis von EUR 12,75 ausgegeben. Es sind 3.640.000 neue Aktien gezeichnet worden. Das im Rahmen der Kapitalerhöhung erzielte Aufgeld von TEUR 42.770 wurde, unter Abzug der um die latenten Steuern reduzierten Kosten der Kapitalerhöhung (TEUR 343), in die Kapitalrücklage eingestellt. Die im Rahmen der Kapitalerhöhung nicht gezeichneten 10.400.000 können wegen Zeitablauf nicht mehr ausgegeben werden. Die Kapitalerhöhung ist am 12. Dezember 2006 in das Handelsregister eingetragen worden.

Das Grundkapital beträgt daher zum Abschlussstichtag EUR 5.200.000,00 und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die alten Aktien werden am amtlichen Markt der Börse München (ISIN DE0005280002), die jungen Aktien im Freiverkehr der Börse München (ISIN DE000A0KPN73) gehandelt.

In die Neubewertungsrücklage wurde der im Rahmen der Neubewertung der selbstgenutzten Grundstücke und Bauten ermittelte Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten dieser Vermögensgegenstände eingestellt. Von dem Unterschiedsbetrag in Höhe von den TEUR 5.044 sind latente Steuern in Höhe von TEUR 1.952 in Abzug gebracht worden.

Die Position „Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn“ beinhaltet die kumulierten Ergebnisse einschließlich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von TEUR 698 (Vorjahr TEUR 698). Zum 31. Dezember 2006 ist der Unterschiedsbetrag (TEUR 5.006), der bei dem Übergang der Folgebewertung bei den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien auf das Modell der Zeitwerte ermittelt worden ist, unter Abzug der latenten Steuern (TEUR 1.937) in die Gewinnrücklagen eingestellt worden.

Weiterhin ist im Eigenkapital der Marktwert von Cash Flow Hedges erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-)Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen.

Die Veränderung des Eigenkapitals wird im Eigenkapitalspiegel dargestellt.

Aufgrund der Ausgabe neuer Aktien zum 12. Dezember 2006 wird für die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie ein durchschnittlicher Bestand ausgegebener Aktien für das Geschäftsjahr 2006 ermittelt. Der durchschnittliche Aktienbestand beläuft sich auf 1.772.333 Stück. Bei der Angabe des Vorjahreswertes wird zum Zwecke der besseren Vergleichbarkeit die Anzahl der Aktien an den in 2006 durchgeführten Aktiensplit angepasst.

2.2.13 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 5 Jahren	16.471	2.584
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	6.709	2.685
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	361	517
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	23.541	5.786
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	1.899	5.208
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	183	210
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2.082	5.418
Finanzverbindlichkeiten	25.623	11.204

Für Bankdarlehen wurden sowohl feste als auch variable Zinssätze vereinbart. Mit Hilfe von Zinsswaps wurden Zinsänderungsrisiken abgesichert. Außerdem dienen Zinsswaps der Konditionenoptimierung. Das gesamte Nominalvolumen der Swaps umfasst TEUR 11.400. Der beizulegende Zeitwert des zum 31. Dezember 2006 bestehenden Fair Value Hedges hat seinen Niederschlag in dem Ansatz der Finanzverbindlichkeiten gefunden. Aus den Cash Flow Hedges resultieren nach derzeitiger Einschätzung ausschließlich Mittelzuflüsse. Von den Bankdarlehen sind TEUR 24.879 (Vorjahr TEUR 8.649) durch Grundpfandrechte gesichert.



Zum 31. Dezember 2006 standen dem Konzern in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Die Leasingverbindlichkeiten resultieren aus dem Leasing des Sudhauses, welches nach den Regelungen von IAS 17 als „Finance“-Leasing zu qualifizieren ist.

2.2.14 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen.

2.2.15 Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandsalters von 65 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen.

Die Unterstützungskasse gewährt ehemaligen Arbeitnehmern ihres Trägerunternehmens sowie deren Hinterbliebenen aufgrund einer Betriebsvereinbarung bestimmte Leistungen. Nach der Erfüllung einer Wartezeit von zehn Jahren werden Alters-, Invaliden- und Witwenrente gewährt. Der Bezug der Unterstützung setzt nach Erfüllung der Wartezeit mit Eintritt von Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeit, spätestens beim Ausscheiden nach Vollendung des 65. Lebensjahres ein. Die Höhe der Alters- und Invalidenrente ist abhängig von der Betriebszugehörigkeit und wird durch einen Höchstbetrag begrenzt. Das Versorgungswerk ist für Neuzugänge geschlossen.

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Laufender Dienstzeitaufwand	1	1
Zinsaufwand	46	49
Versorgungsaufwand	47	50

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne teilt sich wie folgt auf:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	1.024	1.058
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	-142	-95
Pensionsrückstellungen	882	963

Die Werte der leistungsorientierten Verpflichtungen haben sich im Verlauf des Geschäftsjahres wie folgt entwickelt:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Stand Pensionsrückstellungen 1.1.	963	1.058
Versorgungsaufwand	47	50
Pensions- und Rentenzahlungen	-142	-145
Verteilung versicherungsmathematischer Verluste	14	0
Pensionsrückstellungen 31.12.	882	963

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2006 %	Vorjahr %
Diskontierungszins	4,50	4,25
Gehaltstrend	0,00	0,00
Rententrend	1,75	1,75

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0% angesetzt, da die Versorgungsverpflichtungen – mit einer Ausnahme – nur noch gegenüber Mitarbeitern bestehen, die bereits Rentenbezieher sind.

2.2.16 Passive latente Steuern

Die latenten Steuerverbindlichkeiten betreffen zum überwiegenden Teil die Bewertungsunterschiede, die zwischen den Wertansätzen nach IFRS bei den Sachanlagen und den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu den korrespondierenden Wertansätzen in der Steuerbilanz bestehen. Ursächlich hierfür sind die nach den Grundsätzen der IFRS gegenüber den steuerlichen Vorschriften längeren wirtschaftlichen Nutzungsdauern der Vermögenswerte sowie die Nichtzulassung der steuerlichen Absetzungen gemäß § 6 b EStG.

2.2.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen offene Verpflichtungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr.

2.2.18 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen noch nicht ausgezahlte Rückvergütungen, sonstige Guthaben von Kunden sowie Steuern und Sozialabgaben.

2.2.19 Steuerrückstellungen

Die Steuerrückstellungen betrafen im Vorjahr ausschließlich Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern.

2.2.20 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

	Leergutrück- nahmever- pflichtungen TEUR	Personal- kostenrück- stellungen TEUR	Übrige Rück- stellungen TEUR	Summe TEUR
Stand 1. Januar 2005	413	161	149	723
Inanspruchnahme	385	140	114	639
Auflösung	28	0	4	32
Zuführungen	384	146	117	647
Stand 31. Dezember 2005	384	167	148	699
Inanspruchnahme	373	147	112	632
Auflösung	11	4	4	19
Zuführungen	373	508	639	1.520
Stand 31. Dezember 2006	373	524	671	1.568

Die Rückstellungen für Leergutrücknahmeverpflichtungen wurden auf Basis von Umlaufzeiten der Gebinde ermittelt. Die Umlaufzeiten basieren auf in Stichproben durchgeführten Zählungen des zurückgenommenen Leergutes im Geschäftsjahr oder in Vorjahren. Die Personalkostenrückstellungen enthalten Verpflichtungen aus Tantiemen und Sonderzusagen, Urlaubslöhnen und -gehältern sowie Altersteilzeitverträgen. Die sonstigen Rückstellungen betreffen neben Kosten für die Kapitalerhöhung in Höhe von TEUR 436 (Vorjahr TEUR 0) noch andere Verpflichtungen im Einzelwert von jeweils weniger als 10% des gesamten Rückstellungsbetrages.

2.3 Erläuterung der Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung zeigt in Übereinstimmung mit IAS 7, wie sich Zahlungsströme des Geschäftsjahres durch Mittelzu- und -abflüsse verändert haben. Die Kapitalflussrechnung gliedert die Zahlungsströme in die Bereiche betriebliche Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit. Soweit erforderlich, erfolgt im Einzelfall eine Zuordnung auf mehrere Bereiche.

Die Cash Earnings nach DVFA/SG stellen den ertragsorientierten nachhaltigen Cash Flow des Konzerns dar.

Im Cash Flow aus laufender Tätigkeit sind erhaltene Zinsen in Höhe von TEUR 52 (Vorjahr TEUR 106) und gezahlte Zinsen in Höhe von TEUR 608 (Vorjahr TEUR 610) enthalten. Im Gegensatz zum Vorjahr enthält der Cash Flow aus laufender Tätigkeit keine Ertragsteuerzahlungen.

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt Dividendenzahlungen sowie die Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden bei Kreditinstituten. Der Finanzmittelfond zeigt alle liquiden Mittel in Kassenbeständen und bei Kreditinstituten. Darüber hinaus gibt es keine Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente.

3. Sonstige Angaben

3.1 Eventualverbindlichkeiten, sonstige finanzielle Verpflichtungen

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder in 2006 noch im Vorjahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Segment Immobilien in Form von Ankaufverpflichtungen für Grundstücke, die als Finanzinvestitionen gehalten werden sollen. Im Einzelnen handelt es sich um einen im Januar 2007 abgeschlossenen Kaufvertrag über den Erwerb von weiteren fünf Fachmärkten. Der Kaufpreis hat 36,7 Mio. EUR betragen und war Ende Januar 2007 zur Zahlung fällig. Weiterhin besteht die Verpflichtung, ein Immobilienportfolio, bestehend aus zehn derzeit in der Projektphase befindlichen Fachmarktzentren, zu übernehmen. Die Objekte sind über den südbayerischen Raum verteilt; die Übernahme soll nach Fertigstellung und Erstvermietung erfolgen. Der Erwerbspreis inkl. Erwerbskosten wird ca. 110 Mio. EUR betragen.

Ferner bestehen im Segment Getränke folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Mietverträge	400	473
Malz- und Hopfenkontrakte	690	900
Erteilte Investitionsaufträge	0	12

Die genannten Beträge aus Mietverträgen entsprechen einer Jahresmiete. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit liegt bei fünf Jahren.



3.2 Leasingvereinbarungen

Die Teile des Sudhauses betreffenden Leasingvereinbarungen des Konzerns sind nach IAS 17 als „Finance“-Leasing einzustufen. Die hieraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen werden laufzeitkonform unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen (vgl. Abschnitt 2.2.13). Soweit Leasingvereinbarungen in die Kategorie des „Operating“-Leasing fallen, werden die Mietzahlungen im Periodenergebnis linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt und sind im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

Die künftigen Leasingzahlungen aus den „Finance“-Leasing-Verträgen und deren Barwert stellen sich wie folgt dar:

	Leasing- zahlungen TEUR	Barwert TEUR
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	361	248
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	183	154
	544	402

Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern offene Verpflichtungen aus „Operating“-Leasingverhältnissen, die wie folgt fällig sind:

	31.12.2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Restlaufzeit > 5 Jahre	95	171
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	473	797
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	324	273
	892	1.241

Zahlungen aus „Operating“-Leasingverhältnissen betreffen Maschinen sowie Fuhrparkmieten und Büromaschinen wie Kopierer und Faxgeräte. Leasingverhältnisse werden für eine durchschnittliche Laufzeit von drei bis vier Jahren abgeschlossen. In den Leasingverträgen sind keine „bedingten“ Mietzahlungen oder Preisanpassungsklauseln vereinbart. Von Verlängerungs- und Kaufoptionen wird in der Regel kein Gebrauch gemacht.

3.3 Finanzinstrumente und Risikomanagement

3.3.1 Grundlagen

Zu den Finanzinstrumenten i. S. v. IAS 39 zählen auf der Aktivseite sonstige Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen und Vermögenswerte. Auf der Passivseite werden die Positionen Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Verbindlichkeiten angesprochen. Finanzderivate werden zum Marktwert bilanziert und ausschließlich zur Risikoreduzierung eingesetzt.

3.3.2 Zinsänderungsrisiken

Kundenfinanzierungen werden mit festen Zinssätzen abgeschlossen. Das Zinsänderungsrisiko bei der Aufnahme von Finanzkrediten wird durch derivative Finanzinstrumente abgesichert. Volumen und Laufzeiten werden an der Tilgungsstruktur der Finanzkredite ausgerichtet. Derivative Finanzkontrakte werden nur mit Banken höchster Bonität abgeschlossen und sind ausschließlich auf die Absicherung des operativen Geschäfts beschränkt.

3.3.3 Bonitäts- und Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko des Konzerns resultiert hauptsächlich aus den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Kundendarlehen. Die in der Bilanz ausgewiesenen Beträge sind um Wertberichtigungen für voraussichtlich uneinbringliche Forderungen reduziert worden, die entsprechend der Debitoren- und Bonitätsrichtlinie des Konzerns gebildet wurden.

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben.

Im Zuge der Neuausrichtung des Geschäftsbetriebs wird der Immobilienbestand gezielt um weitere attraktive Objekte aus dem Einzelhandelsbereich erweitert. Zum Bilanzstichtag lag der Investitionsschwerpunkt auf dem „Fachmarkt-Portfolio“ mit einem bonitätsstarken Mieter. Hieraus resultiert eine temporäre Konzentration der Mieterstruktur. Aufgrund der im Rahmen der Unternehmensstrategie bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Diversifikation wird sich der Anteil einzelner Mieter am Gesamtportfolio deutlich reduzieren.

Im Segment Getränke besteht keine signifikante Konzentration von Ausfallrisiken, weil sich die Risiken über eine große Zahl von Vertragspartnern und Kunden verteilen.

3.4 Segmentberichterstattung

Unter Berücksichtigung von IAS 14 definiert die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ihre Primär-Geschäftsfelder in die Bereiche Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Immobilien) sowie die Herstellung und den Vertrieb von Bier einschließlich alkoholfreier Getränke (Segment Getränke). Das assoziierte Unternehmen wird dem Segment Getränke zugeordnet. Die Versorgungsverpflichtungen sind in dem Segment Immobilien abgebildet.

Weil die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, wird auf eine Segmentierung nach dem sekundären Berichtsformat „Regionen“ verzichtet.

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2006

	Immobilien TEUR	Getränke TEUR	Konzern TEUR
Segment-Außenumsatzerlöse	1.436	14.026	15.462
Segment-EBIT	2.318	-145	2.173
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	83.649	20.467	104.116
Segmentverbindlichkeiten	31.219	9.800	41.019
Segmentinvestitionen ¹⁾	59.482	2.508	61.990
Segmentabschreibungen (Sachanlagen und Bierlieferungsrechte) ²⁾	430	1.985	2.415

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	Immobilien TEUR	Getränke TEUR	Konzern TEUR
Segment-Außenumsatzerlöse	1.420	14.017	15.437
Segment-EBIT	474	168	642
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	12.701	16.244	28.945
Segmentverbindlichkeiten	10.471	8.041	18.512
Segmentinvestitionen ¹⁾	1.137	2.856	3.993
Segmentabschreibungen (Sachanlagen und Bierlieferungsrechte) ²⁾	421	2.024	2.445

1) *Bruttoinvestitionen in Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzanlagen*

2) *Abschreibungen auf Sachanlagen, immaterielle Vermögenswerte und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien*



3.5 Anzahl der Arbeitnehmer

	2006	Vorjahr
Gewerbliche Arbeitnehmer	59	63
Angestellte	32	33
Durchschnittlich Beschäftigte ¹⁾	91	96

3.6 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft haben eine Entsprechenserklärung zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG abgegeben und im Internet unter www.bbi-immobilien-ag.de veröffentlicht.

3.7 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Als nahe stehende Unternehmen oder Personen werden alle Gesellschaften betrachtet, die im Geschäftsjahr 2006 zum Beteiligungskreis der VIB Vermögen Aktiengesellschaft, Neuburg/Donau, oder der BayernLB, München, gehört haben. Weiterhin zählen hierzu Unternehmen, an denen Konzerngesellschaften Beteiligungen halten, soweit diese nicht auf dem Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen worden sind. Zwischen dem Konzern und nahe stehenden Unternehmen oder Personen fanden folgende Geschäfte statt:

Liefernde Gesellschaft	Art der Geschäfte	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
M'net Telekommunikations GmbH, München	Leistungen	7	9
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	Leistungen	58	0
Tre Effe S.R.L., Forli (Italien)	Lieferungen	396	214
		461	223

In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Tre Effe S.R.L. aus Lieferungen in Höhe von TEUR 68 (Vorjahr TEUR 50) erfasst.

Geschäfte zwischen nahe stehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

¹⁾ Beschäftigte im Jahresdurchschnitt mit anteiliger Berücksichtigung der Teilzeitkräfte

3.8 Aufsichtsrat und Vorstand

3.8.1 Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2006:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau (seit dem 17. Juni 2006) Vorsitzender Vorstand der VIB Vermögen AG	Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG Vorsitzender
Franz-Xaver Schmidbauer, Ingolstadt (seit dem 17. Juni 2006) stv. Vorsitzender Area Vice President Tupperware	VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau Vorsitzender
Peter Amberger, Tegernsee (seit dem 24. August 2006) Vorstand der Loxxess AG	
Rolf-Peter Albrecht, Neuburg/Donau (vom 17. Juni bis zum 24. August 2006) Jurist in der VIB Vermögen AG	
Rupert Hackl, München (seit dem 24. August 2006) Niederlassungsleiter der Eurohypo AG	Eurohypo AG (bis zum 7. April 2006) Rathgeber AG, stv. Vorsitzender ALBA BauProjektManagement GmbH
Rainer Hettmer, Neuburg/Donau (vom 17. Juni bis zum 24. August 2006) Prokurist der VIB Vermögen AG	

bis zum 12. Juni 2006:

Vertreter der Aktionäre

**Mandate
(ohne BBI Bürgerliches Brauhaus
Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden
Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften**

Dr. Benedikt Haas, Kirchseeon
Vorsitzender
Direktor der Bayern LB

Jörg M. Bauer, München
Vorsitzender
Bankdirektor i.R. der Bayern LB

Dr. Bernhard Oswald, Garching bei München
stv. Vorsitzender
Direktor der Bayern LB

Georg Jewgrafow, München
Bankdirektor der Bayern LB

Andreas Nerantzakidis, München
Abteilungsleiter der Bayern LB

DKB Immobilien AG, Berlin

TxB Transaktionsbank GmbH

Haupt Pharma AG, Berlin

von der Belegschaft gewählt

Uwe Krause, Kraftfahrer, Ingolstadt

Franz Leiter, Angestellter, Ingolstadt

Dem Vorstand gehören im Geschäftsjahr 2006 an

Claus Paulus, Greiling
(bis zum 31. Dezember 2006)

Peter Schropp, Wörthsee
(seit dem 6. November 2006)

3.8.2 Gesamtbezüge der Organmitglieder

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Vorstandsvergütungen		
Festgehalt		
Claus Paulus	191	191
Peter Schropp	10	0
Erfolgsabhängige Gehaltsbestandteile		
Claus Paulus	9	20
Peter Schropp	8	0
Leistungen an ehemalige Vorstandsmitglieder und deren Hinterbliebene	112	113
Leistungen an den Aufsichtsrat	32	22

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern des Vorstands und deren Hinterbliebenen sind TEUR 699 (Vorjahr TEUR 776) zurückgestellt.

3.9 Honorar des Abschlussprüfers

Das im Konzern als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers verteilt sich wie folgt:

	2006 TEUR	Vorjahr TEUR
Abschlussprüfung	61	48
Steuerberaterleistungen	10	0

3.10 Vorschlag für die Gewinnverwendung

Aufgrund der Kosten der Kapitalerhöhung, die gemäß den handelsrechtlichen Vorschriften in vollem Umfang dem Ergebnis belastet werden mussten, hat sich in dem handelsrechtlichen Jahresabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft ein Jahresfehlbetrag ergeben. Der Hauptversammlung wird daher vorgeschlagen, den resultierenden Bilanzverlust in Höhe von EUR 414.649,89 auf neue Rechnung vorzutragen.

3.11 Angaben zur Konzernzugehörigkeit und zu den Beteiligungsverhältnissen

Die Bayern LB, München, hat uns mit Schreiben vom 3. April 2002 gemäß § 41 Absatz 2 Satz 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr zum 1. April 2002 93,78% der Stimmrechte an der BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt Aktiengesellschaft, Ingolstadt, zustehen.

Die Bayerische Landesbank, Briener Straße 18, 80333 München, hat uns am 12. Mai 2006 eine Mitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit folgendem Wortlaut zugesandt:

„Hiermit teilen wir Ihnen gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mit, dass der Stimmrechtsanteil der Bayerischen Landesbank, Briener Straße 18, 80333 München, an der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG, Ingolstadt, zum 12. Mai 2006 die Schwellen von 75%, 50%, 25%, 10% und 5% unterschritten hat und nun 0% beträgt.“

Ferner hat uns die VIB Vermögen Aktiengesellschaft, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau, am 17. Mai 2006 eine Mitteilung gemäß § 21 Abs. 1 WpHG und § 25 Abs. 1 WpHG mit folgendem Wortlaut zugesandt:

„Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir am 12. Mai 2006 insgesamt 28.335 auf den Inhaber lautende stimmberechtigte Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von ca. EUR 51,13 pro Stückaktie der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG übernommen haben. Dies entspricht bei einem Grundkapital in Höhe von EUR 1.533.875,64 einem Stimmrechtsanteil von 94,45%. Damit hat die VIB Vermögen AG die Kontrolle im Sinne des § 35 Abs. 1 S. 1 und § 29 Abs. 2 WpÜG über die Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG erlangt. Ferner teilen wir Ihnen mit, dass wir ein Pflichtangebot gemäß § 35 WpÜG in Verbindung mit § 10 WpÜG abgegeben werden. Wir haben dies am 16. Mai 2006 der Geschäftsführung der Börse München, Lenbachplatz 2a in 80333 München, sowie der BaFin, Lurgiallee 12 in 60439 Frankfurt mitgeteilt. Die Veröffentlichung der Angebotsunterlage erfolgt unter: <http://www.vib-ag.de> und unter www.buerg-brauhaus-ingolstadt.de.“

Die VIB Vermögen Aktiengesellschaft, Luitpoldstraße C 70, 86633 Neuburg/Donau, hat uns am 18. Dezember 2006 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 12. Dezember 2006 die Schwelle von 75% unterschritten hat und nun 28,49% beträgt.

Die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, Luitpoldstraße 70, 86633 Neuburg/Donau, hat uns am 27. Dezember 2006 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 18. Dezember 2006 die Schwelle von 5,00% überschritten hat und nun 6,06% beträgt.

Die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, Luitpoldstraße 70, 86633 Neuburg/Donau, hat uns am 16. Januar 2007 nach § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an unserer Gesellschaft am 15. Januar 2007 die Schwelle von 5,00% unterschritten hat und nun 3,84% beträgt.

Ingolstadt, den 26. März 2007

Peter Schropp
(Vorstand)



Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den von der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2006 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung des Vorstands der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und über den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung gemäß § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen des Vorstands sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Ingolstadt, den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Freising-Weihenstephan, 26. März 2007
Landestreuhand Weihenstephan GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(Dr. A. Wendelstein)
Wirtschaftsprüfer

(Dr. J. Wochner)
Wirtschaftsprüfer





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

Fotos

Ulli Hamm | www.photocase.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.