



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

KONZERNKENNZAHLEN NACH IFRS IM ÜBERBLICK

In TEUR	2008	2007	Änderung in %
Umsatzerlöse	24.235	21.516	+12,6
Erträge aus Vermietung	10.015	7.693	+30,2
EBIT	-97	7.027	n.a.
EBT	-4.434	4.212	n.a.
Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung	810	3.811	-78,7
Konzernergebnis	274	3.811	-92,8
Cash Flow aus betr. Tätigkeit	6.030	1.990	+203,0
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	43.515	54.210	-19,7
Bilanzsumme	187.239	153.766	+21,8
Eigenkapital	67.218	67.941	-1,1
Eigenkapitalquote (in %)	35,9%	44,2%	-8,3pp
Cash Flow je Aktie in EUR	1,16	0,38	+203,0
Ergebnis je Aktie in EUR (vor Ergebnisabführung)	0,16	0,73	-78,1

Inhalt:

Konzernkennzahlen nach IFRS	2
-----------------------------	---

Berichte

I. Brief des Vorstands	4
II. Bericht des Aufsichtsrats	6
III. Corporate Governance und Vergütungsbericht	8
IV. Die Aktie des BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	11
1.) Aktienchart	11
2.) Stammdaten	12
3.) Aktionärsstruktur	13
4.) Finanzkalender	13
V. Übernahme der Aktienmehrheit durch die VIB Vermögen AG	14
1.) Ablauf und Hintergründe der Transaktion	14
2.) Inhalt des Ergebnisabführungsvertrags	15

Konzernlagebericht

A. Wirtschaftsbericht	
I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	16
1.) Überblick über die Geschäftstätigkeit	16
2.) Konzernstruktur	16
3.) Segment Immobilien	17
a. Entwicklung des Immobilienportfolios	17
b. Marktumfeld	21
c. Unternehmensziele und Strategie	24
d. Mitarbeiter	24
4.) Segment Getränke	25
a. Entwicklung operatives Geschäft	25
b. Marktumfeld	25
c. Strategie	26
d. Mitarbeiter	26
II. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und der Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	26
1.) Ertragslage	26
2.) Vermögenslage	28
3.) Liquiditätslage	29
B. Nachtragsbericht	30
C. Risiko- und Prognosebericht	31
I. Risiken des Unternehmens	31
II. Chancen der künftigen Entwicklung	34
III. Ausblick	34
D. Sonstige Angaben	36

Konzernabschluss

Konzernanhang

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	86
Glossar	88
Impressum	92

I. BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 war geprägt durch ein schwieriges wirtschaftliches Umfeld, insbesondere in der zweiten Jahreshälfte. Trotz der zunehmenden konjunkturellen Eintrübung des Wirtschaftsklimas hat sich die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) im operativen Geschäft erfolgreich behauptet und ein solides Ergebnis nach IFRS-Rechnungslegung erzielt.

Unsere Gesellschaft hat im Jahr 2008 ihr Immobilienportfolio erneut deutlich ausbauen können. Insgesamt haben wir sechs Fach- und Einzelhandelsmärkte in den Bestand übernommen und die vermietbare Fläche damit im Vorjahresvergleich um 27.838 m² erweitert. Damit wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr Immobilien im Wert von insgesamt rund 47,6 Mio. EUR inkl. Nebenkosten als Finanzinvestition gehaltene Immobilien aktiviert. Zum Zeitpunkt der Übergabe waren sämtliche Objekte bereits vollständig an diverse Mieter mit guter Bonität vergeben. Damit haben wir im Berichtszeitraum erneut unser Potenzial zur Erzielung nachhaltiger Mieterträge erhöht und zudem die Risikostreuung des Portfolios hinsichtlich regionaler Streuung und Mieterzusammensetzung weiter verbessert.

Gleichzeitig hat die BBI Immobilien AG in der derzeitigen Marktsituation Augenmaß und Vernunft bewiesen. Aus dem ursprünglich mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 29 Mio. EUR (inkl. Nebenkosten) veranschlagten „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ wurden lediglich 11 Mio. Euro umgesetzt. Damit konnten wir eine Entlastung im Bereich der Fremdfinanzierung von 18 Mio. EUR erreichen. Hintergrund für das verringerte Projektvolumen waren bei drei Objekten vom Projektierer nicht erfüllbare vertraglich vereinbarte Auflagen, während wir bei einer weiteren Immobilie von der vorgesehenen Übernahme bewusst abgesehen haben.

Operativ konnte die BBI Immobilien AG das Ergebnis im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut verbessern. Bei den Umsatzerlösen erzielten wir eine Steigerung auf 24,2 Mio. EUR, ein Plus von 12,6% verglichen mit dem Vorjahr. Insbesondere das Immobilien-Segment entwickelte sich erfreulich: Hier kletterten die primär aus Mieteinkünften bestehenden Erlöse um 30% auf rund 10 Mio. EUR. Daneben konnte auch unsere traditionsreiche Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG mit einem Umsatzanstieg von rund 3% und einer nahezu stabilen Absatzentwicklung zum positiven Gesamtbild beitragen.

Deutlich wird die im Zuge des bislang erreichten Unternehmenswachstums gestiegene Ertragskraft des BBI-Konzerns bei Betrachtung der Kapitalflussrechnung: der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit kletterte signifikant auf rund 6,0 Mio. EUR (Vorjahr: 1,99 Mio. EUR) im Jahr 2008 und bestätigt unsere erfolgreiche operative Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Aufgrund des deutlich eingetrübten Marktumfeldes waren wir jedoch mit Sondereffekten konfrontiert. Sowohl im Immobilien- als auch im Getränke-segment führten diese Effekte zu einer Belastung des Ergebnisses. So waren bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG außerordentliche Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 5 Mio. EUR notwendig. Im Bereich Immobilien führte die Bewertung der Gewerbeimmobilien zum 31. Dezember 2008 zu Wertveränderungen im Saldo von insgesamt rund 3,4 Mio. EUR auf das Portfolio. Dies entspricht rund 2,0% des Gesamtwertes der Immobilien in Höhe von nunmehr 169,7 Mio. EUR. Nach Berücksichtigung sonstiger betrieblicher Aufwendungen in Höhe von 3,5 Mio. EUR verblieb damit im Geschäftsjahr 2008 ein nahezu ausgeglichenes Betriebsergebnis von -23 TEUR.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir einen Ergebnisabführungsvertrag mit unserer Mehrheitsaktionärin, der VIB Vermögen AG, unterzeichnet. Damit haben wir eine wichtige Grundlage für die Fortsetzung unseres Wachstumskurses gelegt. Die Vereinbarung beinhaltet vielfältige Vorteile für alle Beteiligten, die BBI Immobilien AG, die VIB Vermögen AG und vor allem für die Aktionäre beider Gesellschaften. Auf der Hauptversammlung der BBI Immobilien AG am 18. Juni 2008 fand der Ergebnisabführungsvertrag große Zustimmung bei den Anlegern. Bei einer Präsenz des Grundkapitals von 93,96% schlossen sich 99,48% der anwesenden Stimmrechte dem Vorschlag des Vorstands, dem Ergebnisabführungsvertrag zuzustimmen, an. Eine Woche später stimmten die Aktionäre auf der Hauptversammlung der VIB Vermögen AG ebenfalls mit mehr als 99% dem Vertrag zu. Nach Zustimmung durch die Hauptversammlungen beider Gesellschaften wurde das Bestehen des Ergebnisabführungsvertrages am 10. Juli 2008 in das Handelsregister eingetragen und der Ergebnisabführungsvertrag damit rechtswirksam.

Der Ergebnisabführungsvertrag hat für das abgelaufene Geschäftsjahr erstmals Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung unserer Gesellschaft. Da mit Inkrafttreten des Vertrages eine „Organisation“ mit der VIB Vermögen AG hergestellt wurde, unterliegt die BBI Immobilien AG nicht mehr der Steuerschuldnerschaft. Lediglich die vereinbarte Ausgleichszahlung an die außenstehenden Aktionäre muss versteuert werden, während die Steuerschuldnerschaft grundsätzlich an die VIB Vermögen AG übergegangen ist. Der Bestand an latenten Steuern wurde deshalb aufgelöst, wodurch sich für das abgelaufene Geschäftsjahr im Saldo ein latenter Steuerertrag von rund 5,2 Mio. EUR ergab. Damit resultierte ein Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung von ca. 0,8 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der Ergebnisabführung an die VIB Vermögen AG von insgesamt rund 0,5 Mio. EUR verblieb somit ein Konzernergebnis von 274 TEUR.

Derzeit agiert der BBI-Konzern erfolgreich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Insbesondere die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise und deren Effekte auf die Kapitalmärkte führen zu neuen Herausforderungen bei der Fortführung des Unternehmenswachstums. Sollte diese Situation über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, so sind trotz der derzeit soliden und im Wesentlichen langfristigen Finanzierungsstruktur Auswirkungen auf den Wachstumskurs der BBI Immobilien AG nicht auszuschließen.

Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten Verbesserungen bei Mieterträgen und Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit unterstreichen jedoch die Richtigkeit der eingeschlagenen Strategie. Mit ihrer gestiegenen Ertragskraft, der soliden Eigenkapitalquote von 35,9% und einer langfristig orientierten, wirtschaftlich gesunden Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG verfügt die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG daher über gute Voraussetzungen, die durch die Finanzmarktkrise entstehenden Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Mit freundlichen Grüßen aus Ingolstadt
im April 2009



Peter Schropp
- Vorstand -

II. BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,

das abgelaufene Geschäftsjahr der BBI Immobilien AG war gekennzeichnet durch die Ausweitung des Kerngeschäfts der Gesellschaft mittels der Übernahme weiterer Gewerbeimmobilien. Trotz eines schwierigen Marktumfeldes und Belastungen des Ergebnisses durch Sondereffekte hat sich die Gesellschaft operativ gut entwickelt.

Die Weichen dafür wurden bereits in den Vorjahren durch die vertragliche Sicherung attraktiver Gewerbeimmobilien gestellt. Aufgrund der umsichtigen Investition des vorhandenen Kapitals in renditeträchtige Objekte wurde das Potenzial zur Erzielung nachhaltiger Einnahmen Schritt für Schritt ausgebaut. Von den bereits in den Vorjahren gesicherten Objekten konnten im Geschäftsjahr 2008 weitere sechs SB- und Fachmärkte in das Portfolio übernommen werden. Aufgrund des aktuell schwierigen Marktumfeldes gilt es nun, die erzielten Erfolge zu konsolidieren.

Trotz der angespannten Lage im deutschen Getränkemarkt und der daraus resultierenden Marktsituation stellt sich auch das Geschäftsfeld Getränke stabil dar und hat zur positiven Gesamtentwicklung des BBI-Konzerns beigetragen. Unter den gegebenen Umständen kann das Getränke-Segment daher auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken.

Im Berichtsjahr 2008 hat der Aufsichtsrat seine laut Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Dabei wurde der Vorstand bei der Führung der Gesellschaft beraten und in der Ausübung der Geschäftstätigkeit überwacht. Es fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend informierte.

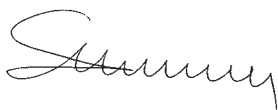
Im Einzelnen wurden insbesondere die Themen Immobilienerwerbe sowie die Verringerung des Projektvolumens beim „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ eingehend erörtert. Daneben wurde in allen Aufsichtsratssitzungen ausführlich die wirtschaftliche Entwicklung des Segments Getränke besprochen. Zudem wurden in den Sitzungen die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen notwendigen Beschlüsse zu diesen Punkten stets einstimmig gefasst. Aufsichtsrat und Vorstand standen in regelmäßigem Kontakt zueinander, wobei der Aufsichtsrat immer ausführlich über die aktuelle Geschäftslage und wesentliche Geschäftsvorfälle durch den Vorstand informiert wurde.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss mit Lagebericht sowie der Konzernabschluss mit Konzernjahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurden durch die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Der geprüfte Jahresabschluss mit Lagebericht, der Konzernjahresabschluss mit Konzernlagebericht sowie die jeweiligen Prüfungsberichte wurden den Aufsichtsräten unmittelbar nach ihrer Erstellung ausgehändigt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss und den Konzernjahresabschluss mit dem Abschlussprüfer eingehend in der Bilanzsitzung erörtert und stimmt den Prüfungsergebnissen zu. Nach dem abschließenden Ergebnis der vom Aufsichtsrat vorgenommenen Prüfung des Jahresabschlusses mit Lagebericht und des Konzernabschlusses mit Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2008 sind keinerlei Einwendungen zu erheben. Den vom Vorstand aufgestell-

ten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2008 sowie den vom Vorstand aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 hat der Aufsichtsrat gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 ist damit festgestellt. Der Aufsichtsrat hat auch den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung, den Bilanzgewinn von 39.886,99 EUR in die Gewinnrücklagen einzustellen, geprüft. Bei diesem Bilanzgewinn handelt es sich um den Gewinnvortrag aus dem Geschäftsjahr 2007, der schon bei Inkrafttreten des Ergebnisabführungsvertrages mit der VIB Vermögen AG bestand, und damit nicht von der Gewinnabführung erfasst wird. Nach dem Ergebnis seiner Prüfung sind keine Einwendungen gegen den Gewinnverwendungsvorschlag zu erheben. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands an die Hauptversammlung an.

Der Aufsichtsrat gratuliert dem Vorstand und den Mitarbeitern des BBI-Konzerns zur erfolgreichen Geschäftsentwicklung im Jahr 2008 und dankt allen Beteiligten herzlich für die geleistete Arbeit.

Neuburg/Donau, im April 2009



Ludwig Schlosser
- Aufsichtsratsvorsitzender -

III. CORPORATE GOVERNANCE UND VERGÜTUNGSBERICHT

Unter dem Stichwort der „Corporate Governance“ versteht man anerkannte Standards guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung. Durch Beachtung solcher Grundsätze sollen Offenheit, Transparenz und die Achtung der Interessen der Anleger gewährleistet und dadurch das Vertrauen der Aktionäre gestärkt werden. Diesen Zielsetzungen fühlt sich die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verpflichtet und begrüßt daher den von der Regierungskommission vorgelegten Deutschen Corporate Governance Kodex.

Vorstand und Aufsichtsrat beachten die Empfehlungen und Anregungen des Deutschen Corporate Governance Kodex. Die wenigen Ausnahmen wurden für das Geschäftsjahr 2008 am 13. März 2008 sowie für das Geschäftsjahr 2009 am 30. März 2009 in den jeweiligen Entsprechenserklärungen zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Aktiengesetz benannt. Begründet waren die wenigen Abweichungen jeweils in der Größe der Gesellschaft.

Die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 6. Juni 2008 für das Geschäftsjahr 2009 sowie die jeweilige Erklärung für die Vorjahre finden Sie auch auf unserer Internetseite www.bbi-immobilien-ag.de im Bereich „Investor Relations“ unter „Corporate Governance“. Nachfolgend veröffentlichen wir die für das Geschäftsjahr 2008 gültige Entsprechenserklärung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG.

Entsprechenserklärung

Vorstand und Aufsichtsrat haben am 13. März 2008 die Entsprechenserklärung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 Aktiengesetz wie folgt abgegeben:

Gemeinsame Erklärung des Vorstandes und des Aufsichtsrates der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu den Empfehlungen der Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex gem. § 161 AktG.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz am 4. Juli 2003 im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 14. Juni 2007 mit wenigen nachfolgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

- Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ermöglicht nicht die Verfolgung der Hauptversammlung über moderne Kommunikationsmedien, z. B. Internet (Kodex Ziff. 2.3.4).
- Die D&O-Versicherung beinhaltet keinen Selbstbehalt von Vorstand und Aufsichtsrat (Kodex Ziff. 3.8 Abs. 2).
- Die Gesellschaft verfügt nur über ein einzelnes Vorstandsmitglied und wird durch dieses alleine vertreten (Kodex Ziff. 4.2.1).
- Für Vorstandsmitglieder ist keine Altersgrenze festgelegt (Kodex Ziff. 5.1.2 Abs. 2).

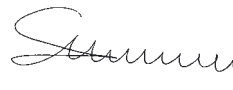
- Ausschüsse werden aufgrund der Unternehmensgröße nicht gebildet (Kodex Ziff. 5.3).
- In Abänderung der Entsprechenserklärung vom 12. Oktober 2007 hat die Gesellschaft eine Altersgrenze für Aufsichtsratsmitglieder mit Wirkung vom 31. Juli 2007 festgesetzt. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG entspricht nunmehr dem Kodex Ziff. 5.4.1.
- Eine individualisierte Angabe des Aktienbesitzes einschließlich darauf beziehender Finanzinstrumente von Vorstand und Aufsichtsratsmitgliedern erfolgt nicht (Kodex Ziff. 6.6).
- In Abänderung der Entsprechenserklärung vom 12. Oktober 2007 erfolgen Veröffentlichungen ausschließlich in deutscher Sprache (Kodex Ziff. 6.8).
- Der Konzernabschluss wird binnen 120 Tagen nach Geschäftsjahresende, Zwischenberichte werden innerhalb von 2 Monaten veröffentlicht (Kodex Ziff. 7.1.2).

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Ingolstadt, 13. März 2008



Peter Schropp
- Vorstand -



Ludwig Schlosser
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Vergütungsbericht

Vorstand

Die Bezüge des Vorstands gliedern sich folgendermaßen auf:

Peter Schropp:

erfolgsunabhängige Bezüge	123 TEUR
erfolgsabhängige Bezüge	22 TEUR
Pkw-Überlassung	33 TEUR

Aufsichtsrat

Die Bezüge des Aufsichtsrats bestehen nach der Satzung der Gesellschaft aus festen und variablen Bestandteilen. Danach erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrats eine feste Vergütung in Höhe von 3 TEUR pro Geschäftsjahr. Außerdem belief sich im Geschäftsjahr 2008 die erfolgsabhängige Vergütung auf 3 TEUR je Aufsichtsratsmitglied. Der Aufsichtsratsvorsitzende erhielt gemäß Satzung jeweils den dreifachen Betrag und der stellvertretende Vorsitzende den eineinhalbfachen Betrag von dieser festen und variablen Vergütung für ein Mitglied des Aufsichtsrats. Weitere Ausführungen finden sich im Anhang zum Konzernabschluss.

IV. DIE AKTIE DER BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

1.) Aktienchart

31. Dezember 2007 bis 08. April 2008

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



Im abgelaufenen Geschäftsjahr war das Kapitalmarktumfeld an den internationalen Börsen geprägt von der Zuspitzung der aktuellen Wirtschafts- und Finanzkrise. Besonders betroffen von dieser Entwicklung waren auch Immobiliengesellschaften wie die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Dennoch konnte die Aktie zu Beginn des Jahres eine positive Entwicklung nehmen, bevor im weiteren Jahresverlauf eine Angleichung an den allgemeinen Branchentrend einsetzte. Insbesondere zum Jahresende, nachdem die Auswirkungen der Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank „Lehman Brothers“ verstärkt zu Tage traten, geriet auch das Papier der BBI Immobilien AG unter Druck. Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres 2009 konnte sich die Aktie jedoch oberhalb der Marke von 6 EUR je Anteilsschein stabilisieren und einen Teil der Vorjahresverluste wettmachen.

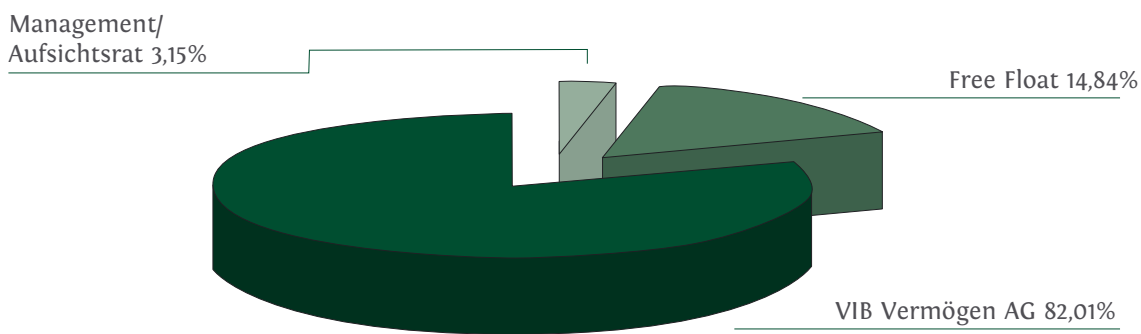
Allerdings ist bei Betrachtung des Kursverlaufs die Aktionärsstruktur der Gesellschaft zu beachten. Da die VIB Vermögen AG mit einem Anteil von 82,01% über das Gros der Aktien verfügt, hat das Transaktionsvolumen der gehandelten BBI-Papiere im Jahresverlauf stetig abgenommen. Die Aktie weist daher inzwischen eine eingeschränkte Liquidität auf.

2.) Stammdaten

Inhaberaktien

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

3.) Aktionärsstruktur



4.) Finanzkalender

Datum	Termin
29. April 2009	Geschäftsbericht 2008
Mai 2009	1. Zwischenmitteilung 2009
30. Juni 2009	Hauptversammlung 2009
August 2009	Halbjahresbericht 2009
November 2009	2. Zwischenmitteilung 2009

V. ÜBERNAHME DER AKTIENMEHRHEIT DURCH DIE VIB VERMÖGEN AG

1.) Ablauf und Hintergründe der Transaktion

Nachdem die VIB Vermögen AG Ende des Geschäftsjahres 2007 die Aktienmehrheit an der BBI Immobilien AG übernommen hatte, erhöhte sie zu Beginn des Geschäftsjahres 2008 ihren Anteilsbesitz im Rahmen eines Pflichtangebots an die Aktionäre der BBI Immobilien AG auf 82,01%. Am 4. April 2008 hatten die Organe der VIB Vermögen AG und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrags (EAV) zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen.

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

Nach Zustimmung durch die Hauptversammlungen beider Gesellschaften wurde das Bestehen des Ergebnisabführungsvertrags am 10. Juli 2008 in das Handelsregister am Sitz der BBI Immobilien AG eingetragen und der Ergebnisabführungsvertrag damit rechtswirksam. Drei Minderheitsaktionäre der BBI Immobilien AG erhoben Anfechtungsklage gegen den Zustimmungsbeschluss zum Ergebnisabführungsvertrag vor dem Landgericht München. Dieser Rechtsstreit mit den Anfechtungsklägern wurde durch Vergleich vom 6. November 2008 beendet. Damit wurde Rechtssicherheit bezüglich des Bestehens des Ergebnisabführungsvertrags erzielt.

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

2.) Inhalt des Ergebnisabführungsvertrags

Insbesondere hat sich die BBI Immobilien AG verpflichtet, während der Vertragslaufzeit ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG entsprechend der gesetzlichen Rahmenbedingungen abzuführen und die VIB Vermögen AG hat sich umgekehrt verpflichtet, einen Jahresfehlbetrag bei der BBI Immobilien AG auszugleichen.

Im Gegenzug zur Gewinnabführung bietet die VIB Vermögen AG den Minderheitsaktionären der BBI Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichszahlung an, die jeweils im Wege einer fundierten, nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführten Bewertung der BBI Immobilien AG bzw. der VIB Vermögen AG ermittelt wurde. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde für die Abfindungsleistung ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie während der Laufzeit des Vertrags vor.

A. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

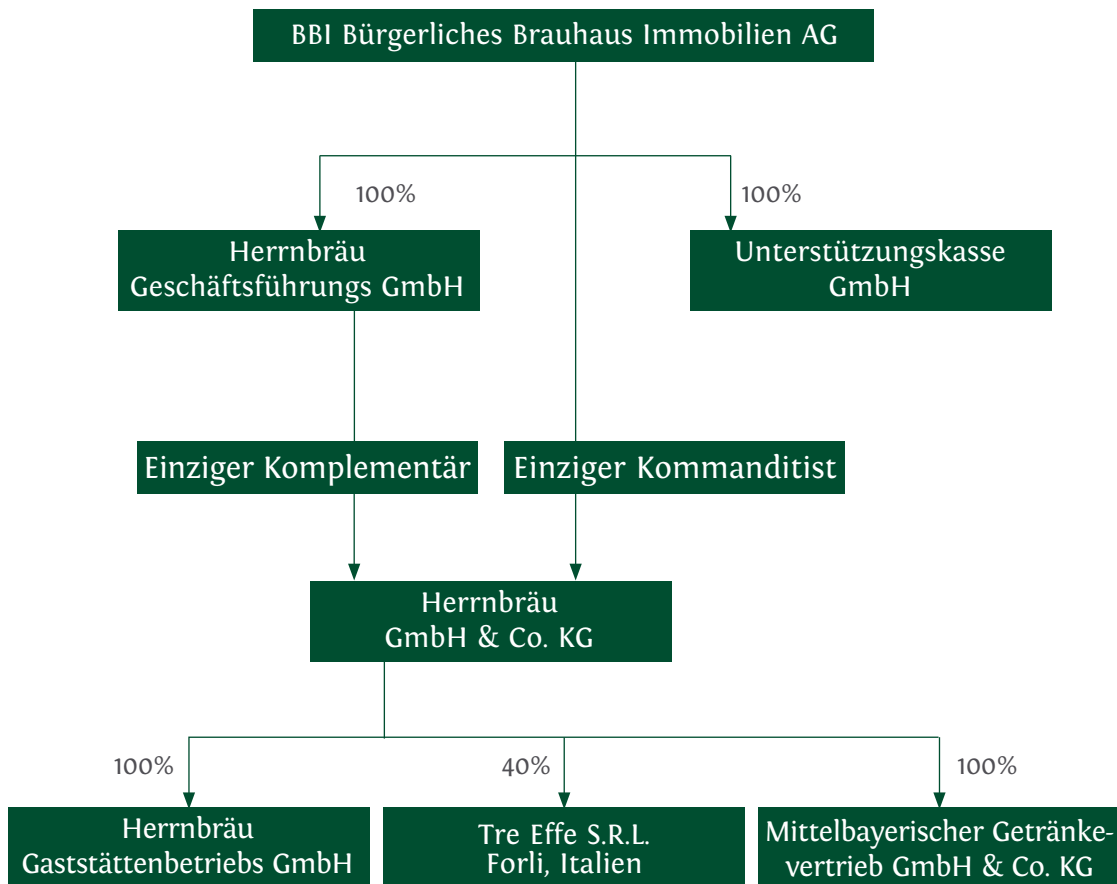
1.) Überblick über die Geschäftstätigkeit

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

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

2.) Konzernstruktur

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



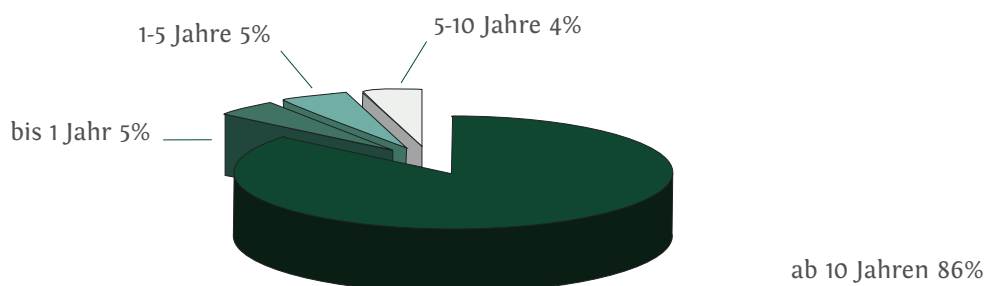
3.) Segment Immobilien

a. Entwicklung des Immobilienportfolios

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

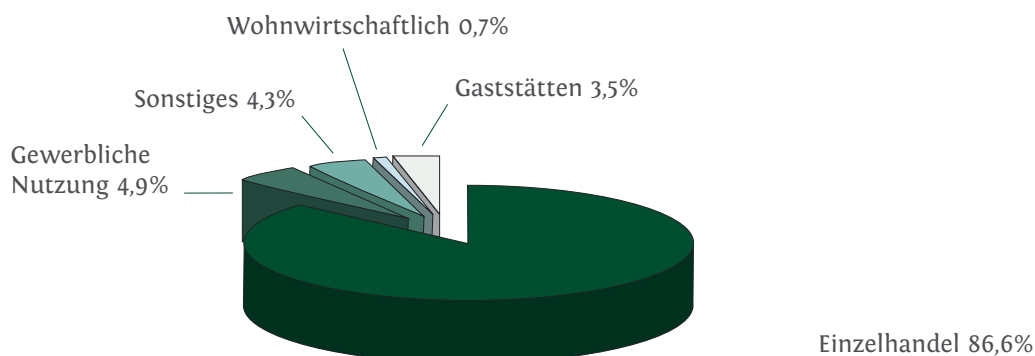
Zum 31. Dezember 2008 weist das Gesamtportfolio eine vermietbare Fläche von rund 146.000 m² auf und generiert in Bezug auf den Buchwert von 169,7 Mio. EUR eine annualisierte Gesamtmiete von 11,3 Mio. EUR. Damit erzielt die BBI Immobilien AG eine attraktive durchschnittliche Mietrendite von rund 6,7%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

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



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

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



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

Historischer Bestand

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

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

Fach- und Einzelhandelsmärkte

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

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

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

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

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

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

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

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

Investitionsvorhaben

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

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

b. Marktumfeld

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

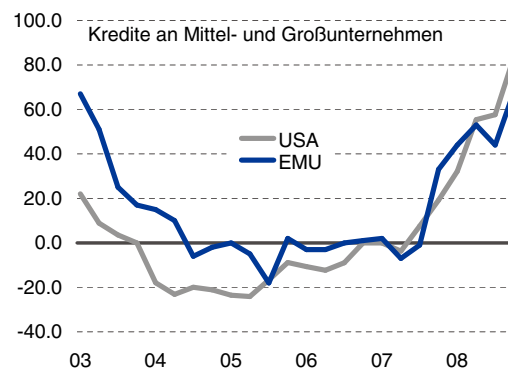
In Deutschland äußerte sich die konjunkturelle Eintrübung im Jahr 2008 durch eine Reduzierung des realen Wirtschaftswachstums auf 1,3%. Ein Jahr zuvor hatte der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr noch bei 2,6% gelegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Zuwachs im Geschäftsjahr 2008 primär aus der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

¹ IWF, 2009

² Statistisches Bundesamt, 2009

Kreditkonditionen

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



Quelle: EZB, Fed

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

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

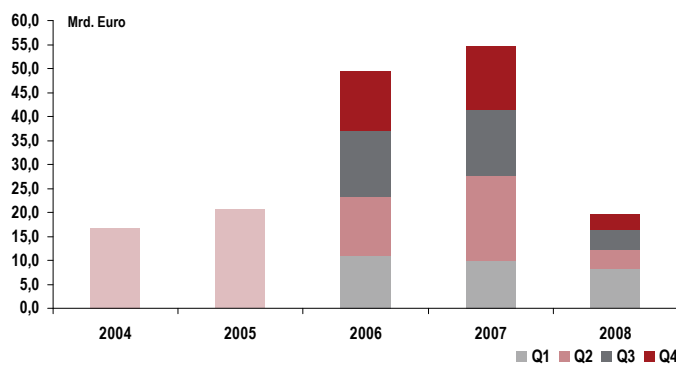
Die Einschränkungen und die damit einhergehenden, deutlich erhöhten Eigenkapitalanforderungen bei der Kreditvergabe durch die Banken führten zu einer merklichen Reduktion beim Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien im Jahr 2008. Deutschlandweit belief sich der Wert auf 19,7 Mrd. EUR,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

³ Bundesregierung 2008; Bundesregierung 2009

⁴ EZB, 2009

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

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




Quelle: Jones Lang LaSalle

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

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

⁵ Jones Lang La Salle, 2009

⁶ King Sturge, 2009



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

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

c. Unternehmensziele und Strategie

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

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

d. Mitarbeiter

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

4.) Segment Getränke

a. Entwicklung operatives Geschäft

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

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

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

b. Marktumfeld

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

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

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

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

c. Strategie

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

d. Mitarbeiter

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

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

1.) Ertragslage (HGB-Zahlen)

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

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

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

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

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

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

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

2.) Vermögenslage

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

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

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

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

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

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

3.) Liquiditätslage

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

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

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

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



B. NACHTRAGSBERICHT

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

C. RISIKO- UND PROGNOSEBERICHT

I. Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

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

Risiken

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



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

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

Der Ausbau des Immobilienvermögens mittels Übernahme vertraglich gesicherter Objekte setzt den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln an die Gesellschaft voraus. Im Falle eines eingeschränkten Zugangs zu Fremd- beziehungsweise Eigenkapital zum geplanten Zeitpunkt der Mittelaufnahme könnte die Finanzierung der projektierten Objekte nicht vollständig gewährleistet sein, wodurch Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft entstehen könnten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanzmärkten kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht ausgeschlossen werden.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

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

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

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

III. Ausblick

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

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

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

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

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

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

D. SONSTIGE ANGABEN

Vergütung des Vorstands

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

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

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

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

Sonstige Angaben nach § 315 Abs. 4 HGB

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

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

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

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

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

Die Gesellschaft wird vertreten durch:

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

Stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht den ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

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

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

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

Ingolstadt, den 27. März 2009

- Der Vorstand -

KONZERNBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2008

Aktiva

	Konzern- anhang Pos.	31.12.08 TEUR	Vorjahr TEUR
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.2.1	1.066	844
Sachanlagevermögen	2.2.2	7.975	19.238
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.2.3	169.711	125.393
At Equity bewertete Beteiligungen	2.2.4	191	192
Langfristige sonstige Finanzanlagen	2.2.5	1.967	1.911
Latente Steuern	2.2.6	375	0
		181.285	147.578
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.2.7	1.376	1.239
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.2.8	1.692	1.504
Kurzfristige sonstige Finanzanlagen	2.2.5, 2.2.9	983	955
Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.2.10	782	829
Ertragsteuerforderungen	2.2.11	535	205
Liquide Mittel	2.2.12	586	1.456
		5.954	6.188
		187.239	153.766

Passiva

	Konzern- anhang Pos.	31.12.08 TEUR	Vorjahr TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	2.2.13	5.200	5.200
Kapitalrücklage	2.2.13	42.427	42.427
Neubewertungsrücklage	2.2.13	5.044	3.531
Cash Flow Hedges	2.2.13	-4.053	-41
Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn	2.2.13	18.600	16.824
		67.218	67.941
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	2.2.14	83.971	61.132
Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	2.2.15	185	150
Pensionsrückstellungen	2.2.16	750	818
Latente Steuern	1.3.12	0	7.933
		84.906	70.033
Kurzfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	2.2.14	31.628	12.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.2.17	658	818
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.2.18	863	667
Steuerrückstellungen	2.2.19	110	307
Kurzfristige sonstige Rückstellungen	2.2.20	1.320	1.415
Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung	2.2.21	536	0
		35.115	15.792
		187.239	153.766

KONZERNGEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2008

	Konzern- anhang Pos.	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Umsatzerlöse	2.1.1	24.235	21.516
Bestandsveränderungen		91	3
Sonstige betriebliche Erträge	2.1.2	201	349
Materialaufwand	2.1.3	-5.989	-5.093
Personalaufwand	2.1.4	-4.909	-4.883
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- werte und Sachanlagen	2.1.5	-6.754	-1.843
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.1.6	-3.381	1.866
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.1.7	-3.517	-4.668
Betriebsergebnis		-23	7.247
Finanzerträge	2.1.8	398	370
Finanzaufwendungen	2.1.8	-4.809	-3.405
Ergebnis vor Ertragsteuern		-4.434	4.212
Ertragsteueraufwand	2.1.9	5.244	-401
Konzernjahresüberschuss vor Gewinnabführung		810	3.811
Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn	2.2.21	-536	0
Konzernjahresergebnis = Konzernbilanzgewinn		274	3.811
Anzahl der Aktien in Stück	2.2.13	5.200.000	5.200.000
Ergebnis je Aktie in EUR (vor Ergebnisabführung)		0,16	0,73

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGS- RECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

	Konzernanhang Pos.	Gezeichnetes Kapital TEUR	Kapitalrücklage TEUR	Neubewertungs- rücklage TEUR	Cash Flow Hedges TEUR	Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn TEUR	Eigenkapital TEUR
Stand 1. Januar 2007		5.200	42.427	3.092	54	12.578	63.351
Neubewertung		-	-	-	-	-	0
Erstmalige Anwendung der Bewertung zu Zeitwerten		-	-	-	-	-	0
Cash Flow Hedges		-	-	-	-135	-	-135
Latente Steuern		-	-	439	40	435	914
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern		-	-	439	-95	435	779
Konzernjahresergebnis		-	-	-	-	3.811	3.811
Konzerngesamtergebnis		0	0	439	-95	4.246	4.590
Transaktionen mit Aktionären		0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2007		5.200	42.427	3.531	-41	16.824	67.941
Cash Flow Hedges	2.2.13	-	-	-	-4.012	-	-4.012
Latente Steuern	2.2.6	-	-	1.513	-	1.502	3.015
Summe der im Eigenkapital erfassten Ergebnisse nach Steuern	2.2.2 2.2.3	-	-	1.513	-4.012	1.502	-997
Konzernjahresergebnis		-	-	-	-	274	274
Konzerngesamtergebnis		0	0	1.513	-4.012	1.776	-723
Transaktionen mit Aktionären		0	0	0	0	0	0
Stand am 31. Dezember 2008		5.200	42.427	5.044	-4.053	18.600	67.218

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

	Konzern- anhang Pos.	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Konzernjahresergebnis (nach Gewinnabführung)		274	3.811
Abschreibungen/Zuschreibungen (-) auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzanlagen	2.1.5	6.774	1.863
Wertänderung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	2.1.6	3.381	-1.866
Zunahme/Abnahme (-) der langfristigen Rückstellungen	2.2.16	-68	-64
Sonstige zahlungswirksame Aufwendungen/Erträge (-) aus Sondereinflüssen	2.3	-4.918	904
Zunahme/Abnahme (-) der kurz- und mittelfristigen Rückstellungen	2.2.20	-95	-153
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Sachanlagen		0	-15
Zunahme (-)/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-983	-198
Zunahme/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-1.665	-2.292
Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit		6.030	1.990
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	2.1.2	13	20
Auszahlungen (-) für Investitionen in Sachanlagen	2.2.2	-1.113	-6.921
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögenswerten	2.2.1	22	34
Auszahlungen (-) für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	2.2.1	-474	-327
Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.2.3	0	1.153
Auszahlungen (-) für Investitionen in als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	2.2.3	-41.859	-48.154
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	2.2.5	1.088	1.080
Auszahlungen (-) für Investitionen in Finanzanlagen	2.2.5	-1.192	-1.095
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		-43.515	-54.210
Kosten der geplanten Kapitalerhöhung	2.3	0	-904
Veränderung der Cash Flow Hedges		-4.012	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.2.14	43.167	49.806
Auszahlungen (-) für die Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	2.2.14	-2.540	-1.712
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		36.615	47.190
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		-870	-5.030
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode		1.456	6.486
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.3	586	1.456

KONZERNANHANG

1. Allgemeine Angaben	44
1.1 Darstellung des Konzernabschlusses	44
1.2 Konsolidierungskreis und Konsolidierungsmethoden	45
1.3 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	47
2. Erläuterung der Abschlussposten	53
2.1 Erläuterung der Konzerngewinn- und Verlustrechnung	53
2.2 Erläuterung der Konzernbilanz	59
2.3 Erläuterung der Kapitalflussrechnung	72
3. Sonstige Angaben	74
3.1 Eventualverbindlichkeiten, sonstige finanzielle Verpflichtungen	74
3.2 Leasingvereinbarungen	75
3.3 Finanzinstrumente und Risikomanagement	75
3.4 Segmentberichterstattung	80
3.5 Anzahl der Arbeitnehmer	81
3.6 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex	81
3.7 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen	81
3.8 Aufsichtsrat und Vorstand	82
3.9 Angaben zur Konzernzugehörigkeit und zu den Beteiligungsverhältnissen	84
3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex	85
3.11 Versicherung der gesetzlichen Vertreter	85
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	86

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Darstellung des Konzernabschlusses

Der Konzernabschluss der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft, Manchinger Straße 95, 85053 Ingolstadt, zum 31. Dezember 2008 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 2008 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.

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 Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft 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 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Assoziierte Unternehmen werden gemäß IAS 28 nach der Equity-Methode bilanziert, wenn ein maßgeblicher Einfluss besteht. Im Geschäftsjahr 2008 betrifft dies – wie im Vorjahr – die nachfolgende Gesellschaft:

	Eigenkapital TEUR	Kapital- anteil %
Tre Effe S.R.L., Forli (Italien)	216	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- oder 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. Zwischen Gewinne 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 grundsätzlich latente Steuern gemäß IAS 12 abgegrenzt, soweit die Konsolidierung Gesellschaften betrifft, die als selbstständiges Steuersubjekt gelten.

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 an Dritte außerhalb des Konzerns Leistungen erbracht wurden. Die Umsatzerlöse des Segments Getränke 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

Aktivierbare Geschäfts- oder Firmenwerte werden einmal pro Jahr gemäß IAS 36 auf Wertminderungen überprüft und gegebenenfalls außerplanmäßig 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 3 bis 5 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 einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

Sachanlagen sind mit ihren Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Finanzierungskosten werden nicht als Bestandteil der Anschaffungskosten aktiviert. Den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen liegen dabei folgende konzern-einheitliche Nutzungsdauern zu Grunde:

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

Vermögenswerte im Einzelanschaffungspreis bis 150 EUR werden seit dem 1. Januar 2008 nur im Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben; im Anlagengitter wird zeitgleich ihr planmäßiger Abgang unterstellt. Alle übrigen Vermögenswerte im Einzelanschaffungspreis bis 150 EUR werden planmäßig über die konzerneinheitlichen Nutzungsdauern abgeschrieben. Für Vermögensgegenstände mit Einzelanschaffungspreisen zwischen 150 EUR und 1.000 EUR wird die Nutzungsdauer in Anlehnung an die steuerlichen Vorschriften mit 5 Jahren typisiert. Die Abschreibung der Gebinde erfolgt im Wesentlichen planmäßig über einen Zeitraum von 3 bis 10 Jahren.

Für das der Brauerei gewidmete Betriebsgrundstück und die Produktions- und Verwaltungsgebäude wurde zum 31. Dezember 2006 durch einen unabhängigen Gutachter eine Neubewertung durchgeführt. Für die Methodik der Neubewertung gelten die Ausführungen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien analog.

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

Immobilien werden gemäß IAS 40 als Finanzinvestition behandelt. Beim 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 bis zu der zum 31. Dezember 2006 erstmalig vorgenommenen Bewertung zu Zeitwerten einheitlich für alle als Finanzinvestition eingestuftten Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug planmäßiger linearer Abschreibungen. Als Abschreibungsdauer wurden dabei 45 Jahre zugrunde gelegt.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien werden zum 31. Dezember 2008 mit den Zeitwerten angesetzt. Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgte durch einen unabhängigen Gutachter, der die Ergebnisse der von ihm auf vorangegangene Stichtage erstellten Gutachten fortgeschrieben hat. 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



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

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

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer 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.

1.3.4 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 Einbringlichkeit Zweifel, werden diese Forderungen mit dem niedrigeren realisierbaren Wert angesetzt. Zusätzlich wird für Einzelfälle eine aus Erfahrungswerten abgeleitete Wertberichtigung gebildet.

1.3.5 Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte

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

1.3.6 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.

1.3.7 Derivative Finanzinstrumente

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

Marktwertänderungen von Cash Flow Hedges werden grundsätzlich im Eigenkapital als nicht realisierter Gewinn oder Verlust erfasst. Die Ergebniswirkung erfolgt im Zeitpunkt der Realisierung des Grundgeschäfts. 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 Buchwerts des abgesicherten Vermögenswerts, so dass sich bei einem wirksamen und effektiven Sicherungszusammenhang die ergebnismäßigen Auswirkungen gegenseitig kompensieren.

1.3.8 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

1.3.9 Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten Kauttionen 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“.

1.3.10 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 sich 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.

1.3.11 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.

1.3.12 Latente Steuern

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haben am 6. Mai 2008 einen Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die Hauptversammlung vom 18. Juni 2008 hat dem Abschluss dieses Ergebnisabführungsvertrags zugestimmt. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 10. Juli 2008.

Aus dem Ergebnisabführungsvertrag resultiert eine sogenannte Organschaft für Zwecke der Körperschaft- und der Gewerbesteuer. Hierbei fungiert die VIB Vermögen AG als Organträger, während die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG die Organgesellschaft darstellt. In der Folge dieser Organschaft ist die Stellung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als eigenständiges Steuersubjekt erloschen. Die Steuerschuldnerschaft obliegt daher seit dem Veranlagungszeitraum 2008 dem Organträger VIB Vermögen AG. Lediglich für die Ausgleichszahlung an außenstehende Aktionäre hat die Organgesellschaft ein eigenes Einkommen zu versteuern.

Latente Steuereffekte sind daher beim Organträger zu erfassen, da sie unmittelbar dessen Steuerposition im Hinblick auf künftige Be- und Entlastungen berühren. Der Bestand an latenten Steuern auf temporäre Differenzen auf Ebene der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurde daher aufgelöst, soweit er in Vorperioden ergebniswirksam eingebucht worden ist. Soweit die latenten Steuern in Vorperioden unmittelbar dem Eigenkapital belastet worden sind, wurden sie dem Eigenkapital ohne Berührung des Ergebnisses wieder gutgeschrieben.

Steuerabgrenzungen für temporäre Differenzen zwischen den steuerlichen und den bilanziellen Wertansätzen und für ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden daher nur noch auf der Ebene der Herrnbräu GmbH & Co. KG gebildet, da diese weiterhin für die Gewerbesteuer als eigenständiges Steuersubjekt behandelt wird. Aktivistische Steuerabgrenzungen werden nur angesetzt, soweit die damit verbundenen Steuererminderungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten.

Die latenten Steuern für den Bereich der Herrnbräu GmbH & Co. KG werden mit dem durchschnittlichen Gewerbesteuersatz von 15 % ermittelt.

1.3.13 Finance Leasing

Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat Teile der unter den Sachanlagen ausgewiesenen Sudanlagen geleast. Die hieraus resultierenden Verpflichtungen laufen in 2009 aus und sind unter Tz. 2.2.14 dargestellt. Sie entsprechen aufgrund der kurzen Laufzeit dem Barwert und stellen gleichzeitig auch die Mindestleasingzahlungen dar.

2. ERLÄUTERUNG DER ABSCHLUSSPOSTEN

2.1 Erläuterung der Konzerngewinn- und Verlustrechnung

2.1.1 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Mieten, Pachten, eigene Objekte	10.015	7.693
Segment Immobilien	10.015	7.693
Pachten	588	514
Bier (nach Abzug der Biersteuer)	8.776	8.477
Alkoholfreie Getränke	3.047	2.989
Handelswaren	1.428	1.484
Sonstige Umsatzerlöse	381	359
Segment Getränke	14.220	13.823
	24.235	21.516

2.1.2 Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge teilen sich wie folgt auf:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Rückstellungsaufösungen	53	43
Übrige	27	120
Segment Immobilien	80	163
Pfandaufwendungen	0	84
Sachanlagenverkäufe	5	0
Rückstellungsaufösungen	2	34
Auflösung von Wertberichtigungen	0	3
Übrige	114	65
Segment Getränke	121	186
	201	349

2.1.3 Materialaufwand

Der Materialaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Aufwendungen für Hilfs- und Betriebsstoffe	26	1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.052	559
Segment Immobilien	1.078	560
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	4.384	4.061
Aufwendungen für bezogene Leistungen	527	472
Segment Getränke	4.911	4.533
	5.989	5.093

2.1.4 Personalaufwand

Der Personalaufwand gliedert sich wie nachstehend:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Löhne und Gehälter	251	261
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	105	107
Segment Immobilien	356	368
Löhne und Gehälter	3.716	3.698
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	837	817
Segment Getränke	4.553	4.515
	4.909	4.883

2.1.5 Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

Zusammensetzung:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Sachanlagen	7	8
Segment Immobilien	7	8
Immaterielle Vermögenswerte	230	288
Sachanlagevermögen	6.517	1.547
Segment Getränke	6.747	1.835
	6.754	1.843

In dieser Position waren im Vorjahr außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6 TEUR auf immaterielle Vermögenswerte enthalten. Diese Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte wurden bei Getränkelieferungsrechten vorgenommen, weil Mindestabnahmemengen deutlich unterschritten worden sind oder die Absatzstätte geschlossen war. Im Geschäftsjahr 2008 sind außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer Wertminderung gemäß den Kriterien nach IAS 36.8 in Höhe von 5.000 TEUR auf Sachanlagen des Segments Getränke enthalten.

2.1.6 Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Die Wertänderungen gliedern sich folgendermaßen auf:

	TEUR	TEUR
Werterhöhung	625	2.316
Wertminderung	-4.006	-450
	3.381	1.866

2.1.7 Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Betriebsaufwendungen	497	531
Hauptversammlung und Jahresabschluss	151	194
Kosten der im Vorjahr geplanten Kapitalerhöhung	0	904
Finanzierungsnebenkosten	66	94
Betriebssteuern	141	84
Segment Immobilien	855	1.807
Vertriebsaufwendungen	1.530	1.739
Betriebsaufwendungen	749	804
Verwaltungsaufwendungen	155	168
Betriebssteuern	57	57
Sonstige betriebliche Aufwendungen	171	93
Segment Getränke	2.662	2.861
	3.517	4.668

Das im Konzern als Aufwand erfasste Honorar des Abschlussprüfers betrug für Abschlussprüfungen 76 TEUR (Vorjahr 73 TEUR), für sonstige Bestätigungsleistungen 32 TEUR (Vorjahr 93 TEUR), für Steuerberatungsleistungen 9 TEUR (Vorjahr 0 TEUR) sowie für sonstige Leistungen 10 TEUR (Vorjahr 57 TEUR).

2.1.8 Finanzerträge und -aufwendungen

Die Finanzerträge und -aufwendungen zeigen folgende Zusammensetzungen:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Zinserträge	304	277
Zinsaufwendungen	-4.437	-3.103
Segment Immobilien	-4.133	-2.826
Zinserträge aus Ausleihungen	85	87
Sonstige Zinserträge	9	6
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-74	-53
Zinsaufwendungen	-298	-249
Segment Getränke	-278	-209
	-4.411	-3.035

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

2.1.9 Ertragsteueraufwand

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Laufender Steueraufwand	97	227
Latenter Steuerertrag (Vorjahr Aufwand)	-3.962	514
Segment Immobilien	-3.865	741
Laufender Steueraufwand	30	68
Latenter Steuerertrag	-1.409	-408
Segment Getränke	-1.379	-340
	-5.244	401

Der tatsächliche Ertragsteueraufwand ist höher als der rechnerische Ertragsteueraufwand, der sich unter Berücksichtigung der Tatsache ergäbe, dass die Muttergesellschaft kein eigenständiges Steuersubjekt mehr ist. Vom erwarteten zum tatsächlichen Ertragsteueraufwand ist wie folgt überzuleiten:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Konzernjahresergebnis vor Steuern & Gewinnabführung	4.153	4.212
Steuersatz	0,0%	38,7%
Erwarteter Steueraufwand	0	1.630
Steuereffekte aus steuerlich nicht abzugsfähigen Aufwendungen	0	60
Auswirkungen steuerliche Außenprüfung	0	62
Latente Steuern	0	-1.457
Gewerbesteuer Herrnbräu GmbH & Co. KG	30	0
Körperschaftsteuer auf die Ausgleichszahlung	97	0
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	127	295

2.2 Erläuterung der Konzernbilanz

2.2.1 Immaterielle Vermögenswerte

	Geschäfts/ Firmenwert TEUR	Sonstige Rechte TEUR	Summe TEUR
Anschaffungskosten			
Stand 1. Januar 2007	4	2.438	2.442
Zugänge	0	327	327
Abgänge	0	185	185
Stand 31. Dezember 2007	4	2.580	2.584
Zugänge	0	474	474
Abgänge	0	237	237
Stand 31. Dezember 2008	4	2.817	2.821
Abschreibungen			
Stand 1. Januar 2007	0	1.603	1.603
Zugänge	0	288	288
Abgänge	0	151	151
Stand 31. Dezember 2007	0	1.740	1.740
Zugänge	0	230	230
Abgänge	0	215	215
Stand 31. Dezember 2008	0	1.755	1.755
Buchwert			
Stand 1. Januar 2007	4	835	839
Stand 31. Dezember 2007	4	840	844
Stand 31. Dezember 2008	4	1.062	1.066

Der Ausweis betrifft ausschließlich das Segment Getränke. Die sonstigen Rechte beinhalten zum überwiegenden Teil erworbene Getränkelieferrechte, die linear über die vertragliche Laufzeit abgeschrieben werden.

2.2.2 Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen zeigen folgende Entwicklung:

	Grundstücke und Gebäude TEUR	Technische Anlagen und Maschinen TEUR	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung TEUR	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau TEUR	Summe TEUR
Anschaffungskosten					
Stand 1. Januar 2007	3.598	8.962	17.693	287	30.540
Zugänge	8	242	986	5.685	6.921
Abgänge	0	0	32	0	32
Stand 31. Dezember 2007	3.606	9.204	18.647	5.972	37.429
Zugänge	0	59	997	57	1.113
Abgänge	0	0	96	5.863	5.959
Stand 31. Dezember 2008	3.606	9.263	19.548	166	32.583
Abschreibungen					
Stand 1. Januar 2007	1.681	6.476	13.550	0	21.707
Zugänge	47	351	1.157	0	1.555
Abgänge	0	0	38	0	38
Stand 31. Dezember 2007	1.728	6.827	14.669	0	23.224
Zugänge	47	312	1.165	0	1.524
außerplanmäßige Abschreibungen	0	1.810	3.190	0	5.000
Abgänge	0	0	96	0	96
Stand 31. Dezember 2008	1.775	8.949	18.928	0	29.652
Neubewertung					
Stand 31. Dezember 2007	5.044	0	0	0	5.044
Umgliederung	0	0	0	0	0
Stand 31. Dezember 2008	5.044	0	0	0	5.044
Buchwert					
Stand 1. Januar 2007	6.961	2.486	4.143	287	13.877
Stand 31. Dezember 2007	6.922	2.377	3.978	5.972	19.249
Stand 31. Dezember 2008	6.875	314	620	166	7.975



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Die Grundstücke und Gebäude umfassen das der Brauerei gewidmete Betriebsgrundstück und die Produktions- und Verwaltungsgebäude. Der im Zuge der zum 31. Dezember 2006 durchgeführte Neubewertung bei den Grundstücken und Gebäuden ermittelte Unterschiedsbetrag zwischen den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten in Höhe von 5.044 TEUR ist, nach Abzug der anteiligen latenten Steuern von 1.952 TEUR, im Umfang von 3.092 TEUR erfolgsneutral in eine Neubewertungsrücklage eingestellt worden. Im Rahmen der Auflösung der latenten Steuern wurde der ursprünglich vorgenommene Abzugsbetrag wieder erfolgsneutral in die Neubewertungsrücklage eingestellt.

Wäre für die Grundstücke und Gebäude vollumfänglich das Anschaffungskostenmodell zum Ansatz gekommen, wäre der Buchwert zum Abschlussstichtag um 4,3 Mio. EUR niedriger auszuweisen gewesen.

In den Technischen Anlagen und Maschinen sind Sudhausanlagen aktiviert, die im Wege des Finance Leasing erworben worden sind. Deren Anschaffungskosten haben 888 TEUR betragen. Der Buchwert belief sich zum Abschlussstichtag auf 85 TEUR.

Bei den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau zum 31. Dezember 2008 handelt es sich nahezu ausschließlich um Immobilien, die für die zukünftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden (IAS 40.9 (d)).

Bei den Vermögenswerten des Segments Getränke wurden außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer dauernden Wertminderung gemäß IAS 36.8 vorgenommen, da die Buchwerte die erzielbaren Beträge der entsprechenden Vermögenswerte überstiegen haben. Der Schätzung der erzielbaren Beträge wurde das Segment Getränke als zahlungsmittelgenerierende Einheit (IAS 36.66) zugrunde gelegt.

Von den Sachanlagen entfallen 155 TEUR (Vorjahr 5.998 TEUR) auf das Segment Immobilien und 7.820 TEUR (Vorjahr 13.251 TEUR) auf das Segment Getränke.

2.2.3 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich folgendermaßen entwickelt:

	<u>TEUR</u>
Anschaffungs- und Herstellungskosten	
Stand 1. Januar 2007	75.362
Zugänge	48.151
Abgänge	855
Umbuchungen	3
Stand 31. Dezember 2007	122.661
Zugänge	47.699
Stand 31. Dezember 2008	170.360
Abschreibungen	
Stand 1. Januar 2007	3.842
Abgänge	363
Stand 31. Dezember 2007	3.479
Stand 31. Dezember 2008	3.479
Zuschreibung/Abschreibung auf den Zeitwert	
Stand 1. Januar 2007	5.006
Zuschreibung	2.316
Abschreibung	450
Abgänge	661
Stand 31. Dezember 2007	6.211
Zuschreibung	625
Abschreibung	4.006
Stand 31. Dezember 2008	2.830
Buchwert	
Stand 1. Januar 2007	76.526
Stand 31. Dezember 2007	125.393
Stand 31. Dezember 2008	169.711

Das Immobilienportfolio des Segments Immobilien umfasst zum Bilanzstichtag 15 Garten-Fachmärkte, von denen im Dezember 2006 zehn Fachmärkte und im Januar 2007 weitere fünf Objekte erworben worden sind. Diese Immobilien sind langfristig an einen bonitätsstarken Nutzer vermietet.

Außerdem sind im Bestand noch zwei 2007 zugegangene Grundstücke in Pfaffenhofen enthalten, die ebenfalls mit Fachmärkten bebaut worden sind. Im Geschäftsjahr 2008 sind weitere sechs, an verschiedenen Standorten belegene Fachmarktgrundstücke zugegangen.

Des Weiteren umfasst das Immobilienportfolio die historischen Bestände in Form von Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Gaststätten sowie ein in Erbpacht vergebenes Grundstück. Im Rahmen eines Operating-Leasings gehaltene Immobilien existieren nicht.

Der im Zuge der zum 31. Dezember 2006 erfolgten Umstellung der Folgebewertung auf das Modell der Zeitwerte ermittelte Unterschiedsbetrag zwischen den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und den Zeitwerten in Höhe von 5.006 TEUR ist, nach Abzug der anteiligen latenten Steuern von 1.937 TEUR, im Umfang von 3.069 TEUR erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt worden. Im Rahmen der Auflösung der latenten Steuern wurde der ursprünglich vorgenommene Abzugsbetrag wieder erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt.

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

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Mieteinnahmen	10.015	7.729
Betriebliche Aufwendungen	1.052	559

2.2.4 At Equity bewertete Beteiligungen

Zur Sicherung der Exporte nach Italien hält die Herrnbräu GmbH & Co. KG eine Beteiligung in Höhe von 40 % an der Tre Effe S.R.L. mit Sitz in Forli (Italien). 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 Beteiligungsverlust von 2 TEUR.

2.2.5 Sonstige Finanzanlagen

Die Sonstigen Finanzanlagen beinhalten Ausleihungen an Kunden zur Finanzierung des Absatzes im Segment Getränke. Für voraussichtlich uneinbringliche Kundendarlehen wurden insgesamt Einzelwertberichtigungen in Höhe von 819 TEUR (Vorjahr 804 TEUR) vorgenommen. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 74 TEUR (Vorjahr 53 TEUR) 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 Veränderung der Wertberichtigungen ist zusammen mit den Ausbuchungen in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den „Finanzaufwendungen“ erfasst.

2.2.6 Latente Steuern

Die latenten Steueransprüche resultieren zum überwiegenden Teil aus temporären Bewertungsunterschieden zwischen den Wertansätzen nach IFRS und nach den steuerlichen Vorschriften bei den Sachanlagen des Segments Getränke.

2.2.7 Vorräte

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Segment Immobilien	0	0
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	665	623
Unfertige Erzeugnisse	224	156
Fertige Erzeugnisse	405	381
Waren	82	79
Segment Getränke	1.376	1.239
	1.376	1.239

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

2.2.7 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Forderungen aus der Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	39	10
Segment Immobilien	39	10
Getränkeforderungen	1.680	1.494
Mieten und Pachten	124	142
Einzelwertberichtigungen für uneinbringliche Forderungen	-132	-105
Einzelwertberichtigungen aufgrund von Zahlungs- ausfällen der Vergangenheit	-19	-37
Segment Getränke	1.653	1.494
	1.692	1.504

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus dem Verkauf von Waren. Einzelwertberichtigungen wurden für Forderungen vorgenommen, die uneinbringlich sind oder deren Uneinbringlichkeit wahrscheinlich ist. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen aufgrund erfolgter Zahlungsausfälle in der Vergangenheit angesetzt.

2.2.9 Kurzfristige sonstige Finanzanlagen

Die kurzfristigen sonstigen Finanzanlagen enthalten den kurzfristigen Teil der Kundendarlehen mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr. Sie betreffen ausschließlich das Segment Getränke.

2.2.10 Andere Forderungen und sonstige Vermögenswerte

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Marktwert Cash Flow Hedges	307	144
Marktwert Fair Value Hedges	5	65
Übrige Forderungen	11	0
Rechnungsabgrenzungsposten	48	90
Segment Immobilien	371	299
Erstattung Altersteilzeit	55	129
Lieferantenpfand auf Handelswarenbestände	85	109
Forderungen assoziierter Unternehmen	141	108
Marktwert Cash Flow Hedges	3	33
Übrige Forderungen	49	86
Rechnungsabgrenzungsposten	78	65
Segment Getränke	411	530
	782	829

2.2.11 Ertragsteuerforderungen

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Segment Immobilien	472	205
Segment Getränke	63	0
	535	205

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.

2.2.12 Liquide Mittel

Bei den liquiden Mitteln handelt es sich um Kassenbestände und Bankguthaben bei Banken erstklassiger Bonität. Hiervon entfallen 486 TEUR (Vorjahr 1.406 TEUR) auf das Segment Immobilien und 100 TEUR (Vorjahr 50 TEUR) auf das Segment Getränke.

2.2.13 Eigenkapital

Das Grundkapital beträgt 5.200.000,00 EUR und ist in 5.200.000 nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Die Aktien werden im regulierten Markt der Börse München unter der International Securities Identification Number (ISIN) DE0005280002 gehandelt.

Die Hauptversammlung hat am 31. Juli 2007 beschlossen, das Grundkapital von 5.200.000,00 EUR gegen Bareinlage um einen Betrag von bis zu 10.400.000,00 EUR auf einen Betrag bis zu 15.600.000,00 EUR durch Ausgabe von bis zu 10.400.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zu erhöhen. Die Zeichnung neuer Aktien aufgrund dieser Ermächtigung ist nur bis einschließlich 30. Januar 2008 zulässig gewesen. Die Ermächtigung ist daher wegen Zeitablaufs nicht mehr gültig.

Weiterhin hat die Hauptversammlung am 31. Juli 2007 ein genehmigtes Kapital geschaffen. Der Vorstand ist ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Juli 2012 das Grundkapital einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 2.600.000,00 EUR durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei ist den Aktionären ein Bezugsrecht einzuräumen, welches in bestimmten Fällen ausgeschlossen werden darf. Über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienausgabe entscheidet der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats.

Und schließlich hat die Hauptversammlung am 31. Juli 2007 die BBI Immobilien AG ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 31. Januar 2009 eigene Aktien im anteiligen Betrag am Grundkapital in Höhe von bis zu 520.000,00 EUR zu erwerben. Der Erwerb darf über die Börse erfolgen. Erworbenene Aktien dürfen nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung ist kein Gebrauch gemacht worden.

In die Neubewertungsrücklage wurde zum 31. Dezember 2006 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 diesem Betrag sind die latenten Steuerverbindlichkeiten abgezogen worden. Im Zuge der Auflösung der latenten Steuern wurden der Neubewertungsrücklage die ursprünglich abgezogenen Beträge wieder ergebnisneutral zugeführt.

Die Position „Gewinnrücklagen und Bilanzgewinn“ beinhaltet die kumulierten Ergebnisse einschließlich der gesetzlichen Rücklage in Höhe von 698 TEUR (Vorjahr 698 TEUR).

Weiterhin ist im Eigenkapital der Marktwert von Cash Flow Hedges erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-)Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen. Mit dem Eintritt der abgesicherten Cash Flows wird im Zeitraum zwischen dem Abschlussstichtag und dem Ende des Jahres 2020 gerechnet.

Die Veränderung des Eigenkapitals wird in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

2.2.14 Finanzverbindlichkeiten

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 5 Jahren	74.278	51.800
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	9.693	9.229
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	0	103
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	83.971	61.132
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	31.446	12.411
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	182	174
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	31.628	12.585
Finanzverbindlichkeiten	115.599	73.717

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 56,27 Mio. EUR. Die beizulegenden Zeitwerte der zum 31. Dezember 2008 bestehenden Fair Value Hedges haben ihren Niederschlag in dem Ansatz der Sonstigen Vermögenswerte (307 TEUR) bzw. der Finanzverbindlichkeiten (147 TEUR) gefunden. Von den Bankverbindlichkeiten sind 107 Mio. EUR (Vorjahr 73 Mio. EUR) durch Grundpfandrechte gesichert.

Zum 31. Dezember 2008 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.

Die Verteilung der Segmente zeigt die folgende Darstellung:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2008 TEUR
	BBI	Herrnbräu
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 5 Jahren	73.403	875
Bankverbindlichkeiten mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	8.758	935
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeiten > 1 Jahr und bis zu 5 Jahren	0	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	82.161	1.810
Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	29.126	2.320
Verbindlichkeiten aus Leasing mit Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	0	182
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	29.126	2.502
Finanzverbindlichkeiten	111.287	4.312

2.2.15 Sonstige langfristige Verbindlichkeiten

Die sonstigen langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen des Segments Getränke.

2.2.16 Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene, die im Segment Immobilien abgebildet sind. 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 Ruhestandalters 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 10 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:

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Laufender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	49	43
Erfasste versicherungsmathematische Verluste	27	36
Versorgungsaufwand	76	79

Die Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne teilt bzw. teilte sich wie folgt auf:

	31.12.2008 TEUR	31.12.2007 TEUR	31.12.2006 TEUR	31.12.2005 TEUR
Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung	818	964	1.024	1.058
Nicht erfasste versicherungsmathematische Verluste	-68	-146	-142	-95
Pensionsrückstellungen	750	818	882	963

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

	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Stand Pensionsrückstellungen 1.1.	818	882
Versorgungsaufwand	49	43
Pensions- und Rentenzahlungen	-144	-143
Verteilung versicherungsmathematischer Verluste	27	36
Pensionsrückstellungen 31.12.	750	818

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2008 %	Vorjahr %
Diskontierungszins	6,20	5,35
Gehaltstrend	0,00	0,00
Rententrend	2,00	2,00

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.

2.2.17 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umfassen offene Verpflichtungen aus dem Liefer- und Leistungsverkehr. Sie betreffen mit 140 TEUR das Segment Immobilien und mit 518 TEUR das Segment Getränke.

2.2.18 Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Segment Immobilien	203	95
Segment Getränke	660	572
	863	667

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 betreffen ausschließlich Verpflichtungen aus laufenden Ertragsteuern. Hiervon entfallen auf das Segment Immobilien 94 TEUR und das Segment Getränke 16 TEUR.

2.2.20 Kurzfristige sonstige Rückstellungen

	Leergutrück- nahmever- pflichtungen TEUR	Personal- kostenrück- stellungen TEUR	Übrige Rück- stellungen TEUR	Summe TEUR
Stand 1. Januar 2007	373	524	671	1.568
Inanspruchnahme	373	201	671	1.245
Auflösung	0	2	32	34
Zuführungen	450	128	548	1.126
Stand 31. Dezember 2007	450	449	516	1.415
Inanspruchnahme	450	284	516	1.250
Auflösung	0	2	0	2
Zuführungen	496	217	444	1.157
Stand 31. Dezember 2008	496	380	444	1.320

Die Rückstellung für Leergutrücknahmeverpflichtungen wurde 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 übrigen Rückstellungen betreffen Verpflichtungen für die Kosten des Jahresabschlusses, für Aufsichtsratsvergütungen und sonstige Verpflichtungen im Einzelwert von jeweils weniger als 10 % des gesamten Rückstellungsbetrages.

2.2.21 Verbindlichkeiten aus Gewinnabführung

Der Ausweis betrifft die Verpflichtung der BBI Immobilien AG, ihren – nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs ermittelten – Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2008 an die VIB Vermögen AG abzuführen.

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.

Um den ertragsorientierten nachhaltigen Cash Flow des Konzerns korrekt darzustellen, wurden die im Geschäftsjahr 2007 angefallenen Mittelabflüsse für die geplante Kapitalerhöhung in Höhe von 904 TEUR dem Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit zugerechnet. Soweit sich die Auflösung der latenten Steuerverbindlichkeiten in dem Jahresergebnis des Konzerns erfolgswirksam niedergeschlagen hat, wurden die entsprechenden Beträge (4.918 TEUR) als zahlungsunwirksame Beträge behandelt.

Im Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit sind erhaltene Zinsen in Höhe von 398 TEUR (Vorjahr 139 TEUR) und gezahlte Zinsen in Höhe von 4.735 TEUR (Vorjahr 3.185 TEUR) enthalten. Weiterhin enthält der Cash Flow aus betrieblicher Tätigkeit Ertragsteuerzahlungen und zwar in Höhe von 30 TEUR (Vorjahr 294 TEUR).

Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit berücksichtigt die Aufnahme und Tilgung von Finanzschulden bei Kreditinstituten. Der Finanzmittelfonds zeigt alle liquiden Mittel in Kassenbeständen und bei Kreditinstituten. Darüber hinaus gibt es keine Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente. Es bestehen keine Zahlungsmittel oder Zahlungsmitteläquivalente bezüglich derer die Verfügung des Konzerns Beschränkungen unterliegt.

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 zum 31. Dezember 2008 noch im Vorjahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Segment Immobilien in Form von Ankaufverpflichtungen für Grundstücke, die als Finanzinvestitionen gehalten werden sollen.

Das Investitionsvorhaben der BBI Immobilien AG umfasst derzeit noch ein Immobilienportfolio, das „Bavaria-Portfolio“.

Das noch ausstehende „Bavaria-Portfolio“ umfasst acht Fachmarktzentren, die zwischen 2009 und 2010 im südbayerischen Raum von einem Projektentwickler errichtet werden. Hierzu wurden am 13. November 2006 notarielle Kaufverträge mit dem Projektentwickler abgeschlossen. Die Objekte sind an die BBI Immobilien AG zu übergeben, sobald sie fertig gestellt und abgenommen wurden, mind. 90% der vermietbaren Flächen vermietet und für die Restflächen Mietgarantien des Projektentwicklers gestellt wurden. Der Gesamtumfang dieses noch ausstehenden Portfolios beträgt rund 73 Mio. EUR.

Der Zeitpunkt der Übergaben dieser Objekte an die BBI Immobilien AG kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, da diese unter anderem von der Baugenehmigung sowie der Fertigstellung und der Vermietung der Objekte durch die Projektentwickler abhängen. Mit den Projektentwicklern wurden die Kaufpreise in der Form fixiert, dass ein fester Kaufpreisfaktor vereinbart wurde, der multipliziert mit der Jahresnettomiete der Objekte den Kaufpreis ergibt. Die im Rahmen der Kaufverträge angegebenen Kaufpreise haben dadurch insoweit einen vorläufigen Charakter.

Ferner bestehen im Segment Getränke folgende sonstige finanzielle Verpflichtungen:

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Mietverträge	519	439
Malz- und Hopfenkontrakte	2.117	1.020
Erteilte Investitionsaufträge	0	0

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. 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.

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

	31.12.2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	468	275
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	278	276
	746	551

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. Die nachfolgenden Ausführungen quantifizieren das Risiko aus Finanzinstrumenten, dem der Konzern ausgesetzt ist. Hinsichtlich der qualitativen Erläuterung wird auf die Ausführungen im Konzernlagebericht verwiesen.

3.3.2 Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2008 standen dem Konzern in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cash Flows. Die finanziellen Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann, selbst wenn der Konzern erwartet, dass ein Teil der Verbindlichkeiten erst später zu begleichen ist als zum frühestmöglichen Fälligkeitstermin.

	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen ¹⁾ TEUR	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen ¹⁾ TEUR	Sonstige Finanz- verbindlich- keiten ¹⁾²⁾ TEUR	Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen TEUR	Übrige lang- und kurz- fristige Ver- bindlichkeiten TEUR
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2008					
in 1 - 12 Monaten fällig	18.493	12.953	182	658	2.745
in 12 - 60 Monaten fällig	1.138	8.554	225	0	795
in > 60 Monaten fällig	15.115	59.163	0	0	0
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2007					
in 1 - 12 Monaten fällig	1.792	10.619	174	818	1.248
in 12 - 60 Monaten fällig	0	9.229	103	0	1.339
in > 60 Monaten fällig	0	51.800	0	0	8.703

1) Die Positionen bilden zusammengefasst die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus der Bilanz.

2) Auf eine gesonderte Darstellung von Zahlungsströmen aus passivischen Derivaten wird auf Grund der untergeordneten Bedeutung verzichtet.

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich im Berichtsjahr auf 4,64 % (2007: 4,89 %).

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Finanzerträge und -aufwendungen sowie auf das Eigenkapital dar. Im Konzern besteht keine signifikante Konzentration von Zinsrisiken.

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten zu festen und variablen Zinssätzen aufgenommen. Marktzinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es erfolgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Variabel verzinsliche, langfristige Bankverbindlichkeiten werden grundsätzlich über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko besteht nicht. Die Marktwertentwicklung der Zinsswaps kann dem Eigenkapitalspiegel entnommen werden. Volumen und Laufzeit der Zinsswaps werden an der Tilgungsstruktur der Finanzkredite ausgerichtet.

Marktzinssatzänderungen bei Zinsswaps, die als Sicherungsinstrument klassifiziert wurden, haben Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von kurzfristigen variabel verzinslichen Bankdarlehen, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen einer Sicherungsbeziehung vorgesehen sind, aus und werden daher bei den ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2008 (2007) um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, hätte dies das Ergebnis und das Eigenkapital um 354 TEUR (2007: 46 TEUR) verringert (erhöht).

3.3.3 Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem Marktwert) wiedergegeben. Eine Aufteilung der Buchwerte auf Bilanzpositionen und Klassen gemäß IFRS 7 kann den „Erläuterungen zur Bilanz“ entnommen werden. Weitere wesentliche nicht bilanzierte Ausfallrisiken bestehen nicht.

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mittel und derivativen Finanzinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf „Kredite und Forderungen“. Hiervon betroffen sind die Bilanzpositionen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte.

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“:

	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen ¹⁾	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
	TEUR	TEUR	TEUR
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2008			
Bruttobuchwert	3.745	1.843	1.317
davon einzelwertberechtigt ²⁾	1.206	242	0
davon 1 - 12 Monate überfällig	0	45	0
davon > 12 Monate überfällig	0	22	0
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2007			
Bruttobuchwert	2.866	1.504	1.034
davon einzelwertberechtigt ²⁾	804	133	0
davon 1 - 12 Monate überfällig	0	169	0
davon > 12 Monate überfällig	0	35	0

1) Enthalten sind hier nur „Kredite und Forderungen“. Wie sich die Bilanzpositionen auf die unterschiedlichen Klassen von Finanzinstrumenten verteilen, kann den „Erläuterungen zur Bilanz“ entnommen werden.

2) Die Faktoren und Auslöser der Einzelwertberechtigungen werden in Abschnitt 1.3 erläutert.



Berichte
Konzernlagebericht
Konzernabschluss
Konzernanhang

Bei den weder wertgeminderten, noch in Zahlungsverzug befindlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Forderungen und Vermögenswerten deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Insbesondere im Rahmen der Vergabe von Ausleihungen an Getränkedkunden hat das Unternehmen Sicherheiten in Form von Grundschulden, Sicherungsübereignungen und anderen Vermögenswerten erhalten. Darüber hinaus bestehen Eigentumsvorbehaltsklauseln. Das Vertriebs- und Gaststätteninventar wird im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit im Segment Getränke weiterveräußert oder gegen Bierbezugsverpflichtungen verliehen.

Der Immobilienbestand wird weiterhin gezielt um attraktive Objekte aus dem Einzelhandelsbereich erweitert. Zum Bilanzstichtag lag der Investitionsschwerpunkt noch auf dem „Fachmarkt-Portfolio“. 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 2008

	Immobilien TEUR	Getränke TEUR	Konzern TEUR
Segment-Außenumsatzerlöse	10.015	14.220	24.235
Segment-EBIT	4.418	-4.515	-97
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	170.770	15.934	186.704
Segmentverbindlichkeiten	113.317	6.704	120.021
Segmentinvestitionen ¹⁾	47.699	1.587	49.286
Segmentabschreibungen ²⁾	7	6.747	6.754

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2007

	Immobilien TEUR	Getränke TEUR	Konzern TEUR
Segment-Außenumsatzerlöse	7.693	13.824	21.517
Segment-EBIT	6.812	215	7.027
Segmentvermögen ohne Ertragsteuerforderungen	133.122	20.439	153.561
Segmentverbindlichkeiten	71.402	14.423	85.825
Segmentinvestitionen ¹⁾	53.850	2.647	56.497
Segmentabschreibungen ²⁾	8	1.835	1.843

Der Wert des EBIT entspricht nicht dem in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Betriebsergebnis, da in den Finanzaufwendungen neben dem Zinsaufwand auch Wertberichtigungen auf Ausleihungen an Kunden in Höhe von 74 TEUR enthalten sind.

¹ Bruttoinvestitionen in Sachanlagen, Immaterielle Vermögenswerte, als Finanzinvestition gehaltene Immobilien und Finanzanlagen

² Abschreibungen auf Sachanlagen und Immaterielle Vermögenswerte

3.5 Anzahl der Arbeitnehmer

	2008		Vorjahr
	Segment		
	Immobilien	Getränke	
Gewerbliche Arbeitnehmer	0	56	57
Angestellte	2	32	34
Durchschnittlich Beschäftigte ¹	2	88	91

3.6 Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 13. März 2008 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

3.7 Beziehungen zu nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Als nahe stehende Unternehmen oder Personen werden alle Gesellschaften betrachtet, die im Geschäftsjahr 2008 zum Beteiligungskreis der VIB Vermögen Aktiengesellschaft, Neuburg/Donau, gehört haben. Weiterhin zählen hierzu Unternehmen, an denen Konzerngesellschaften Beteiligungen halten, soweit diese nicht im 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	2008 TEUR	Vorjahr TEUR
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	Mieten	16	14
Tre Effe S.R.L., Forli (Italien)	Getränkeliieferungen	623	454
		639	468

In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Tre Effe S.R.L. aus Lieferungen in Höhe von 141 TEUR (Vorjahr 108 TEUR) erfasst.

¹ Beschäftigte im Jahresdurchschnitt

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Eurohypo AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Rupert Hackl ist Niederlassungsleiter der Eurohypo AG in München. Die Gesellschaft schloss mit der Eurohypo AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von 15 Fachmärkten ein langfristiges Darlehen über 48 Mio. EUR ab, das voll ausgeschöpft ist. Zur Finanzierung des „Bavaria-Portfolios“ schloss sie ein weiteres Darlehen über 62 Mio. EUR ab, das derzeit mit 16 Mio. EUR in Anspruch genommen worden ist. Daneben räumte die Eurohypo AG der Gesellschaft eine Kreditlinie über 20 Mio. EUR ein, von der 14 Mio. EUR in Anspruch genommen worden sind.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen. In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Tre Effe S.R.L. aus Lieferungen in Höhe von 141 TEUR (Vorjahr 108 TEUR) erfasst.

3.8 Aufsichtsrat und Vorstand

3.8.1 Aufsichtsrat

Die Amtszeit der Vertreter der Aktionäre im Aufsichtsrat endete zum Ablauf der Hauptversammlung vom 18. Juni 2008. Sie wurden daher von der Hauptversammlung neu gewählt. Es ergaben sich keine personellen Veränderungen.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren daher im gesamten Geschäftsjahr 2008:

Vertreter der Aktionäre	Mandate (ohne BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG) in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien von Kapitalgesellschaften
Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau Vorsitzender Vorstandsvorsitzender der VIB Vermögen AG	Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer, Ingolstadt stv. Vorsitzender	VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau (Vorsitzender)
Peter Amberger, Tegernsee Vorstand der Loxxess AG	
Rupert Hackl, München Niederlassungsleiter der Eurohypo AG	Rathgeber AG, München; (stv. Vorsitzender) ALBA BauProjektManagement GmbH, Oberhaching; (Verwaltungsrat)

Von der Belegschaft gewählt

Uwe Krause, Ingolstadt
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

Franz Leiter, Ingolstadt
Mitarbeiter der Herrnbräu GmbH & Co. KG

**Dem Vorstand gehörte
im Geschäftsjahr 2008 an**

Peter Schropp, Wörthsee, ab dem 1. Januar 2009 zugleich auch Mitglied des Vorstands
der VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau

3.8.2 Gesamtbezüge der Organmitglieder

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 55 TEUR und die der ehemaligen Vorstandsmitglieder auf 116 TEUR. Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 659 TEUR.

Die Bezüge des Vorstands gliedern sich folgendermaßen auf:

		TEUR
Peter Schropp	erfolgsunabhängige Bezüge	123
	erfolgsabhängige Bezüge	22
	Pkw-Überlassung	33

3.9 Angaben zur Konzernzugehörigkeit und zu den Beteiligungsverhältnissen

Beteiligungen an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland, hat der Gesellschaft am 4. März 2008 gemäß § 21 Abs. 1 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, Deutschland, ISIN: DE0005280002, WKN: 528000 am 3. März 2008 die Schwelle von 75% der Stimmrechte überschritten hat und nunmehr 80,76% (das entspricht 4.199.749 Stimmrechten) beträgt.

Mutterunternehmen

Die VIB Vermögen AG, Luitpoldstraße C70, 86633 Neuburg/Donau (HRB 101699), ist aufgrund ihrer Mehrheitsbeteiligung Mutterunternehmen der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Das Mutterunternehmen stellt einen Konzernabschluss auf, in den die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG einbezogen wird. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt (HRB 44), stellt gemäß § 290 i. V. m. § 291 Abs. 3 Nr. 1 HGB den Konzernabschluss für den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Der Konzernabschluss wird im elektronischen Bundesanzeiger und auf der Website der BBI Immobilien AG (<http://www.bbi-immobilien-ag.de>) veröffentlicht.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Mit Datum vom 4. April 2008 haben die VIB Vermögen AG und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrags zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen. Der Ergebnisabführungsvertrag wurde am 6. Mai 2008 durch die Vorstände beider Gesellschaften unterzeichnet. Die Zustimmung der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erfolgte am 18. Juni 2008. Die Eintragung im Handelsregister erfolgte zum 10. Juli 2008.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat sich durch diesen Ergebnisabführungsvertrag verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen. Die VIB Vermögen AG hat sich ihrerseits verpflichtet, etwaige Verluste der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu übernehmen.

Die VIB Vermögen AG bietet den Minderheitsaktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien bzw. eine angemessene Ausgleichszahlung. Grundlage des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der ge-

setzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und der VIB Vermögen AG. Basierend auf diesen vorgenommenen Unternehmensbewertungen wurde ein Umtauschverhältnis von 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien ermittelt. Je BBI-Aktie werden den außenstehenden Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG also 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG zum Umtausch angeboten. Etwaige Spitzenbeträge werden durch bare Zahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen. Alternativ sieht der Ergebnisabführungsvertrag für Aktionäre, die weiterhin an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG beteiligt bleiben wollen, eine feste jährliche Ausgleichszahlung von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie für die Laufzeit des Vertrags vor.

3.10 Deutscher Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 des Aktiengesetzes vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 13. März 2008 von Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website der Gesellschaft (<http://www.bbi-immobilien-ag.de>) dauerhaft zugänglich gemacht.

3.11 Versicherung der gesetzlichen Vertreter

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

Ingolstadt, den 27. März 2009



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 2008 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-Weißenstephan, 10. April 2009

Deloitte & Touche GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

(D. Bäßler)
Wirtschaftsprüfer

(ppa. S. Ebersbach)
Wirtschaftsprüfer

GLOSSAR

At Equity	Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen), bei der der anteilige Jahresüberschuss/ -fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile eingeht. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.
Assoziiertes Unternehmen	Ein assoziiertes Unternehmen steht unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Ein solches Verhältnis wird nach den Vorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) immer dann vermutet, wenn mindestens 20% stimmberechtigter Beteiligungsbesitz besteht (§ 311 HGB). Der maßgebliche Einfluss stellt sich über die Vertretung im Aufsichtsrat und die Mitwirkung an wichtigen Unternehmensentscheidungen dar. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB bewertet. Dabei wird der jeweilige Beteiligungswert, ausgehend von den jeweils i. d. R. jährlich fortgeschriebenen Anschaffungskosten, erfolgswirksam um anteilige Beteiligungsergebnisse korrigiert. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird das Jahresergebnis des assoziierten Unternehmens gesondert ausgewiesen.
Bavaria-Portfolio	Projektiertes Portfolio bestehend aus 10 Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.
Bavaria-Westfalia-Portfolio	Projektiertes Portfolio bestehend aus sechs Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.
Cash Flow	Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cash Flow ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Ertrags- und Einkommensteuern. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar. Er findet Anwendung bei Verfahren der Investitionsrechnung, die im Rahmen der Beurteilung von anstehenden Investitionsvorhaben quantifizierbare Daten für die Entscheidung liefern sollen. Der Cash Flow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cash Flow nach DVFA/SG.
Cash Flow Hedges	Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.
Cash Earnings	Zur Beurteilung der erwirtschafteten Finanzierungsmittel eines Unternehmens sind die „Cash Earnings“ (Cash Flow) von erheblicher Bedeutung. „Die Cash Earnings geben den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an, ohne jedoch die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens zu berücksichtigen.“ Einfacher ausgedrückt stellen sie den Umsatzüberschuss dar, jenen Zahlungssaldo, um den die Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Aufgrund des Ermittlungsverfahrens sind die Cash Earnings schlechter zu manipulieren als der Gewinn. Rückstellungen und Abschreibungen fließen im Gegensatz zu der Berechnung des Jahresüberschusses nicht mit ein. Es werden nur zahlungswirksame Erfolgspositionen berücksichtigt. Die Stromgröße Cash Earnings ist somit ein Finanzindikator für die Innenfinanzierungskraft bzw. Ertragskraft eines Unternehmens.
EBIT	EBIT ist eine Unternehmenskennzahl und die Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“, zu deutsch: Gewinn vor Zinsaufwand und Steuern.
EBT	Abk. für „earnings before taxes“, entspricht dem Jahresüberschuss vor Steuern (inkl. außerordentlichem Ergebnis).
Equity-Methode	Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen). Dabei geht der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.

Fachmarkt	Einzelne, großflächige und meist moderne Einzelhandelsgeschäfte, die überwiegend ein spezialisiertes Sortiment im Non-Food-Bereich mit großer Tiefe und Breite führen.
Fachmarktzentrum	Ansammlung von mittel- bis großflächigen Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Geschäften aus verschiedenen Branchen im konsumentennahen Bereich.
Fair Value	Marktwert, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden kann.
Fair Value Hedges	Der Fair Value Hedge ist die Absicherung des Risikos einer Fair-Value-Änderung eines bilanzierten Vermögenswerts bzw. einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer nicht bilanzwirksamen festen Verpflichtung (Firm Commitment) oder eines spezifischen Anteils an einem solchen Vermögenswert, einer solchen Verbindlichkeit oder einer solchen festen Verpflichtung, wenn dieser Anteil einem bestimmten Risiko zugeordnet werden kann und Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte.
Finance leasing	Überlassung eines Wirtschaftsgutes vom Leasingnehmer an den Leasinggeber für die Dauer einer unkündbaren Grundmietzeit.
IAS	International Accounting Standards, siehe IFRS.
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“, vormals International Accounting Standards (IAS). Die EU schreibt diese Bilanzierungsrichtlinien seit Januar 2005 für kapitalmarktnotierte Unternehmen zwingend vor. Für einzelne Unternehmen galt dabei eine Übergangsfrist bis 1. Januar 2007. Das sind insbesondere Unternehmen, die bisher den US-Standard US-GAAP anwenden, sowie Unternehmen, die nur mit Schuldtiteln am Kapitalmarkt notiert sind. Die IFRS wurden vom privaten Rechnungslegungsinstitut IASB (International Accounting Standards Board) entwickelt.
LoI	Abkürzung für Letter of Intent Absichtserklärung zwischen Käufer und Verkäufer, die bestätigt, dass beide Seiten in Verhandlungen über einen Vertragsabschluss stehen. Er begründet jedoch keinerlei Rechtsansprüche.
NAV	Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert soll den fundamentalen Wert des Unternehmens wiedergeben, trifft aber keine Aussagen über stille Reserven oder Zukunftsaussichten des Unternehmens.
Portfoliotransaktion	Veräußerung einer Mehrzahl von Immobilien in einem Paket.
Supermarkt/SB-Warenhaus	Lebensmitteleinzelhandel in einer Immobilie, die einem Warenhaus nahe kommt.
Triple-Net-Mietvertrag	Bei einem Triple-Net-Mietvertrag zahlt der Mieter sämtliche Betriebskosten.
Working Capital	Englische Bezeichnung für Umlaufvermögen.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.

IMPRESSUM

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
Manchinger Str. 95
85053 Ingolstadt
Deutschland

Tel.: +49 (0)8431 504 900
Fax: +49 (0)8431 504 974
E-Mail: info@bbi-immobilien-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand
Peter Schropp

Aufsichtsrat
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)
Franz-Xaver Schmidbauer (Stellv. Vorsitzender)
Peter Amberger
Rupert Hackl
Uwe Krause (Mitarbeiter-Vertreter)
Franz Leiter (Mitarbeiter-Vertreter)

Registergericht
Ingolstadt

Registernummer
HRB-Nr. 44

Redaktion
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Design & Layout
cap – creative artvertising partners
www.cap-creative.de

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden. Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können, sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit z. B.: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse einschließlich Preisveränderungen oder regulatorische Maßnahmen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die den Aussagen zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

