



WIR BRINGEN SIE
IN DIE BESTE LAGE

BBI

BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

ZWISCHENMITTEILUNG
01.01. BIS 14.05.2009

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

1. Zwischenmitteilung 2009

1. Januar 2009 – 14. Mai 2009

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG schließt erstes Quartal erfolgreich ab

- Umsatzerlöse auf 5,9 Mio. Euro gestiegen (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro)
- Mieterträge um 49,4% auf 2,9 Mio. Euro gesteigert (Vorjahr: 2,0 Mio. Euro)
- EBIT von 2,5 Mio. Euro erzielt (Vorjahr: 1,5 Mio. Euro)
- Vorsteuerergebnis (EBT) auf 1,0 Mio. Euro verbessert (Vorjahr: 0,6 Mio. Euro)

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG), eine auf die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich fokussierte Gesellschaft, hat im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres deutliche Steigerungen bei Umsatz und Ertrag erzielt. Gemäß IFRS-Rechnungslegung wurden die Umsatzerlöse um rund 22,1% auf 5,9 Mio. Euro (Vorjahr: 4,8 Mio. Euro) erhöht. Davon entfielen rund 2,9 Mio. Euro auf Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, ein Plus von 49,4% gemessen am Vorjahreswert von 2,0 Mio. Euro. Die erneute Verbesserung im Immobiliensegment ist auf die Übernahme von insgesamt sechs Fach- und Einzelhandelsmärkte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 zurückzuführen, die erstmals im 1. Quartal 2009 über den vollständigen Berichtszeitraum zum Mietergebnis beitrugen. Im Segment Getränke lagen die Umsatzerlöse in Höhe von rund 2,9 Mio. Euro trotz des schwierigen Marktumfeldes leicht über dem Vorjahresniveau von 2,8 Mio. Euro.

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) des Konzerns belief sich zum 31. März 2009 auf rund 2,8 Mio. Euro (Vorjahr: 1,85 Mio. Euro). Unter Berücksichtigung von Abschreibungen auf Sachanlagen in Höhe von 0,3 Mio. Euro erwirtschaftete die BBI Immobilien AG in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2009 ein Betriebsergebnis (EBIT) von 2,5 Mio. Euro. Verglichen mit dem Wert der Vorjahresperiode von rund 1,5 Mio. Euro konnte somit ein deutlicher Anstieg um 66,9% erzielt werden. Nach Abzug des Finanzergebnisses resultierte ein Vorsteuerergebnis von 1,0 Mio. Euro für das erste Vierteljahr 2009. Der Vorjahreswert von 0,6 Mio. Euro wurde damit um 67,7% übertroffen.

Entwicklung des Segments Immobilien

Gegenüber dem 31. Dezember 2008 fanden im 1. Quartal 2009 im Portfolio der BBI Immobilien AG keine Veränderungen statt. Derzeit umfasst das Immobilienportfolio 14 Objekte des historischen Bestands 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. März 2009 weist das Portfolio eine vermietbare Fläche von rund 146.000 m² auf und generiert in Bezug auf den Buchwert von 169,7 Mio. Euro eine annualisierte Gesamtmiete von 11,3 Mio. Euro. Damit erzielt die Gesellschaft eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,7% p. a. Zudem zeichnet sich das nahezu vollständig vermietete Immobilienportfolio 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. 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.

Um das Wachstum der Mieterträge auszubauen, hatte sich die BBI Immobilien AG bereits Ende 2006 das sogenannte „Bavaria-Portfolio“ gesichert. Aus diesem Portfolio stehen 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.

Entwicklung des Segments Getränke

Im Berichtszeitraum war die Absatzentwicklung im Getränkesegment geprägt durch das derzeit schwierige Marktumfeld. So ging der Gesamtabsatz im Vergleich zum Vorjahr um 6,2% auf 41,9 Thl zurück. Besonders betroffen hiervon war das margenschwache Handelsgeschäft von Fremdgetränken. Hingegen zeigte sich der Absatz der eigenproduzierten Biere der Marken Herrnbräu und Ingobräu mit einem Wert von 23,9 Thl (-2,2% im Vorjahresvergleich) relativ konstant. Der Absatz eigenproduzierter alkoholfreier Getränke (Bernadett Brunnen) reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9,7% auf 13,7 Thl. Einen positiven Beitrag zur Absatzentwicklung trug der Export von Herrnbräubern bei, der um 18% auf 3,4 Thl stieg.

Nach Ablauf des ersten Quartals hat sich die Absatzentwicklung erneut stabilisiert. Zum 30. April 2009 belief sich der Absatz der eigenproduzierten Biere auf insgesamt rund 35,9 Thl, damit konnte eine Steigerung um 0,7% erreicht werden. Im Bereich der eigenproduzierten alkoholfreien Getränke wurden insgesamt 19,2 Thl und somit rund 10% weniger als im Vorjahr abgesetzt. Der Gesamtabsatz innerhalb der ersten vier Monate des Geschäftsjahres 2009 ging um 2,5 Thl oder 3,9% im Vorjahresvergleich zurück.

Marktentwicklung

Nach wie vor ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland gekennzeichnet von den Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise. Im vierten Quartal des Jahres 2008 ging die Wirtschaftsleistung in der Bundesrepublik saison-, preis- und kalenderbereinigt um 2,1% im Vergleich zum Vorquartal zurück.¹ Für das Gesamtjahr rechnet der Internationale Währungsfond (IWF) mit einer Reduzierung des Brutto-Inlandsprodukts (BIP) um 5,6%.² Um die Konjunktur zu stützen hat die Europäische Zentralbank den Leitzins sukzessive auf zuletzt 1,00% gesenkt. Davon sind im weiteren Jahresverlauf positive Impulse zu erwarten.³

Die starke konjunkturelle Eintrübung hat die Entwicklung auf den Investmentmärkten für Gewerbeimmobilien im Berichtszeitraum erheblich belastet. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres lag das Transaktionsvolumen bei nur noch 1,75 Mrd. Euro und damit um 80% unterhalb des Vorjahreswerts. Inwiefern von den durchgeführten Zinssenkungen der Notenbank positive Auswirkungen auf den Investmentmarkt ausgehen werden ist zum

¹ Statistisches Bundesamt, 2008

² IWF, 2009

³ EZB, 2009

aktuellen Zeitpunkt nicht absehbar. Jedoch können jüngste Umfragen unter Branchenexperten mit positiven Grundtendenzen als erste Anzeichen für eine einsetzende Erholung interpretiert werden.⁴

Im deutschen Bier-Markt war im Berichtszeitraum ein deutlicher Rückgang der abgesetzten Menge zu verzeichnen. Während der ersten drei Monate des Jahres 2009 ging der Absatz bundesweit um 6,8% auf rund 20,6 Mio. hl zurück.⁵ Die Ursachen für diese Entwicklung bestehen aus der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Einführung des Rauchverbotes in Gaststätten. Damit bleibt das Markt- und Wettbewerbsumfeld im Getränke-Segment weiterhin angespannt.

Ausblick

Bereits in den Vorjahren hat die BBI Immobilien AG die Weichen für eine positive Unternehmensentwicklung gelegt. Die Geschäftsergebnisse des ersten Quartals belegen die erfolgreiche Unternehmensstrategie, daher wird die Gesellschaft den eingeschlagenen Weg im laufenden Geschäftsjahr umsichtig fortführen. 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 weiter verbessern. Die Gesellschaft will ihre Marktstellung durch Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus festigen und mit Hilfe dieser Vorteile ihre Rentabilität ausbauen.

Im Segment Getränke ist aufgrund der demografischen Entwicklung, veränderter Konsumgewohnheiten und des derzeitigen konjunkturellen Umfeldes weiterhin mit schwierigen Marktverhältnissen zu rechnen. Gemessen an der allgemeinen Marktentwicklung konnte ein vergleichsweise stabiler Absatz 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 erwirtschaften kann.

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und möglicherweise entstehende Risiken bleiben zum aktuellen Zeitpunkt abzuwarten. Aufgrund ihrer stabilen Ertragskraft, der soliden Finanzierungsbasis und einer langfristig orientierten Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG ist die BBI Immobilien AG zuversichtlich, den Herausforderungen des laufenden Geschäftsjahres gewachsen zu sein.

Ingolstadt, 14. Mai 2009

Der Vorstand

Kontakt

Investor Relations
cometis AG
Dirk Stauer
Tel: +49 (0)611 – 205855-22
Fax: +49 (0)611 – 205855-66
E-mail: stauer@cometis.de

⁴ King Sturge, 2009

⁵ Statistisches Bundesamt, 2009