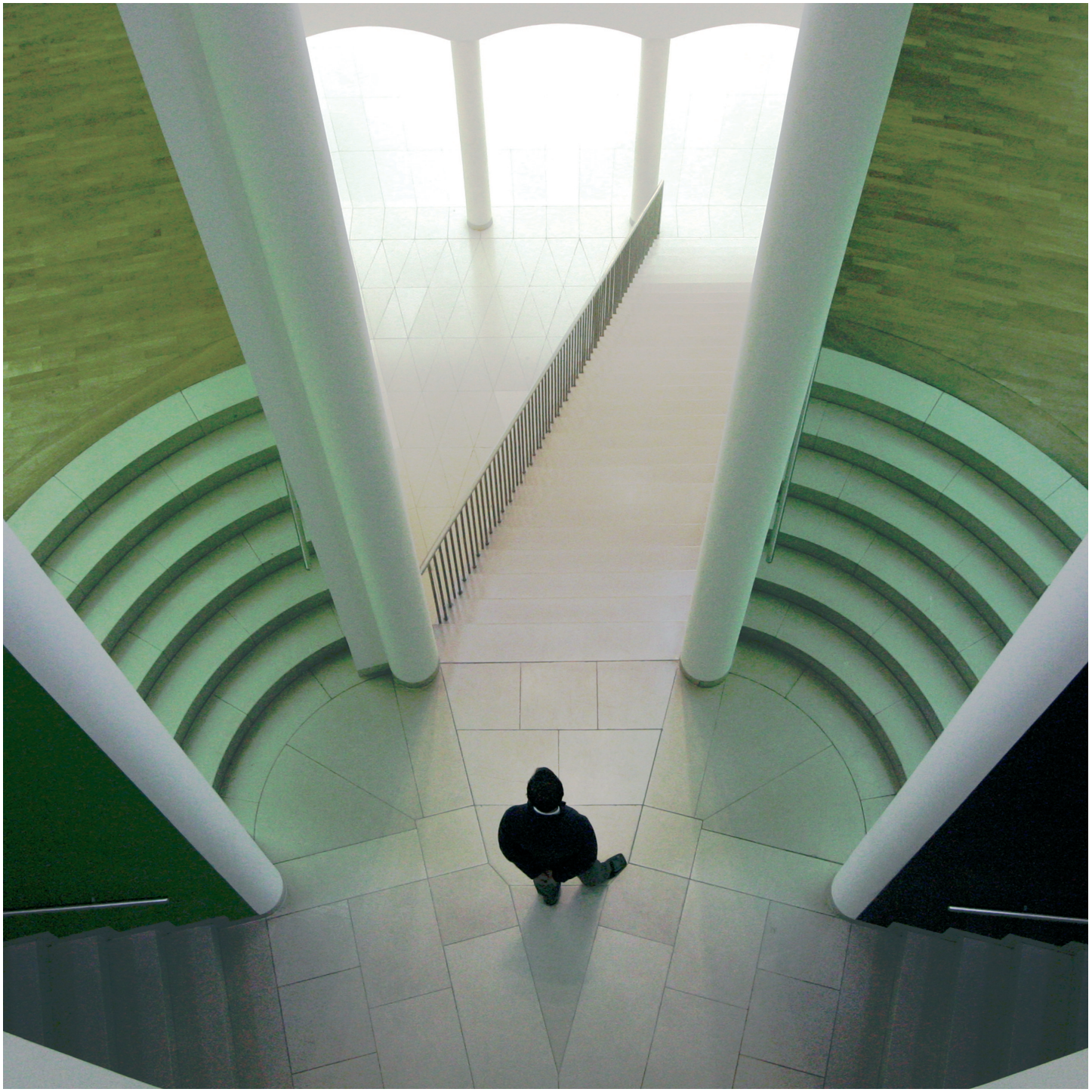

BBI

Bürgerliches Brauhaus
Immobilien AG

Wir bringen Sie in die Beste Lage

Zwischenmitteilung
01.01. bis 15.11.2007

BBI
BÜRGERLICHES BRAUHAUS
IMMOBILIEN AG

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Zwischenmitteilung 2007

1. Januar 2007 - 16. November 2007

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG setzt positive Geschäftsentwicklung fort

Deutlicher Anstieg der Umsatzerlöse auf 16,38 Mio. Euro
Vorsteuergewinn von 4,42 Mio. erzielt
NAV je Aktie auf 14,68 Euro gesteigert

Ertrags- und Vermögenslage

In den ersten neun Monaten des Geschäftjahres 2007 konnte die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) gemäß IFRS einen deutlichen Zuwachs bei Umsatz und Ertrag verzeichnen.

So erhöhten sich die Umsatzerlöse, bestehend aus Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie Einnahmen aus dem Getränkesegment, auf insgesamt 16,38 Mio. Euro. Damit überstiegen die Umsatzerlöse bereits das Ergebnis des Gesamtjahres 2006 mit insgesamt 15,46 Mio. Euro. Von den Umsätzen entfielen in den ersten neun Monaten 2007 5,32 Mio. Euro auf Erträge aus Vermietung und Verpachtung (Gesamtjahr 2006: 1,44 Mio. Euro).

Im Getränkesegment war eine stabile Umsatzentwicklung zu verzeichnen. Der Verkauf von eigenproduzierten Herrnbräu-Bieren legte moderat um 0,2% zu. Ein erfreuliches Umsatzplus in Höhe von 4,4% konnte bei den alkoholfreien Erfrischungsgetränken der Marke Bernadett Brunnen erzielt werden. Insgesamt ging der Umsatz im Bereich Getränke leicht um 0,8% zurück. Als Grund hierfür ist vor allem die planmäßige Reduzierung des margenschwächeren Handelsgeschäfts und damit verbunden der sukzessive Abbau des Handels von Produkten mit niedrigen Deckungsbeiträgen zu nennen.

Die Aufwendungen für Material (3,78 Mio. Euro) und Personal (3,74 Mio. Euro) waren in den ersten neun Monaten in etwa auf Höhe des Vorjahresniveaus und resultieren primär aus dem Brauereibetrieb. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen verliefen ebenfalls plangemäß und summierten sich bis zum 30. September 2007 auf 1,32 Mio. Euro. Wie bereits zum Halbjahr 2007 wurde das Betriebsergebnis durch einmalige Zuschreibungen auf den historischen Altbestand des Immobilien-Portfolios in Höhe von 1,87 Mio. Euro positiv beeinflusst. Weitere Zuschreibungen wurden im 3. Quartal 2007 nicht vorgenommen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich auf 3,21 Mio. Euro. Davon entfallen etwa 0,5 Mio. Euro auf die Vorbereitung der geplanten Kapitalmaßnahme.

Somit kletterte das Betriebsergebnis (EBIT) der BBI AG in den ersten neun Monaten 2007 auf 6,41 Mio. Euro. Dies stellt nahezu eine Verdreifachung des Ergebnisses im Gesamtjahr 2006 dar (2,19 Mio. Euro) und unterstreicht die erfolgreiche Neuausrichtung der Gesellschaft. Nach Abzug des Finanzergebnisses von -1,99 Mio. Euro realisierte die BBI AG

einen Vorsteuergewinn von 4,42 Mio. Euro. Aufgrund einer Ertragsteuererstattung in Höhe von 2,2 Mio. Euro erhöhte sich das Konzernergebnis auf 5,22 Mio. Euro. Ursächlich hierfür ist die mit der Steuerreform 2008 verbundene Senkung des Körperschaftssteuersatzes von 25% auf 15% und die damit einhergehende Reduzierung passiver latenter Steuern. Bei insgesamt 5.200.000 Aktien wurde somit ein Ergebnis je Aktie von 1,00 Euro erzielt.

Gegenüber dem 31. Dezember 2006 stieg die Bilanzsumme zum Stichtag 30. September 2007 von 104,4 Mio. Euro auf 153,9 Mio. Euro. Hierzu trugen die in den ersten neun Monaten getätigten Investitionen im Immobilienbereich maßgeblich bei. Das Eigenkapital erhöhte sich von 63,4 Mio. Euro auf 68,6 Mio. Euro. Trotz deutlich gestiegener Finanzverbindlichkeiten (30. September 2007: 72,5 Mio. Euro) zur Finanzierung renditeträchtiger Immobilien belief sich die Eigenkapitalquote auf 44,6%. Somit verfügt die BBI AG weiterhin über eine im Branchenvergleich sehr solide Finanzierungsstruktur.

Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Zusammensetzung des Immobilien-Portfolios hat sich gegenüber dem 30. Juni 2007 nicht verändert. So verfügt die Gesellschaft über einen historischen Altbestand von 13 Objekten. Hinzu kommen 16 Fachmärkte an bundesweiten Standorten, die langfristig vermietet sind und signifikant zum Umsatz- und Ertragswachstum der BBI AG beitragen. Weiterhin befinden sich 17 projektierte Objekte in der Entwicklung, die bereits notariell beurkundet bzw. durch einen Letter of Intent (LOI) gesichert sind. Im dritten Quartal 2007 wurden zwei Objekte des Bavaria-Westfalia Portfolios notariell beurkundet. Beim SB-Warenhaus in Pfaffenhofen (Mieter Kaufland) erfolgte am 27. Juli 2007 der Spatenstich. Die Fertigstellung und Übergabe dieses Objekts an die BBI AG wird für das erste Quartal 2008 erwartet.
Die Nutzfläche des aktuellen Portfolios beläuft sich auf rund 118.000 m^2 und ist vollständig vermietet. Mit der sukzessiven Fertigstellung der projektierten Objekte wird die BBI AG weitere rund 84.500 m^2 übernehmen, die nach erfolgter Übergabe zusätzliche, annualisierte Mieterträge von rund 10,2 Mio. Euro generieren werden.

Marktentwicklung

Die Entwicklung des Immobilienmarktes war in den vergangenen Monaten entscheidend von der Subprime-Krise in den USA geprägt, von der insbesondere die in Deutschland finanzierenden Banken getroffen wurden. Da im Zuge dessen die Kreditvergabe der Banken deutlich restriktiver wurde, hat sich auch die Aktivität der Immobilieninvestoren reduziert. Somit werden im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2007 wieder niedrigere Kaufpreisfaktoren für Immobilien registriert, wodurch Immobiliengesellschaften wie die BBI AG künftig wieder höhere Renditen erzielen können. Sobald sich eine Bodenbildung abzeichnet und die Ausmaße der Hypothekenkrise vollständig abschätzbar sind, ist demnach wieder mit attraktiven Investitionsmöglichkeiten zu rechnen. Sofern diese Voraussetzungen gegeben sind, wird auch die BBI AG ihre Investitionstätigkeit wieder erhöhen.

Der Getränkemarkt in Deutschland profitiert derzeit von der günstigen konjunkturellen Entwicklung. Hinzu kommen positive regionale Faktoren, wie beispielsweise ein erhöhtes Bevölkerungswachstum rund um den Kernmarkt Ingolstadt, von denen ein Anstieg des Getränkekonsums erwartet wird. Gleichzeitig sind veränderte Konsumgewohnheiten der Endverbraucher für ein Schrumpfen des relevanten Marktes und damit auch für ein wettbewerbsintensiveres Umfeld verantwortlich. Insgesamt ist von einer Fortsetzung des Konzentrationsprozesses in der Getränkeindustrie auszugehen.

BBI
BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

Entwicklung des NAV & Aktie

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) der BBI AG auf 14,68 Euro je Aktie. Dieser berechnet sich aus dem bilanziellen Eigenkapital zuzüglich der passiven latenten Steuern. Im Vergleich zum 30. Juni 2007 stieg der NAV durch das anteilige Jahresergebnis und durch Tilgungen von 14,53 Euro um rund 1% an. Somit notierte die Aktie der BBI AG (Schlusskurs am 30. September 2007: 11,20 Euro) mit einem Abschlag von knapp 24% auf den NAV und konnte sich dem Marktsentiment anderer börsennotierter Immobiliengesellschaften nicht entziehen.

Am 8. November 2007 wurde ein Wertpapierprospekt durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (Bafin) gebilligt. Nach erfolgter Billigung wurden die 3.640.000 bislang im Freiverkehr gehandelten Aktien für den Handel im regulierten Markt zugelassen. Somit notieren seit dem 12. November alle 5.200.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien einheitlich unter der WKN 528000 (ISIN DE0005280002). Gelistet sind die Aktien im amtlichen Handel der Börse München und im Freiverkehr Frankfurt. Das Unternehmen erhofft sich von dieser Maßnahme neben der Steigerung der Transparenz auch eine weitere Verbesserung der Liquidität der Aktie.

Ausblick

Der Vorstand ist zuversichtlich, Umsatz und Ertrag in den Segmenten Immobilien und Getränke weiter ausbauen zu können und damit im Geschäftsjahr 2007 erneut ein sehr gutes Ergebnis auszuweisen. Auch für das kommende Geschäftsjahr rechnet die Gesellschaft mit weiterem Wachstum, da die projektierten Objekte sukzessive an die BBI übergeben werden und damit zu verstärkten Umsatz- und Ertragssteigerungen beitragen.

Ob die anvisierte Kapitalerhöhung im derzeitigen Marktumfeld platzierbar sein wird, hängt insbesondere von der aktuellen Marktentwicklung und der Investitionsbereitschaft institutioneller Investoren ab. Das Unternehmen beobachtet daher die Entwicklung an den Kapitalmärkten weiterhin sehr aufmerksam.

Ingolstadt, 16. November 2007

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