

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

HAUPTVERSAMMLUNG 2007

31. Juli 2007 | Ingolstadt

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

TOP 1

**BERICHTERSTATTUNG
UND ERLÄUTERUNG
JAHRESABSCHLUSS 2006**

Peter Schropp

Vorstand

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

AGENDA

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

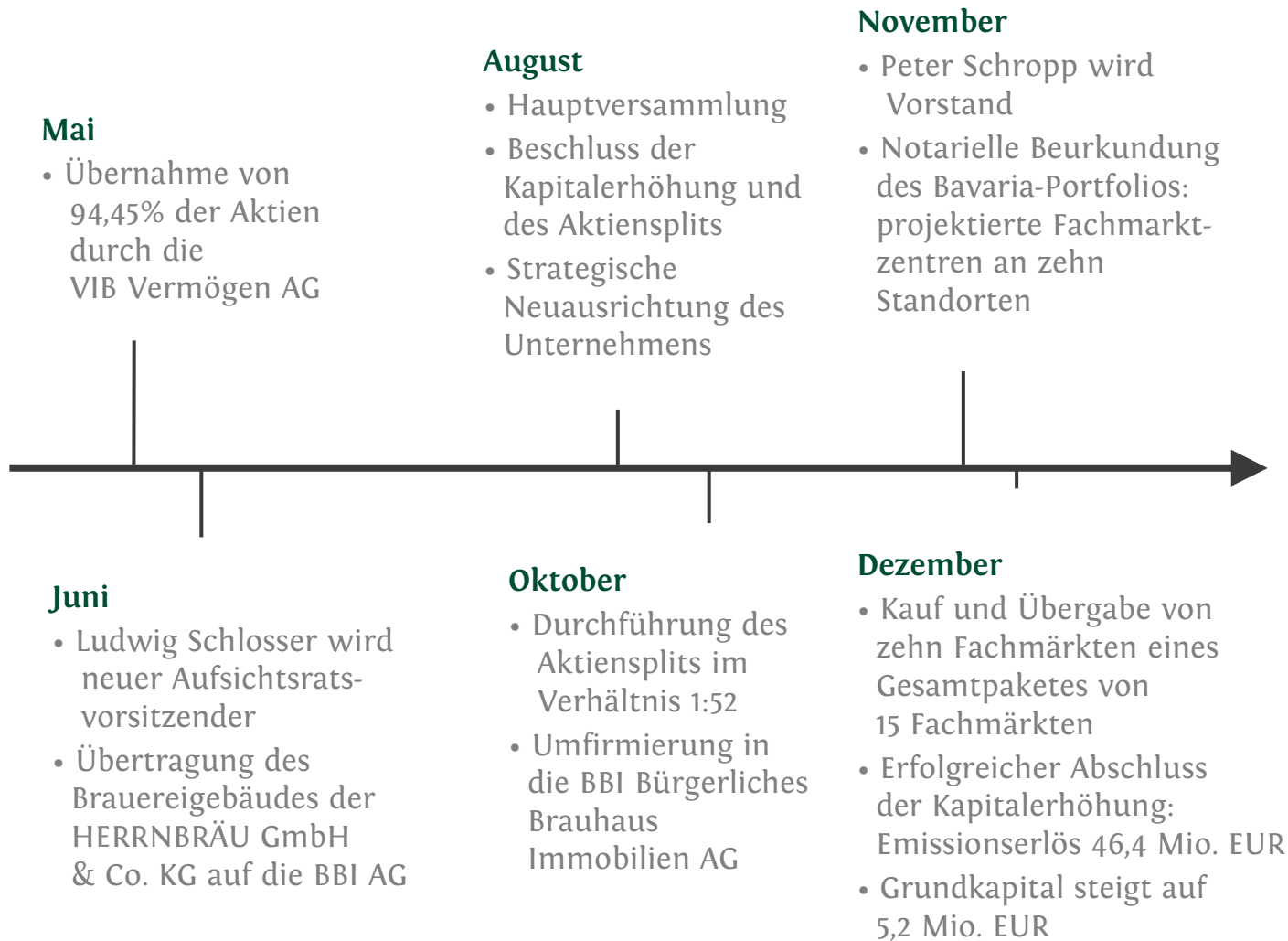
Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungsbeschlüsse

HÖHEPUNKTE 2006

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG



Höhepunkte 2006

BBI Konzern

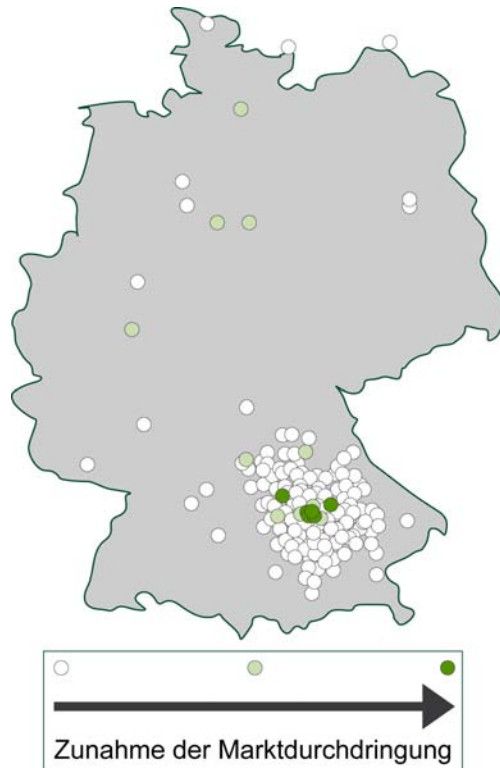
Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

1. HERRNBÄU – ÜBERBLICK



- ✓ Starke, etablierte Eigenmarken
- ✓ Reduzierung des margenschwachen Geschäfts mit Handelswaren
- ✓ Ausweitung des Exportgeschäfts durch italienische Tochtergesellschaft (Zuwachs 2005 auf 2006: +14,6%)
- ✓ Trotz stagnierenden Pro-Kopf-Bier-Verbrauchs in Deutschland seit 2004: Zunahme des HERRNBÄU Bierabsatzes um 1,8% im Jahr 2006 (Marktwachstum 2006: 1%)
- ✓ Zunehmende Wettbewerbsverschärfung in der deutschen Brauwirtschaft, u. a. durch starken Anstieg der Rohstoffpreise
- ✓ Neuer für die Bereiche Marketing und Vertrieb zuständiger Geschäftsführer: Herr Bonschab, wie bisher Kaufmännischer Bereich: Herr Katzenbogen
- ✓ Großer Immobilienbestand der Brauerei als Basis für Strategiewechsel zu Bestandshalter von Immobilien

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

2. BBI AG – ÜBERBLICK

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

- ✓ Abschluss von Notarverträgen für den Erwerb von Immobilien mit einem Gesamtanschaffungswert von 166,3 Mio. €
- ✓ Reine Bestandshaltung: keine Projekt-Entwicklung
- ✓ Fokus liegt auf gewerblichen Immobilien im konsumentennahen Bereich mit bonitätsstarken Mietern; Investitionen in Logistikimmobilien geplant
- ✓ Investitionen an attraktiven, wachstumsstarken Standorten mit Zukunftsperspektive, jedoch nicht direkt in den Immobilienhochburgen
- ✓ Investitionsschwerpunkt in Deutschland und im grenznahen Ausland zur Risikodiversifikation und Renditemaximierung

Kennzahlen (IFRS) zum 31.12.2006

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	76,5 Mio. €
Grundstücke und Gebäude der Sachanlagen	6,96 Mio. €
Eigenkapitalquote	60,7%
Leerstandsquote im Portfolio	0%
Ø Mietrendite	ca. 7% p.a.

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

1. HISTORISCHER BESTAND ZUM 31.12.2006

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG



Ingolstadt / Neuburg a. D. / Donauwörth

Art der Liegenschaften:

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



HERRNBÄU Brauereigrundstück

Anschaffungsjahr: 2006
Art der Liegenschaft: Brauereigelände
Vermietbare Fläche: 15.790 m²
Baujahr/Renoviert: 1963/1998
Mieter: HERRNBÄU GmbH & Co. KG
Mietvertragslaufzeit: prolongierend, auf Jahresbasis

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

2. NEUINVESTITIONEN UND PROJEKTIERUNGEN 2006

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG



Neuinvestition: Zehn Fachmärkte im Bundesgebiet

Anschaffungsjahr:	2006
Art der Liegenschaft:	Fachmärkte
Verkaufsfläche:	56.698 m ²
Baujahr:	1996 - 2006
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	56,3 Mio. EUR
Mieter:	Ein Mieter für alle Standorte
Mietvertragslaufzeit:	20 Jahre (Triple Net)



Projektierung: Bavaria-Portfolio (Fachmarktzentren an zehn Standorten)

Standort:	Bayerische Mittelzentren
Kaufvertrag:	IV/2006
Geplante Fertigstellung:	IV/2007 - III/2009
Geplante Übergabe an die BBI AG:	I/2008 - III/2010
Verkaufsfläche:	ca. 62.400 m ²
Mietvertragslaufzeit Ø:	ca. 14 Jahre
Investitionsvolumen:	ca. 110 Mio. EUR

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

1. KAPITALMASSNAHMEN

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Fakten

Alte Aktien (Stück)	1.560.000
Neue Aktien (Stück)	3.640.000
Grundkapital nach Kapitalerhöhung	5.200.000 €
Ausgabekurs	12,75 €
Dividendenberechtigt	ab 01. Jan. 2007
Emissionserlös	rund 46,4 Mio. €

- ✓ Aktiensplit im Verhältnis 1:52 im Dezember 2006; dadurch stieg die Anzahl der Aktien von 30.000 auf 1.560.000
- ✓ Ausgabe von 3.640.000 neuen Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht (per 06.12.)
- ✓ Nicht bezogene Aktien wurden im Rahmen einer Privatplatzierung an institutionelle Investoren veräußert

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

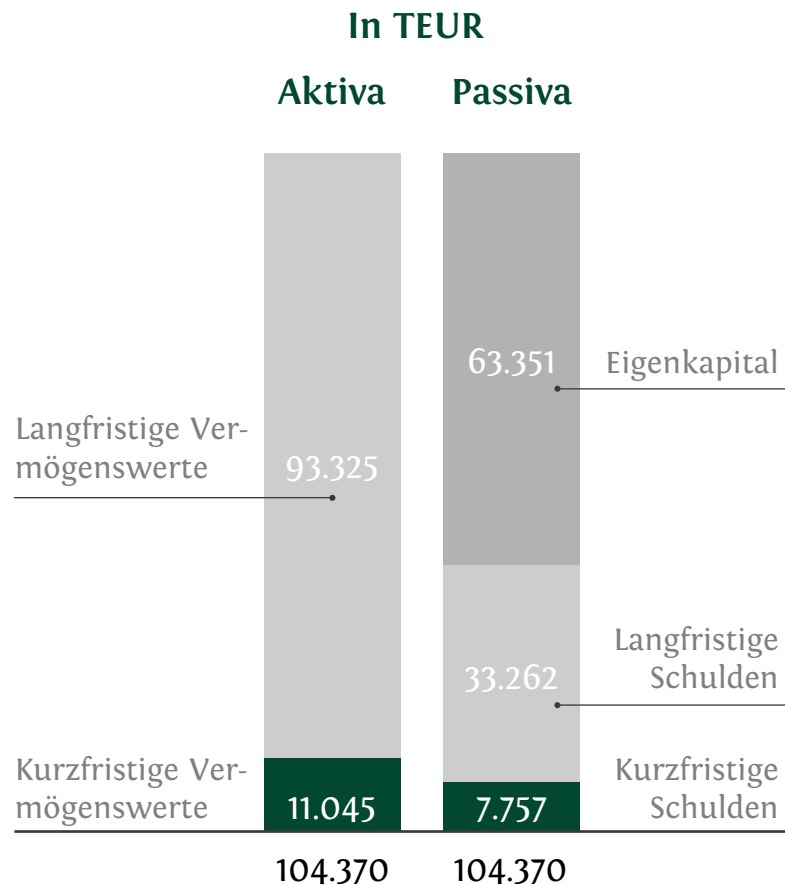
Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

2. KONZERNBILANZ (IFRS) ZUM 31.12.2006

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG



- ✓ Erhöhung des Eigenkapitals auf 63,35 Mio. € (Vorjahr: 10,3 Mio. €) durch erfolgreiche Kapitalerhöhung
- ✓ Langfristige Schulden enthalten passive latente Steuern in Höhe von 8,74 Mio. €, aufgrund Aufdeckung stiller Reserven
- ✓ Langfristige Vermögenswerte in Höhe von 93,33 Mio. € (Vorjahr: 24,85 Mio. €) beinhalten die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (76,53 Mio. €)
- ✓ Umlaufvermögen: Vorräte der Brauerei sowie liquide Mittel in Höhe von 6,49 Mio. €

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

3. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG (IFRS) ZUM 31.12.2006

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

in TEUR	2006	2005
Umsatzerlöse	15.462	15.437
Bestandsveränderungen	26	45
Sonst. betriebl. Erträge	2.757	351
Materialaufwand	5.020	5.067
Personalaufwand	5.134	4.872
Abschreibg. auf immat. Vermögensw., Sachanlagen, und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	2.415	2.445
Sonst. betriebl. Aufwendungen	3.484	2.754
Betriebsergebnis (EBIT)	2.192	695
Finanzergebnis	-576	-558
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	1.616	137
Konzernjahresüberschuss	922	65
Ergebnis je Aktie in EUR	0,52	0,04

- ✓ Signifikante Umsatzerlöse aus Immobiliengeschäft erst ab 2007
- ✓ HERRNBRÄU-Umsatz 14,03 Mio. € gegenüber 14,02 Mio. € im Vorjahr
- ✓ Abschreibungen primär auf Sachanlagen des Anlagevermögens der HERRNBRÄU GmbH & Co. KG
- ✓ Nur geringe Erhöhung des Zinsaufwands, da Bankverbindlichkeiten erst zum Jahresende erhöht wurden
- ✓ Deutlicher Anstieg des Betriebsergebnisses (EBIT-Marge 14,2%)
- ✓ Jahresfehlbetrag der AG (nach HGB): -0,45 Mio. €
- ✓ Bilanzverlust der AG (nach HGB) in Höhe von -0,42 Mio. €

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

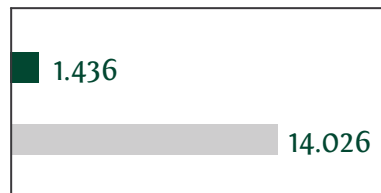
Hauptversammlungsbeschlüsse

4. SEGMENT-KENNZAHLEN (IFRS)

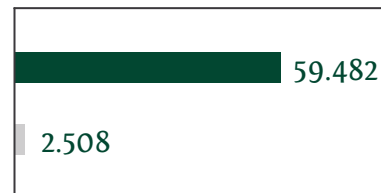
BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

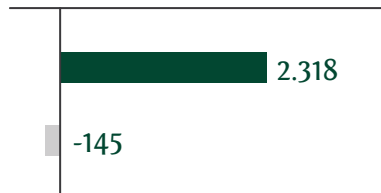
Segmentumsätze



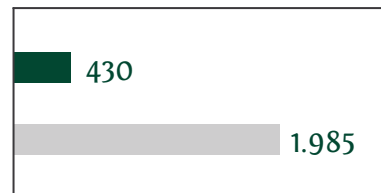
Segmentinvestitionen



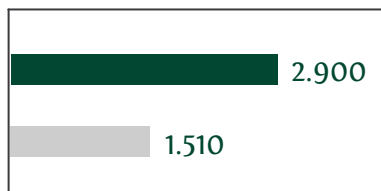
Segment-EBIT



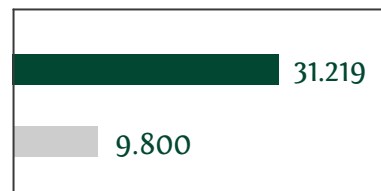
Segmentabschreibungen



Segment-Cash Flow



Segmentverbindlichkeiten



■ Immobilien ■ Getränke

- ✓ Umsatz- und Ertragslage des Konzerns 2006 im Wesentlichen noch von den Geschäftsaktivitäten der Brauerei geprägt
- ✓ Abschreibungen der HERRNBRÄU auf Sachanlagen des Anlagevermögens; im Immobiliensegment planmäßige Abschreibungen auf historischen Bestand
- ✓ Investitionen der HERRNBRÄU in Sachanlagen (1,2 Mio. €) sowie für die Absatzfinanzierung (1,1 Mio. €)

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

1. NEUINVESTITIONEN 2007

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG



Fünf Fachmärkte im Bundesgebiet

Anschaffungsjahr:	2007
Art der Liegenschaft:	Fachmärkte
Verkaufsfläche:	31.174 m ²
Baujahr:	1996 - 2006
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 40,7 Mio. EUR
Mieter:	Ein Mieter für alle Standorte
Mietvertragslaufzeit:	20 Jahre (Triple Net)



Fachmarktzentrum in Pfaffenhofen/Ilm

Anschaffungsjahr:	2007
Art der Liegenschaft:	Fachmarktzentrum
Verkaufsfläche:	1.717 m ²
Baujahr:	2007
Erwerbspreis mit Nebenkosten:	ca. 3,2 Mio. EUR
Mieter:	Plus, Fristo und andere regionale Mieter
Mietvertragslaufzeit:	über 10 Jahre

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

2. PROJEKTIERUNGEN 2007

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG



Bavaria-Westfalia-Portfolio (sechs Fachmarktzentren)

Standort:	Mittelzentren in Bayern / NRW
Lol:	I/2007
Geplante Fertigstellung:	IV/2007 - IV/2008
Geplante Übergabe an die BBI AG:	IV/2007 - IV/2008
Verkaufsfläche:	ca. 15.420 m ²
Mietvertragslaufzeit Ø:	ca. 14 Jahre
Investitionsvolumen:	ca. 29 Mio. EUR



SB-Warenhaus Pfaffenhofen/Ilm

Standort:	Pfaffenhofen/Ilm
Lol:	I/2007
Geplante Fertigstellung:	I/2008 (Spatenstich 27.07.2007)
Geplante Übergabe an die BBI AG:	I/2008
Verkaufsfläche:	ca. 6.700 m ²
Mietvertragslaufzeit:	20 Jahre
Investitionsvolumen:	ca. 14 Mio. EUR

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

3. PORTFOLIO-ÜBERBLICK

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Standorte

- ✓ Regionaler Schwerpunkt noch im süddeutschen Raum aufgrund der Historie
- ✓ Deutschlandweite Investitionen
- ✓ Primär Mittelzentren ab einem Einzugsgebiet von 50.000 Einwohnern
- ✓ Immobilienstandorte mit Zukunftsperspektive



Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

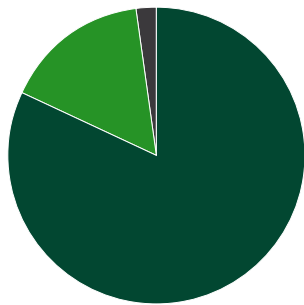
Hauptversammlungs-
beschlüsse

4. PORTFOLIO-ÜBERSICHT (NACH MIETEINNAHMEN)

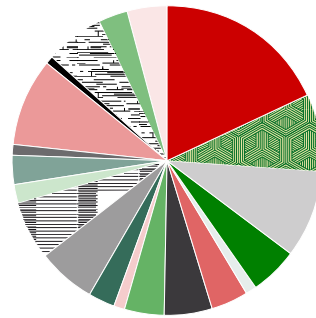
BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

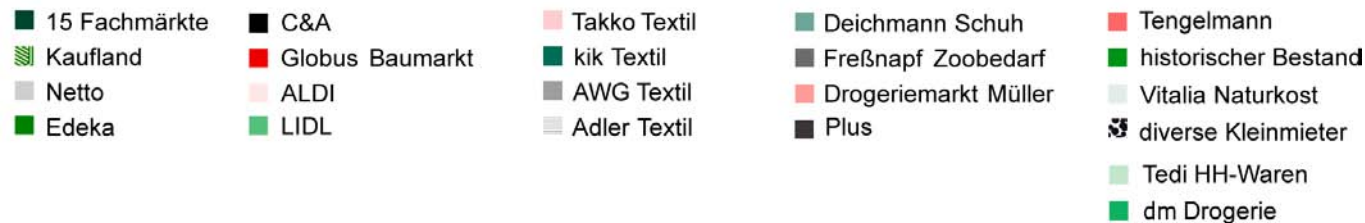
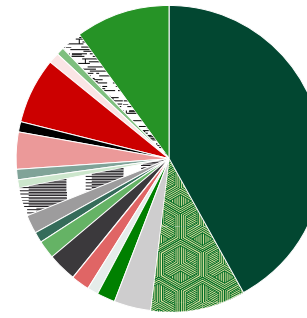
Aktuelles Portfolio



Bavaria Portfolio



Gesamt Portfolio



- ✓ Keine Einbeziehung des Bavaria-Westfalia-Portfolios, da noch keine vollständige notarielle Beurkundung erfolgt ist
- ✓ Starke Diversifikation des Bavaria-Portfolios wirkt sich positiv auf das Gesamt-Portfolio aus
- ✓ Deutliche Reduzierung des Klumpenrisikos

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

5. FINANZEN 1. HALBJAHR 2007

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Auszug aus Bilanz, G+V und wesentliche Kennzahlen per 30.06.2007 (IFRS)

in TEUR	1.HJ 2007	1.HJ 2006
Umsatzerlöse	10.667	8.281
- davon Erträge aus Vermietung	3.719	729
EBIT	4.701	512
EBIT-Marge	44,1%	6,2%
EBT	3.525	191
Konzernergebnis	2.231	117
Bilanzsumme	145.750	104.370
Eigenkapital	65.599	63.351
Eigenkapitalquote	45,0%	60,7%
Ergebnis je Aktie in EUR	0,43	0,08
NAV je Aktie in EUR	14,53	13,86

- ✓ Aufgrund Steigerung der Umsatzerlöse und des Konzernergebnisses durch deutliche Zunahme der Mieterträge
- ✓ Immobiliensegment trägt 3,7 Mio. € zu den Umsätzen und 2,1 Mio. € zum Konzernergebnis bei
- ✓ Wertzuwachs (netto) bei Immobilien des Altbestands in Höhe von rund 1,9 Mio. €
- ✓ Erhöhung der Vorsteuerquote von 2,3% auf 33,0% belegt erfolgreichen Strategiewechsel
- ✓ Steigerung des NAV von 13,86 € (31.12.2006) auf 14,53 € (+4,8%; per 30.06.2007)

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

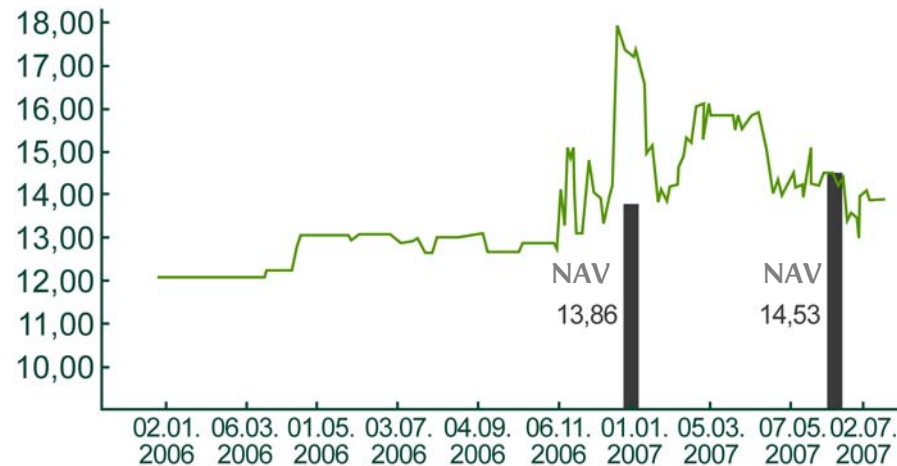
Hauptversammlungsbeschlüsse

6. AKTIEN DER BBI AG

BBI

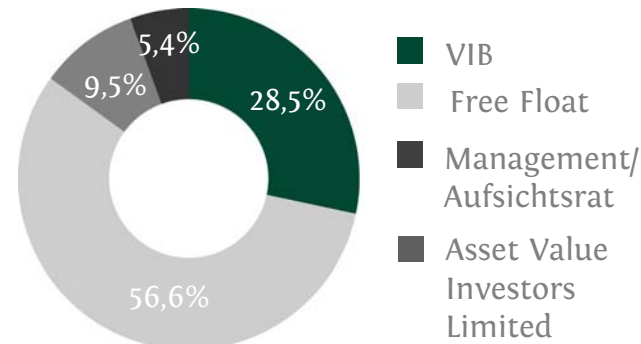
BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Alte Aktie



	Alte Aktien	Junge Aktien
ISIN	DE0005280002	DE000A0KPN73
Rechnerischer Nennwert	1,00 €	1,00 €
Aktienanzahl	1.560.000	3.640.000
Börse	München	München/ Frankfurt

Aktuelle Aktionärsstruktur



Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

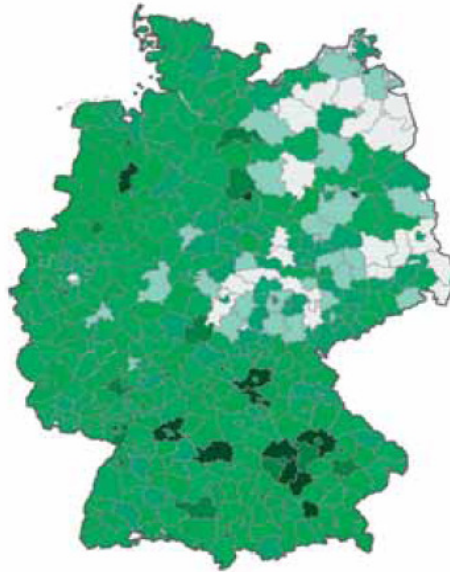
Hauptversammlungs-
beschlüsse

7. AUSBLICKE 2007

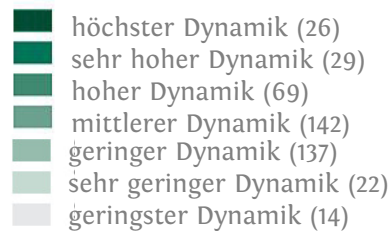
BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

© Prognos AG 2007



Regionen mit



- im bundesdeutschen
Vergleich -

- ✓ Heimatregion der BBI AG ist erneut eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands
- ✓ Damit verbundene Bevölkerungszuwanderung und Firmenzuwachs wirken sich positiv auf beide Segmente des Konzerns aus
- ✓ Geplante Mieteinnahmen aus den Portfolios im Jahr 2007 in Höhe von 7,9 Mio. € (Vorjahr 1,44 Mio. €)
- ✓ Zusätzliche jährliche Mieteinnahmen der bereits projektierten Objekte (Bavaria) zukünftig (2007 - 2010) in Höhe von 10,2 Mio. € (Plan nach vollständiger Übergabe)
- ✓ Getränkeabsatz der HERRNBRÄU liegt trotz zunehmenden Wettbewerbsdrucks 2% über dem Absatz des Vorjahreszeitraumes

Regionale Entwicklung ist Grundlage für erfolgreiches Wachstum des BBI Konzerns

Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

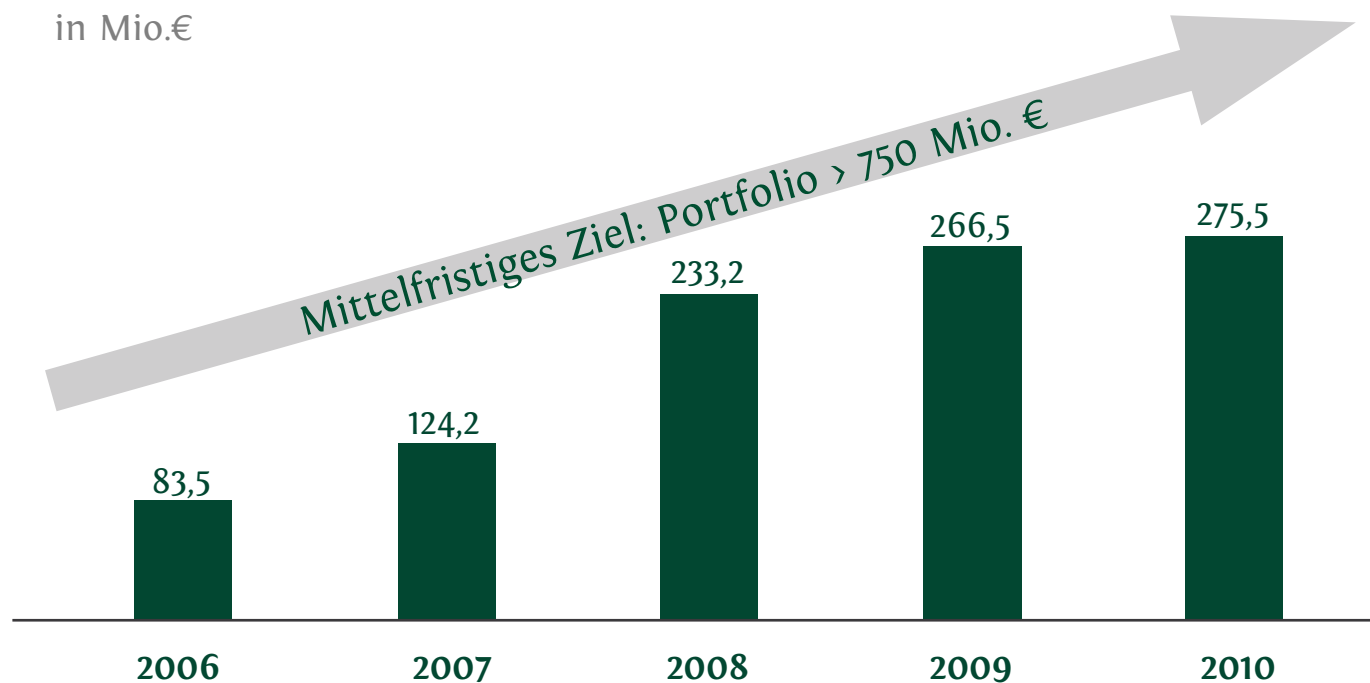
8. ENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

Auf Basis bereits fixierter Notarverträge und Absichtserklärungen (LoI)
(Stand 31. Juli 2007)

in Mio.€



Höhepunkte 2006

BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

Hauptversammlungs-
beschlüsse

HAUPTVERSAMMLUNGSBESCHLÜSSE (AUSZUG)

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

TOP 5

Beschlussfassung über die Erhöhung des Grundkapitals durch Kapitalerhöhung gegen Bareinlage mit Bezugsrecht um bis zu EUR 10.400.000,00

TOP 6

Beschlussfassung über die Änderung des bisherigen § 3 Abs. 3 der Satzung und die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2007

TOP 12

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

Höhepunkte 2006

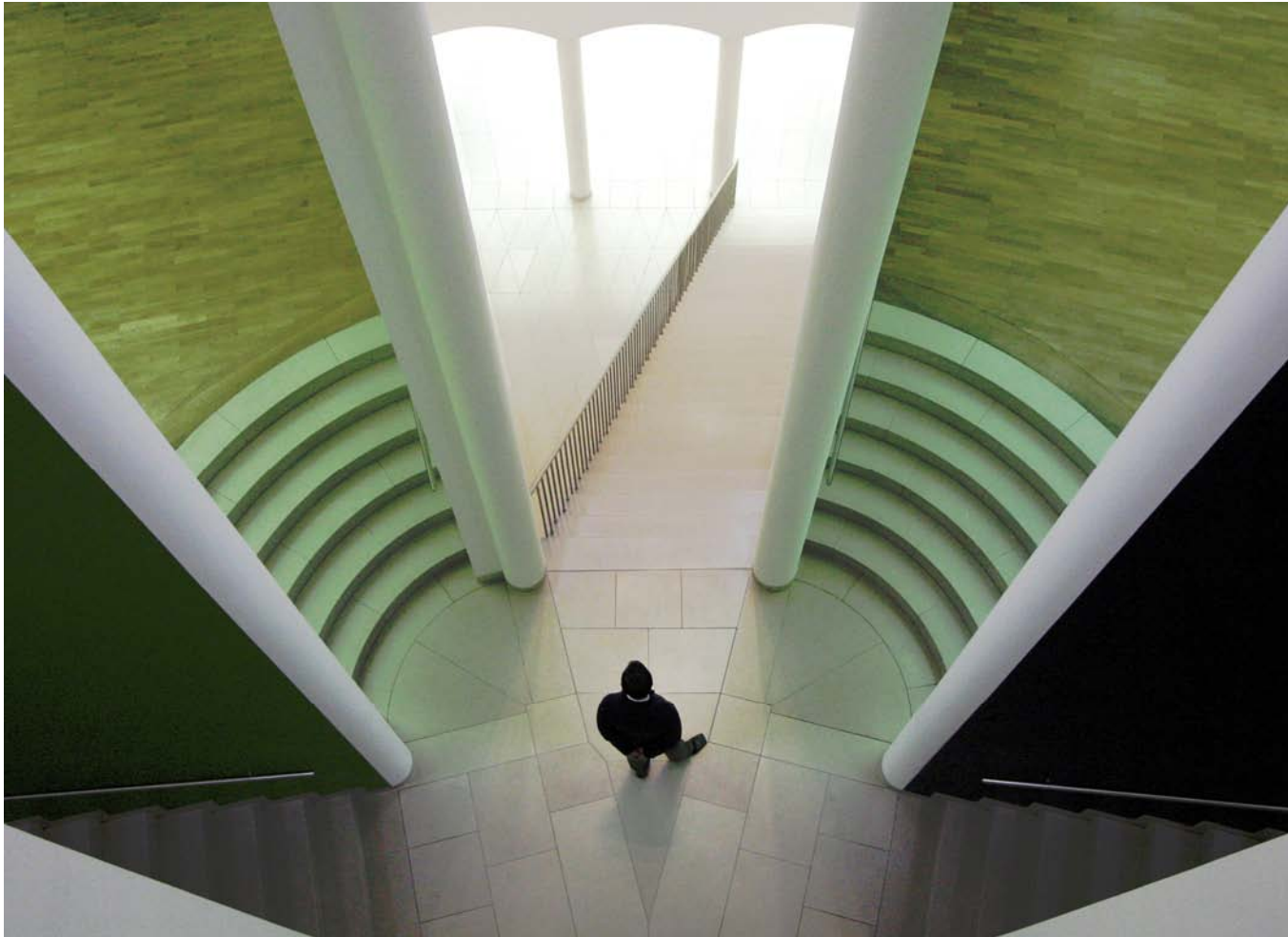
BBI Konzern

Immobilienportfolio

Finanzen

Erstes Halbjahr 2007

**Hauptversammlungs-
beschlüsse**



BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

HAUPTVERSAMMLUNG 2007

31. Juli 2007 | Ingolstadt