

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

1. Zwischenmitteilung 2008

1. Januar 2008 - 16. Mai 2008

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG mit 16 % EBIT-Wachstum ins Geschäftsjahr 2008 gestartet

- Anstieg der Umsatzerlöse auf 4,80 Mio. Euro (Vorjahr: 4,65 Mio. Euro)
- EBITDA auf 1,85 Mio. Euro gesteigert (Vorjahr: 1,70 Mio. Euro)
- EBIT erhöht sich auf 1,47 Mio. Euro (Vorjahr: 1,26 Mio. Euro)

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2008 erwirtschaftete die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG), eine auf die Bestandshaltung von Retail-Immobilien fokussierte Gesellschaft, gemäß IFRS ein Umsatzplus von rund 3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt beliefen sich die Umsatzerlöse, bestehend aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einnahmen aus dem Getränkesegment, auf rund 4,80 Mio. Euro. Im Vorjahreszeitraum hat der Wert noch bei 4,65 Mio. Euro gelegen. Rund 1,97 Mio. Euro entfielen dabei auf Erträge aus Vermietung und Verpachtung, die damit um 14,7% im Vergleich zum Vorjahreswert gesteigert werden konnten.

Im Getränkesegment entwickelte sich der Absatz im ersten Quartal entgegen dem Branchentrend vergleichsweise stabil. Bei den eigenproduzierten Bieren der Marke Herrnbräu konnte ein leichter Anstieg um 0,1% erreicht werden. Insgesamt wurde damit ein Absatzvolumen von 24.468 hl erreicht. Weiterhin positiv gestaltete sich der Export von Herrnbräu-Bieren, der um 19,3% im Vergleich zum Vorjahr zulegen konnte. Bei den alkoholfreien Erfrischungsgetränken (Bernadett Brunnen) war hingegen ein Rückgang der abgesetzten Menge um 3,2% auf 19.628 hl zu verzeichnen. Insgesamt ergab sich im Bereich Getränke eine leichte Verringerung des Absatzes um 1,5%. Im traditionell schwachen ersten Quartal des Geschäftsjahres beliefen sich die Umsatzerlöse damit auf rund 2,99 Mio. Euro (Vorjahr: 3,08 Mio. Euro). Um die Absatzentwicklung zu stabilisieren und eine hohe Auslastung der vorhandenen Produktionskapazitäten weiterhin sicherzustellen, wurden im Frühjahr 2008 die Markenrechte einer Ingolstädter Traditionsbrauerei erworben.

Das Ergebnis vor Steuern, Zinsen und Abschreibungen (EBITDA) konnte von 1,70 Mio. Euro im Vorjahr auf nunmehr 1,85 Mio. Euro erhöht werden. Zudem verzeichnete die Gesellschaft beim Betriebsergebnis (EBIT) einen deutlichen Anstieg. Nach 1,26 Mio. Euro im Vorjahr erreichte die BBI AG in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres einen Wert von 1,47 Mio. Euro. Ursache für die Steigerung war in erster Linie der Ausbau des Immobilien-Portfolios der Gesellschaft. Daraus resultierte nach Abzug des Finanzergebnisses von -0,87 Mio. Euro ein Vorsteuergewinn (EBT) von 0,60 Mio. Euro (Vorjahr: 0,59 Mio. Euro).

Entwicklung des Immobilienportfolios

Gegenüber dem 31. Dezember 2007 weitete die BBI AG ihr Immobilien-Portfolio erneut aus. So fand im April 2008 die Übergabe eines SB-Marktes in Pfaffenhofen/Ilm statt. Das Objekt

verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 6.700 m² und ist bereits 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 Zusammenarbeit mit einem professionellen Projektentwickler das vorgesehene Budget von 14,0 Mio. Euro eingehalten.

Ein Wohn- und Gewerbeobjekt in Donauwörth wurde im Zuge eines Mieterwechsels renoviert. Die Laufzeit des neuen Mietvertrages beträgt zunächst fünf Jahre und sichert der BBI AG im Vergleich zur bisherigen Situation einen weiteren Anstieg der Mieterträge. Weiterhin finden derzeit Renovierungsarbeiten an der Hotel- und Gastronomieimmobilie in Lenting statt.

Derzeit zählen zum Immobilienportfolio der BBI AG 14 Objekte aus dem historischen Altbestand sowie 17 Fach- und SB-Märkte. Die Standorte der Immobilien sind auf das gesamte Bundesgebiet verteilt. Die Mieter der Fach- und SB-Märkte sind bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten und filialisierende Einzelhändler, die Mietvertragslaufzeiten liegen im Wesentlichen über 15 Jahre. Um ihren Wachstumskurs weiter fortzusetzen, hat sich die BBI AG bereits weitere 16 projektierte Objekte durch notarielle Beurkundung bzw. durch einen Letter of Intent (LOI) gesichert. Mit der Übergabe von zwei dieser Immobilien aus dem sog. Bavaria-Westfalia Portfolio ist im Verlauf des zweiten Quartals 2008 zu rechnen.

Die aktuelle Nutzfläche des nahezu vollständig vermieteten Bestandsportfolios beträgt nunmehr rund 125.000 m². Mit der sukzessiven Fertigstellung der projektierten Objekte wird die BBI AG weitere rund 70.000 m² übernehmen, die nach erfolgter Übergabe zusätzliche, annualisierte Mieterträge von rund 8,5 Mio. Euro generieren werden.

Marktentwicklung

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2008 war die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes weiterhin von den Auswirkungen der Subprime-Krise in den USA geprägt. Die eingeschränkte Handelbarkeit US-amerikanischer Hypothekenverbriefungen erschwerte die Kreditvergabe der Banken. Aufgrund der damit verbundenen schlechteren Finanzierungsbedingungen, insbesondere für Investoren mit einem hohen Anteil an Fremdkapital, war ein Rückgang des getätigten Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr die Folge.

Hingegen sind die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes in Deutschland weiterhin gut. Gestützt auf die robuste Konjunktur und den anhaltenden Rückgang der Arbeitslosigkeit war nach Angaben von Branchenbeobachtern ein Absinken der Leerstände sowie ein leichtes Ansteigen der Mieten festzustellen. Marktteilnehmer sprechen daher bereits von einer Entkoppelung der Miet- von den Investmentmärkten. Bei einer Fortsetzung der positiven Entwicklung am deutschen Mietmarkt sowie einer weiterhin vergleichsweise hohen Inflationsrate ist mit einer kontinuierlichen Steigerung der erzielbaren Mieten zu rechnen. Dies gilt insbesondere bei indexierten Mietverträgen, wie sie die BBI AG primär abschließt. Daher birgt das aktuelle Marktumfeld Chancen im Hinblick auf Wert- und Mietsteigerungspotenziale des BBI-Portfolios.

Das weiterhin günstige gesamtwirtschaftliche Umfeld wirkt sich zudem positiv auf den Getränkemarkt in Deutschland aus. Dies gilt insbesondere für die besonders wachstumsstarken Regionen im Süden der Republik. Hinzu kommt im Falle der Region Ingolstadt, dem Kernmarkt für die Produkte der Herrnbräu, ein erhöhtes Bevölkerungswachstum. Gleichzeitig wirken sich das besonders strenge Rauchverbot im Freistaat Bayern sowie die veränderten Konsumgewohnheiten der Bevölkerung dämpfend

auf den Getränkemarkt aus. Insgesamt ist für das laufende Geschäftsjahr daher mit einem Schrumpfen des relevanten Markts sowie einem weiterhin wettbewerbsintensiven Umfeld zu rechnen.

Ergebnisabführungsvertrag mit der VIB Vermögen AG

Bereits im vergangenen Geschäftsjahr hatte die VIB Vermögen AG die Mehrheit der Aktien an der BBI AG übernommen und ihren Stimmrechtsanteil auf 69,9% gesteigert. Dieser Prozentsatz erhöhte sich insbesondere aufgrund eines Pflichtangebots der VIB Vermögen AG Anfang 2008 auf aktuell 82,01%. Die beiden Gesellschaften haben daraufhin am 4. April 2008 jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft getroffen.

Nach sorgfältiger Prüfung seitens der Gesellschaften sowie des gerichtlich bestellten Vertragsprüfers wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag durch die Vorstände von BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und VIB Vermögen AG unterzeichnet. Der Ergebnisabführungsvertrag sieht vor, dass die VIB Vermögen AG den Minderheitsaktionären der BBI AG („außenstehende Aktionäre“) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben eine angemessene Abfindung in Aktien anbietet. Das Angebot basiert auf einer Bewertung der BBI AG und der VIB Vermögen AG. Das auf Grundlage der vorgenommenen Unternehmensbewertungen ermittelte Umtauschverhältnis beträgt 8,02 BBI-Aktien zu 11,62 VIB-Aktien. Für je eine BBI-Aktie erhält ein außenstehender Aktionär der BBI AG, der von dem Abfindungsangebot Gebrauch machen will, 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG. Etwaige Spitzenbeträge, die aus dem nicht ganzzahligen Umtauschverhältnis herrühren, werden durch bare Zuzahlung der VIB Vermögen AG ausgeglichen.

Für die Aktionäre, die weiterhin an der BBI AG beteiligt bleiben wollen, d.h. das ihnen seitens der VIB Vermögen AG unterbreitete Abfindungsangebot nicht annehmen wollen, sieht der Ergebnisabführungsvertrag als angemessenen Ausgleich eine jährliche feste Ausgleichszahlung von EUR 0,64 brutto je Stückaktie der BBI AG vor. Der Vertrag bedarf noch der Zustimmung der Hauptversammlungen beider Gesellschaften. Die Hauptversammlung der BBI AG findet am 18. Juni 2008 statt.

Ausblick

Durch die sukzessive Übernahme der bereits vertraglich bzw. durch LOI gesicherten Immobilien in den Jahren 2008 – 2010 wird die BBI AG den Geschäftsbereich Immobilien kontinuierlich ausbauen. Die Mieteinnahmen werden bereits in 2008 deutlich ansteigen und die Rentabilität sich aufgrund des niedrigen Kostenniveaus weiter erhöhen.

Für das Segment „Getränke“ ist im laufenden Geschäftsjahr mit einem weiterhin schwierigen Marktumfeld zu rechnen. Durch verstärkte Vertriebsaktivitäten – auch im Ausland – sowie der weiteren Optimierung der Kostenstruktur soll Stabilität erreicht werden.

Ingolstadt, 16. Mai 2008

Der Vorstand

Kontakt

Investor Relations
cometis AG

Ulrich Wiehle

Tel: +49 (0)611 – 205855-11

Fax: +49(0)611 – 205855-66

e-mail: wiehle@cometis.de