



WIR BRINGEN SIE  
IN DIE BESTE LAGE

**BBI**

BÜRGERLICHES BRAUHAUS  
IMMOBILIEN AG

ZWISCHENMITTEILUNG  
01.01. BIS 14.11.2008

## **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG**

### **2. Zwischenmitteilung 2008**

#### **1. Januar 2008 - 14. November 2008**

#### **BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG weiter mit solidem Wachstum**

- Umsatzerlöse um 8,5% auf 17,8 Mio. Euro verbessert (Vorjahr: 16,4 Mio. Euro)
- Wachstumssprung im Segment Immobilien erzielt
- Mieterträge um 32% gesteigert

#### **Ergebnis der Geschäftstätigkeit**

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, eine auf die Bestandshaltung von Retail-Immobilien fokussierte Gesellschaft, konnte in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres erneut eine positive operative Entwicklung verzeichnen. Gemäß IFRS-Rechnungslegung nahmen die Umsatzerlöse im Vergleich zum Niveau des Vorjahreszeitraum von 16,4 Mio. Euro auf nunmehr 17,8 Mio. Euro zu. Dies entspricht einem Anstieg um rund 8,5%. Besonders die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung trugen zu diesem Wachstum bei. Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnten die Umsätze im Immobiliensegment von 5,3 Mio. Euro auf rund 7,0 Mio. Euro ausgedehnt werden. Hintergrund dieser Steigerung um rund 32% ist der Ausbau des Immobilien-Portfolios in den vergangenen zwölf Monaten. Gleichzeitig konnte das Getränke-segment mit nahezu stabilen Gesamterlösen in Höhe von 10,9 Mio. Euro (Vorjahreszeitraum: 10,7 Mio. Euro) ebenfalls zum guten Gesamtergebnis beitragen.

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ging das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) des Konzerns geringfügig auf 7,5 Mio. Euro (Vorjahr: 9,1 Mio. Euro) zurück. Grund für diese Entwicklung waren gestiegene Kosten im Zuge des Ausbaus bzw. des Substanzerhaltes des Immobilien-Portfolios. So belasteten Aufwendungen für bezogene Leistungen aufgrund substanzverbessernder Renovierungsarbeiten an Objekten des historischen Bestandes sowie Nebenkosten-Vorauszahlungen für neu übernommene Fachmärkte einmalig das Ergebnis. Hinzu kamen gestiegene Kosten für Rohstoffe und Energie im Getränke-segment. Als Konsequenz nahm das Betriebsergebnis (EBIT) im Jahresvergleich von 6,4 Mio. Euro auf 6,3 Mio. Euro ab. Deutlich bemerkbar machte sich zudem der Ausbau des Immobilien-Portfolios beim Finanzergebnis, das sich aufgrund gesteigener Zinsaufwendungen von -2,0 Mio. Euro auf -3,6 Mio. Euro reduzierte. Daraus resultierte ein Vorsteuergewinn (EBT) von rund 2,6 Mio. Euro. Bei Betrachtung des Vorjahreswerts von 4,4 Mio. Euro ist ein positiver Einmaleffekt durch einmalige Zuschreibungen auf den historischen Immobilienbestand in Höhe von 1,9 Mio. Euro zu berücksichtigen. Bereinigt um diesen Ertrag ergab sich ein leichter Ergebnisanstieg um 0,1 Mio. Euro.

#### **Entwicklung des Segments Immobilien**

Gegenüber dem 30. Juni 2008 hat die BBI AG ihr Immobilien-Portfolio erneut deutlich ausgeweitet. So fanden im August und September 2008 die Übergaben von drei Fachmarktzentren in den bayerischen Orten Olching, Simbach und Landshut statt. Das gesamte Investitionsvolumen für diese drei Objekte belief sich auf rund 29,0 Mio. Euro (inkl.

Nebenkosten). Zusammen verfügen diese neuen Immobilien über eine Verkaufsfläche von rund 15.300 m<sup>2</sup> und generieren annualisierte Mieterträge von rund 1,9 Mio. Euro. Alle drei Objekte sind bereits vollständig an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels mit guter Bonität vergeben. Die Mietvertragslaufzeiten betragen zwischen zehn und fünfzehn Jahren.

Bei zwei Bestandsimmobilien im Bereich der Gaststätten wurden vor anstehenden Pächterwechseln umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt. Im Anschluss wurden neue Mietverträge von drei bzw. fünf Jahren Laufzeit zu unveränderten Bedingungen mit Mietern guter Bonität abgeschlossen.

Aktuell zählen zum Immobilienportfolio der BBI AG 14 Objekte aus dem historischen Bestand sowie 22 Fach- und SB-Märkte. Die Standorte der Immobilien sind auf das gesamte Bundesgebiet verteilt. Bei den Mietern der Fach- und SB-Märkte handelt es sich um bonitätsstarke, etablierte Einzelhandelsketten sowie filialisierende Einzelhändler. Dabei zeichnet sich das Immobilien-Portfolio der BBI AG durch eine hohe Planbarkeit der Mieterträge aus: Rund 86% der Mieteinnahmen weisen eine Vertragslaufzeit von über 10 Jahren auf, weitere 6% sind mit einer Laufzeit von fünf bis zehn Jahren ausgestattet. Die aktuelle Nutzfläche des nahezu vollständig vermieteten Portfolios beträgt derzeit rund 146.000 m<sup>2</sup>.

Um den geplanten Wachstumskurs fortzusetzen, hatte sich die BBI AG bereits in den Jahren 2006 und 2007 eine Reihe projektierter Objekte durch notarielle Beurkundungen bzw. durch einen Letter of Intent (LOI) gesichert. Nach Fertigstellung und Erfüllung der Auflagen durch die Projektentwickler sollen die Immobilien an die Gesellschaft übergehen. Ein Teil der Immobilien ist bereits in 2008 auf die Gesellschaft übergegangen. Weitere Objektübergaben stehen in den Jahren 2009 und 2010 an, sofern die Projektentwickler alle vertraglich vereinbarten Auflagen erfüllen und sich im Zuge der gegenwärtigen Finanzmarktkrise keine Hinderungsgründe herauskristalisieren, die derzeit noch nicht absehbar sind.

Das Immobilien-Portfolio der BBI AG weist zum heutigen Zeitpunkt nach wie vor stabile Marktwerte aus. Aufgrund der derzeitigen Situation an den internationalen Börsen sowie der damit verbundenen Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt sind künftige Wertberichtigungen jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Grund hierfür ist primär die derzeitige Stagnation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt, wodurch die Kaufpreiskriterien bundesweit unter Druck geraten sind. Im Falle einer etwaigen Fortsetzung dieser Entwicklung könnte dies gemäß IFRS-Rechnungslegung bei einer künftigen Neubewertung der Immobilien Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage der BBI AG haben. Die Liquiditätssituation der Gesellschaft sowie die handelsrechtliche Beurteilung gemäß HGB wären hiervon nicht betroffen.

### **Entwicklung des Segments Getränke**

Im Getränkesegment zeigte sich die Absatzentwicklung der eigenproduzierten Biere der Marke Herrnbräu besonders erfreulich: Hier konnte ein Plus von 2,0% auf 91.383 hl verzeichnet werden. Die Übernahme der Brauereirechte einer traditionsreichen Ingolstädter Brauerei im Frühjahr 2008 wirkte sich dabei erkennbar positiv aus. Zudem leistete der um 1,6% auf 11.409 hl angewachsene Export erneut einen Beitrag zur Steigerung der Absatzzahlen. Verglichen mit der Vorjahresperiode ging hingegen der Verkauf der margschwachen Fremdbiere um 6,9% zurück. Insgesamt resultierte daraus im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreswert ein Anstieg der abgesetzten Biermenge von 1,8% auf nunmehr 93.195 hl. Indessen ergab sich bei den eigenproduzierten alkoholfreien Erfrischungsgetränken (Bernadett Brunnen) ein Absatzrückgang um 2,7% auf 53.779 hl, während der Verkauf von Fremdmarken um 5,4% zurückging. Damit ergab sich für die ersten neun Monate des laufenden Geschäftsjahres im Getränkesegment mit einem leichten Minus

von 0,4% auf 161.034 hl eine insgesamt stabile Entwicklung der Absatzzahlen, die somit im Rahmen der Erwartungen liegt.

## **Marktentwicklung**

War die deutsche Wirtschaft noch positiv in das laufende Geschäftsjahr 2008 gestartet, so prägten die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise zuletzt stark die ökonomische Entwicklung. Die Turbulenzen an den Kapitalmärkten blieben dabei nicht, wie zunächst erwartet, auf den Finanzsektor beschränkt, sondern erreichten ab Jahresmitte auch zunehmend die Realwirtschaft. So sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im zweiten Quartal preisbereinigt um 0,5%, nachdem in den ersten drei Monaten noch ein reales Wachstum von 1,3% erreicht wurde.<sup>1</sup> Zudem sah sich die Europäische Zentralbank im Zusammenspiel mit einer Reihe weiterer Notenbanken zu einer Senkung des Leitzinses um 50 Basispunkte auf 3,25% gezwungen, um die Auswirkungen der Finanzkrise zu begrenzen und die Konjunktorentwicklung zu stützen.<sup>2</sup> Als Konsequenz aus den derzeitigen Verwerfungen rechnen Experten mit einer spürbaren Abkühlung der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland in den kommenden Monaten. So senkten die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute in ihrem Herbstgutachten die Wachstumsprognose für das Jahr 2009 von zuvor 1,4% (Frühjahrgutachten) auf 0,2% des BIP deutlich ab.<sup>3</sup> Im laufenden Jahr gehen die Forscher hingegen noch von einem Anstieg der Wirtschaftsleistung um 1,8% aus.

Für den Gewerbeimmobilienmarkt ergab sich damit ein zunehmend schwieriges makroökonomisches Umfeld. Insbesondere die stark eingeschränkte Kreditvergabe der Banken führte zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionsvolumina. So wechselten in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres Gewerbeimmobilien im Wert von rund 16,5 Mrd. Euro den Besitzer, eine Reduktion um rund 60% im Vergleich zur Vorjahresperiode. Davon entfielen Transaktionen von 4,5 Mrd. Euro auf das dritte Quartal, das damit dem Niveau des zweiten Quartals entsprach. Betroffen von dem Rückgang des Handelsvolumens waren insbesondere große Portfoliotransaktionen.<sup>4</sup> Demgegenüber zeigte sich der Mietmarkt bislang robust. Laut aktuellen Zahlen war bei den Mieten für Gewerbeimmobilien eine stabile Entwicklung zu verzeichnen, stellenweise konnten sogar Steigerungen erzielt werden. Dabei beschränkte sich diese grundsätzlich positive Tendenz nicht nur auf die Metropolregionen, sondern erfasste auch Sekundärstandorte.<sup>5</sup>

Angesichts der gesunden Fundamentaldaten des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes sind die Ursachen für die gesunkene Kaufbereitschaft der Investoren insbesondere in den schwierigen Kapitalmärkten sowie den damit verbundenen veränderten Refinanzierungskonditionen der kreditgebenden Banken zu finden.

Im Getränkemarkt spürten die Brauer das rückläufige Konsumverhalten. Dies wurde zum einen durch das Rauchverbot, zum anderen durch Preisanhebungen ausgelöst, die im Zuge gestiegener Rohstoff- und Energiekosten notwendig geworden waren. So ging der bundesweite Bierabsatz laut offiziellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes zwischen Januar und September 2008 um 0,4% im Vergleich zur Vorjahresperiode zurück.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt, 2008

<sup>2</sup> EZB, 2008

<sup>3</sup> Bundeswirtschaftsministerium, 2008

<sup>4</sup> Jones Lang LaSalle, 2008

<sup>5</sup> IVD, 2008

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt, 2008

## **Ergebnisabführungsvertrag zwischen der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und der VIB Vermögen AG**

Der Rechtsstreit mit den Anfechtungsklägern wurde durch Vergleich beendet. Der Vergleich wurde an den elektronischen Bundesanzeiger übermittelt und ist im Internet veröffentlicht. Damit herrscht Rechtssicherheit bezüglich des Ergebnisabführungsvertrages.

### **Ausblick**

Derzeit agiert die BBI AG erfolgreich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld, sowohl im Getränke- als auch im Immobilienbereich. Insbesondere die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise und deren Effekte auf die Kapitalmärkte führen zu neuen Herausforderungen bei der Fortführung des Wachstumskurses.

Sollte diese Situation über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, so sind trotz der derzeit soliden und langfristigen Finanzierungsstruktur Auswirkungen auf den Wachstumskurs der BBI AG 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.

Mit ihrer gesunden Eigenkapitalausstattung und ihrer bonitätsstarken Mehrheitsaktionärin VIB Vermögen AG verfügt die BBI AG über gute Voraussetzungen, die durch die Finanzmarktkrise entstehenden Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen.

Ingolstadt, 14. November 2008

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](mailto:stauer@cometis.de)