

# Klosterbrauerei Königsbronn AG

Immobilien aus Zwangsversteigerungen



[www.kk-aktie.de](http://www.kk-aktie.de)

+++ Zeichnen Sie jetzt: Tel. 0 73 21 / 95 90 28 +++

## Aktionärsbrief 3 / 2004

### 3. Aktionärsbrief der Klosterbrauerei Königsbronn AG im Jahr 2004

Wir möchten Sie heute, am 21. November 2004 mit dem 3. Aktionärsbrief im Jahr 2004 über die Entwicklung der Gesellschaft informieren.

#### Geschäftsbereich Immobilien

Alle unsere Objekte sind vermietet. Die Miet- und Pachteinahmen erfolgen pünktlich. Wie bereits in unserem 1. Aktionärsbrief berichtet, haben wir am 4. Februar 2004 im Ortskern von Königsbronn ein Mehrfamilienhaus erworben. Seit Februar 2004 haben wir eine Vielzahl von Immobilien geprüft, jedoch kein weiteres Objekt erworben. Für Ende 2004 / Anfang 2005, nach Abschluss der Kapitalerhöhung, planen wir, wieder einige Objekte zu erwerben.

#### Einstimmige Beschlussfassung auf der Hauptversammlung

Die Hauptversammlung am Dienstag, den 6. Juli 2004 hat alle von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagenen Tagesordnungspunkte einstimmig beschlossen. Im Anschluss an die Hauptversammlung haben Vorstand, Aufsichtsrat und alle teilnehmenden Aktionäre und Gäste gemeinsam im Objekt der Klosterbrauerei Königsbronn AG, dem Gasthaus "Weißes Rössle", zu Mittag gegessen. Jedem teilnehmenden Aktionär überreichte der Vorstand einen Kasten Königsbronner Edel-Pils sowie 6 Pils-Gläser als Naturaldividende. Der Vorstand dankt allen Aktionären für das Vertrauen.

#### Girosammelverwahrung für die Klosterbrauerei Königsbronn AG umgesetzt

Vorstand und Aufsichtsrat haben für das bisherige Grundkapital in Höhe von Euro 125.000 eine Globalurkunde erstellt und bei der Clearstream Banking AG in Frankfurt hinterlegt.

Zwischenzeitlich wurden die depotfähigen Aktien durch die Clearstream-Banking erstellt. Die Aktien sind in die Depots der Aktionäre eingebucht worden. Nach Einbuchung der Aktien in die einzelnen Depots entfällt das bisher geführte Aktienbuch.

Die Aktionäre, die an der derzeitigen Kapitalerhöhung teilnehmen, erhalten die Aktien nach Abschluss der Kapitalerhöhung und Eintragung in das Handelsregister ebenfalls in ihr Depot eingebucht.

Wir gehen davon aus, dass die Aktien im ersten Quartal 2005 in die jeweiligen Depots der Aktionäre eingebucht werden können.

#### Börsengang im Freiverkehr für die Klosterbrauerei Königsbronn AG geplant

Vorstand und Aufsichtsrat haben einen Vertrag über ein Listing im Freiverkehr einer deutschen Wertpapierbörse abgeschlossen. Wir planen das Listing im Anschluss an die Kapitalerhöhung und gehen davon aus, dass das Listing zeitnah erfolgen wird.

#### Investor prüft Einstieg in die Klosterbrauerei Königsbronn AG

Vorstand und Aufsichtsrat führen derzeit Gespräche mit einem größeren Investor. Dieser Investor plant den Einstieg mit bis zu 10,0% bei der Klosterbrauerei Königsbronn AG. Aufgrund der derzeit laufenden Kapitalerhöhung zu Euro 25,00 je Aktie halten wir es gemäß § 53a AktG, Gleichbehandlung aller Aktionäre, für geboten, auf diese Verhandlung hinzuweisen.

Die Klosterbrauerei Königsbronn AG kann jedoch keine Gewähr dafür übernehmen, dass sich der Investor auch tatsächlich mit 10,0% an der Klosterbrauerei Königsbronn AG beteiligen wird.

#### Großaktionär der Klosterbrauerei Königsbronn AG ist börsennotiert

Die VCI Venture Capital und Immobilien AG ist mit 40% an der Klosterbrauerei Königsbronn AG beteiligt. Die VCI Venture Capital und Immobilien AG hat im Geschäftsjahr 2003 eine Kapitalerhöhung zu Euro 1,00 je Aktie durchgeführt. Die Aktien der VCI Venture Capital und Immobilien AG werden seit Dienstag, den 16.11.2004 an der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Der erste Kurs der Gesellschaft betrug EUR 1,00. In der Zwischenzeit ist der Kurs bis auf Euro 1,25 gestiegen. Vorstand der VCI Venture Capital und Immobilien AG ist wie bei der Klosterbrauerei Königsbronn AG Herr Wolfgang Reich. Aufgrund der Erfahrung mit dem Börsengang der VCI Venture Capital und Immobilien AG geht der Vorstand davon aus, dass auch bei der Klosterbrauerei Königsbronn AG aufgrund der günstigen Bewertung, sich Zeichnungsgewinne ergeben werden.

#### Ausschüttung einer Bardividende für das Geschäftsjahr 2004 geplant

Aufgrund der guten Entwicklung der Klosterbrauerei Königsbronn AG im Geschäftsjahr 2004 planen Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2004 erstmals die Ausschüttung einer Bardividende an die Aktionäre. Bisher ging die Geschäftsführung davon aus, dass erst für das Geschäftsjahr 2005 eine Bardividende an die Aktionäre ausbezahlt werden kann. Die Zeichner von Vorzugsaktien aus der Kapitalerhöhung erhalten aufgrund gesetzlicher Vorschriften auf jeden Fall in jedem Geschäftsjahr eine Dividende ausbezahlt.

#### Immobilientour vor Ort in Königsbronn / Immobilien Online-Tour im Internet

Die Klosterbrauerei Königsbronn AG hat auf ihrer Homepage im Internet unter [www.kk-aktie.de](http://www.kk-aktie.de) eine Immobilien Online-Tour freigeschaltet. Dem Interessenten werden die Objekte der Klosterbrauerei Königsbronn AG in Heidenheim, Aalen und Königsbronn vorgestellt. Auf den Internetseiten ist ein Ortsplan mit den Objekten der Klosterbrauerei Königsbronn AG in Königsbronn hinterlegt.

Die Klosterbrauerei Königsbronn AG ist größter Grundbesitzer im Ortskern von Königsbronn.

Personen, die sich für eine Vor-Ort-Besichtigung der Immobilien der Klosterbrauerei Königsbronn AG interessieren, können zur Besichtigung der Objekte mit dem Vorstand der Gesellschaft unter der Telefonnummer 0 73 21 / 95 90 28 oder per E-Mail unter [reich@kk-aktie.de](mailto:reich@kk-aktie.de) einen Termin vereinbaren. Aufgrund der regen Nachfrage nach einer Vor-Ort-Besichtigung der Objekte der Klosterbrauerei Königsbronn AG wird am Dienstag, den 7. Dezember 2004 um 15.00 Uhr eine Vor-Ort-Besichtigung mit dem Vorstand stattfinden. Interessenten melden sich bitte entweder telefonisch oder per E-Mail für diese Veranstaltung an.

#### Wirtschaftliche Entwicklung

Die Klosterbrauerei Königsbronn AG erzielt derzeit aus Vermietung und Verpachtung ihrer Objekte ca. 11,0% Rendite pro Jahr. Die Gesellschaft hat derzeit mit Leerständen keinerlei Probleme. Die Miet- und Pachtzahlen

# IHR SPEZIALIST FÜR AKTIEN

**DVB** Deutsche Value  
Beteiligungen  
AG & Co. KG a.A.

Beteiligen Sie sich jetzt  
und profitieren Sie von  
unserem Erfolg!  
**Emissionsvolumen nur  
EUR 135.000**

**INFOS:** Deutsche Value Beteiligungen AG & Co. KG a.A. · Fon 0 73 21 / 95 90 28 · Fax 95 90 60

gehen bis auf eine Ausnahme pünktlich ein. Die Gesellschaft plant für Ende des Jahres 2004 / Anfang 2005 den Kauf weiterer Objekte. Derzeit steht die Gesellschaft mit mehreren Verkäufern in Verhandlungen. In den nächsten Monaten werden durch Banken einige interessante Objekte im Zuge von Zwangsversteigerungsverfahren verwertet.

### Hohe Rendite auf selbst geschaffene Wohnungen

Da wir für die Renovierung unserer Objekte keine externe Unternehmen in Anspruch nehmen müssen, können wir die Renovierungs- und Ausbaumaßnahmen kostengünstig durchführen. Mit relativ geringem Aufwand können wir Wohnungen um- bzw. ausbauen.

Im Geschäftsjahr 2003 haben wir erstmals Aufträge für fremde Auftraggeber ausgeführt. Die Bearbeitung von Fremdaufträgen wird nur dann durchgeführt, wenn unsere Mitarbeiter freie Kapazitäten haben. Durch die Umwandlung von Bühnen- oder Gaststättenräumen in neuen Wohnraum erhöhen sich die Miet- und Pachteinahmen relativ stark. Wir erzielen auf die von uns renovierten Wohnungen bzw. neu hergestellten Wohnräume Renditen von ca. 15% auf das eingesetzte Kapital.

Aufgrund der Renovierungsmaßnahmen wird allerdings kurzfristig viel Kapital gebunden, das jedoch durch die hohen Miet- und Pachteinahmen in den kommenden Jahren wieder zurückfließt.

### Renovierungsmaßnahmen der Klosterbrauerei Königsbronn AG abgeschlossen

Mitte September 2004 haben wir in unsere Gaststätte mit Fremdenzimmer, dem "Brauereigasthof Weißes Rössle" in Königsbronn, eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Mit Fertigstellung dieser Maßnahme hat die Klosterbrauerei Königsbronn AG ihre nunmehr dreijährigen Renovierungs- und Sanierungsarbeiten vollständig abgeschlossen.

In den vergangenen drei Jahren hat die Klosterbrauerei Königsbronn AG über Euro 300.000 in Renovierungsmaßnahmen für ihre Objekte investiert. Wir gehen davon aus, dass in den kommenden Jahren keine größeren Renovierungsaufwendungen mehr anfallen werden, die das Ergebnis belasten können.

### Feierlichkeiten zur 100-Jahr-Feier der Klosterbrauerei Königsbronn AG Neuzeit

Die Klosterbrauerei Königsbronn AG hat ihren Ursprung in der Gründung des Zisterzienser-Klosters im Jahre 1303. Viele Jahrhunderte brauten die Mönche des Klosters einen edlen Gerstensaft, der besonders in den damaligen Eisen- und Schmelzwerken sehr beliebt war.

Mit Auflösung des Klosters ging die Brauerei 1710 in Privatbesitz über. Im Jahr 1904 verstarb Georg Meier durch einen tragischen Unglücksfall in der Brauerei, worauf die Herren Adolf Haible und Fritz Weisedel 1904 den gesamten Wirtschaftsbetrieb mit den dazugehörigen Grundstücken von der Witwe Meier kauften.

Die Klosterbrauerei Königsbronn AG wird im Dezember 2004 dieses 100-jährige Bestehen in der Neuzeit gemeinsam mit allen Mitarbeitern, Freunden und Aktionären mit einem festlichen Abend in ihrem Objekt, dem 450-jährigen "Brauereigasthof Weißes Rössle" in Königsbronn, gebührend feiern.

Zu dieser Festlichkeit werden wir alle Aktionäre der Gesellschaft einladen. Für Speisen und Getränke wird an diesem Abend die Gesellschaft aufkommen. Alle Aktionäre erhalten die Einladung mit dem genauen Termin für die Feierlichkeiten per Post mitgeteilt.

### Zeichnung der neuen Aktien noch bis zum 15.12.2004

Die derzeit laufende Kapitalerhöhung der Klosterbrauerei Königsbronn AG läuft noch bis zum 15.12.2004 (vorzeitige Schließung möglich).

Interessenten, die Fragen zur Kapitalerhöhung haben, können sich direkt an den Vorstand der Gesellschaft entweder telefonisch unter der Telefonnummer 0 73 21 / 95 90 28 oder per E-Mail unter reich@kk-aktie.de wenden.

Die Mindestzeichnung beträgt 100 Stückaktien. Jeder Aktionär erhält für die Zeichnung 1 Kasten Königsbronner Edel-Pils per Post übersandt. Die Kartonkisten, welche die Zeichner erhalten werden, werden derzeit nochmals überarbeitet, damit beim Versand keine Flaschen beschädigt werden. In der Zwischenzeit haben wir ein Kartonexemplar erhalten. Nächste Woche wird mit der Produktion von 2000 Kartonagen begonnen. Wir gehen davon aus, dass die Aktionäre spätestens zu Weihnachten ihren Kasten Königsbronner Edel-Pils mit vier Pilsgläsern erhalten werden. Die Gesellschaft plant für nächstes Jahr die verstärkte Vermarktung des "Königsbronner-Klosterbiers".

Vorstand und Aufsichtsrat sind davon überzeugt, dass sich die Zeichnung neuer Aktien aus der Kapitalerhöhung als ein lohnendes Investment für die Investoren herausstellen wird.

Mit freundlichen Grüßen

  
- Vorstand -  
Wolfgang Reich



## Klosterbrauerei Königsbronn AG

Erchenstraße 70  
89522 Heidenheim

HR B 1623 Amtsgericht Heidenheim  
Vorstand: Wolfgang Wilhelm Reich

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Wolfgang Erhard Reich, RA, StB, WP