visionär | individuell | beständig

2011

Zwischenmitteilung
für die ersten drei Monate

VIB Vermögen AG

VIB Vermögen AG startet positiv in das Geschäftsjahr 2011

- Umsatzerlöse von 12,9 Mio. € erwirtschaftet
- Vorsteuerergebnis (EBT) von 4,7 Mio. € erzielt, Konzernergebnis beträgt 4,0 Mio. €
- Positiver Geschäftsverlauf untermauert Prognose

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

In den ersten drei Monaten 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG auf Konzernebene gemäß IFRS-Rechnungslegung auf 12,9 Mio. €. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,5 Mio. € erwirtschaftete der Konzern damit betriebliche Erträge im Gesamtvolumen von rund 13,4 Mio. €.

Die Aufwendungen für Investment Properties in Höhe von 3,1 Mio. € umfassen vor allem Ausgaben für die laufenden Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser usw.) der Immobilien sowie Grundsteuerzahlungen und Versicherungszahlungen, die mehrheitlich auf die Mieter der entsprechenden Objekte umgelegt werden. Zudem sind in dieser Position die Kosten für die Instandhaltung und Renovierung der Immobilien enthalten. Daneben beliefen sich die Personalaufwendungen im Berichtszeitraum auf insgesamt 0,5 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Konzernebene betrugen 0,4 Mio. €. Damit erwirtschaftete die VIB-Gruppe im ersten Quartal 2011 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 9,4 Mio. €. Die daraus resultierende EBIT-Marge von ca. 70 % dokumentiert hierbei die hohe Ertragskraft der VIB Vermögen AG.

Die Zinsaufwendungen summierten sich im ersten Quartal auf Konzernebene auf 4,7 Mio. €. Die Garantiedividende für die ausstehenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG beträgt 62 T€. Unter Berücksichtigung von Zinserträgen in Höhe von 18 T€ und einem negativen Ergebnis aus at-equity-Beteiligungen in Höhe von 11 T€ belief sich das Vorsteuerergebnis (EBT) zum 31. März 2011 auf 4,7 Mio. €.

Die Position Ertragsteuern weist einen Betrag von 0,8 Mio. € aus und beinhaltet sowohl die laufenden Steuerzahlungen als auch die latenten Steuern.

In Summe erzielte die VIB Vermögen AG im ersten Quartal 2011 ein Konzernergebnis in Höhe von 4,0 Mio. €.

in T€	Konzern 3 Monate 01.01.11 - 31.03.11 IFRS	Konzern 12 Monate 01.01.10 - 31.12.10 IFRS
1. Umsatzerlöse	12.872	51.806
2. Wertänderung von Investment Properties	0	-2.299
3. Sonstige betriebliche Erträge	547	2.751
4. Summe der betrieblichen Erträge	**13.419**	**52.258**
5. Aufwendungen für Investment Properties	-3.103	-10.969
6. Personalaufwand	-468	-2.386
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-380	-3.362
8. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	**9.468**	**35.541**
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-38	-100
10. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**9.430**	**35.441**
11. Ergebnis aus at-equtiy bewerteten Beteiligungen	-11	-538
12. Ergebnis aus Entkonsolidierung	0	-207
13. Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	-2.865
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18	62
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.653	-18.821
16. Aufwand aus Garantiedividende	-62	-247
17. Ergebnis vor Steuern (EBT)	**4.722**	**12.825**
18. Ertragsteuern	-753	3.723
19. Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	366
20. Konzernergebnis	**3.969**	**16.914**

Marktentwicklung

In den ersten drei Monaten des Kalenderjahrs 2011 konnte die deutsche Wirtschaft weiter an Fahrt gewinnen. Nach einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ist die Wirtschaftsleistung der Bundesrepublik im ersten Quartal 2011 um 0,9 % gewachsen. Für das zweite Quartal 2011 erwarten die DIW-Experten eine Steigerung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von ca. 0,6 %. Damit würden beide Werte den saison- und kalenderbereinigten Anstieg des vierten Quartals 2010 (+0,4 %) deutlich übertreffen. Aufgrund der uneinheitlichen weltwirtschaftlichen Erholung sowie den politischen Unruhen im besonders energiereichen arabischen Raum könnte nach Ansicht des DIW jedoch auch eine gegenläufige Entwicklung resultieren, die das Wachstum abschwächen könnte. Nach jüngst veröffentlichten Prognosen der Europäischen Union könnte sich das reale deutsche Wirtschaftswachstum 2011 trotz dieser Risiken auf insgesamt 2,2 % belaufen.

Gleichzeitig entwickelte sich auch der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien nach Angaben des Immobilien-Dienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) im 1. Quartal 2011 weiterhin positiv. Im Ergebnis nähert sich der Markt weiter dem Vorkrisenniveau. Der überwiegende Teil der Umsätze entfiel dabei auf die Nutzungsart Einzelhandel, die mit einem Volumen von 3,8 Mrd. Euro mit 65 % zu den Gesamtumsätzen beitrug. In der Summe belief sich das Transaktionsvolumen in den ersten drei Kalendermonaten auf rund 5,8 Mrd. Euro (Vorjahr: 5,1 Mrd. Euro). Beim Ausblick auf das Gesamtjahr 2011 rechnen die Experten von JLL weiterhin mit einer hohen Wachstumsdynamik und erwarten auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien ein kumuliertes Transaktionsvolumen von rund 20 Mrd. € (Vorjahr: 18,8 Mrd. €).

Geschäftsentwicklung

Die VIB Vermögen AG als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. Dabei liegt die Kernkompetenz der VIB-Gruppe im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Im Rahmen ihrer Tätigkeit verfolgt die Gesellschaft eine „Buy-and-hold-Strategie". Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten. Das Portfolio der VIB-Gruppe umfasst derzeit 86 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 661.500 m². Der Marktwert des Portfolios belief sich zum 31. Dezember 2010 auf rund 639,6 Mio. € (inklusive der Anlagen im Bau sowie Vorratsgrundstücke). Bei den Objekten handelt es sich um gewerblich genutzte Immobilien, insbesondere Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Aufgrund der hohen Diversifikation des Portfolios ist die VIB-Gruppe vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen einzelner Branchen.

Im Berichtszeitraum (1. Januar 2011 – 31. März 2011) ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Immobilienportfolio. Ein über die Tochtergesellschaft IVM Verwaltung GmbH in Ingolstadt gehaltenes Vorratsgrundstück wurde im Jahr 2010 verkauft. Der Kaufpreis in Höhe von 5,2 Mio. € ist gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrags termingerecht im Januar 2011 eingegangen. Mit dem überwiegenden Teil des Kaufpreises wurden die ursprünglich zur Grundstücksfinanzierung aufgenommenen Darlehen zurückgezahlt.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2010 ist es der VIB Vermögen AG gelungen, die positive Entwicklung der Vorjahre erfolgreich fortzuschreiben. Analog zu einem signifikant verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld konnten das operative Ergebnis und die Profitabilität gegenüber dem Rekordjahr 2009 noch einmal gesteigert werden. Diese sehr gute Entwicklung ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen. Neben der auf Nachhaltigkeit und Solidität bedachten Finanzierungsstrategie, die sich gerade in der Wirtschafts- und Finanzkrise als stabilisierendes Element erwiesen hat, profitiert die Gesellschaft von einer schlanken und kosteneffizienten Organisationsstruktur. Mit der 2009/2010 erfolgten Ausgliederung der ehemaligen Getränkeaktivitäten des Konzerns in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG verfügt die VIB-Gruppe zudem über beste Voraussetzungen für eine transparente und fokussierte Unternehmensentwicklung. Besondere Beachtung verdient zudem das diversifizierte Bestandsportfolio der Gesellschaft, das die Grundlage für ein attraktives und planbares Ertragsprofil bildet.

Die Gesellschaft wird auch künftig an ihrem bewährten Geschäftsmodell festhalten und den Kauf bzw. die Entwicklung sowie die Verwaltung eigener Immobilien im Rahmen ihrer „Buy-and-Hold-Strategie" verfolgen. Durch die geographische Konzentration auf das wachstumsstarke Süddeutschland profitiert die VIB Vermögen AG zudem von ihrem langjährigen und etablierten Netzwerk. Auch die bisherige, stabilitätsorientierte Finanzierungsstruktur des Immobilien-Portfolios – mit der Kombination eines relativ hohen Anteil an Eigenmitteln sowie überwiegend langfristig gesicherten Fremdkapitals – soll fortgeführt werden. So soll der operative Schwerpunkt im laufenden Geschäftsjahr wieder verstärkt auf Unternehmenswachstum durch selektive und zielgerichtete Zukäufe gerichtet werden. Akquisitionen werden jedoch nur dann erfolgen, wenn die potenziellen Objekte den strikten Investitionskriterien der Gesellschaft entsprechen.

Mit dem vielversprechenden Start in das Geschäftsjahr 2011 konnte der positive Trend der Vorjahre weiter fortgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund hält der Vorstand an seiner Zielsetzung fest, dass im Geschäftsjahr 2011 sowohl Umsatz wie auch Ertrag weiter gesteigert werden können, wobei die Zuwächse sowohl vom Umfang der Neuakquisitionen als auch von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen. Konkret bedeutet dies, dass aufgrund der positiven operativen Entwicklung Umsatzerlöse in Höhe von 52 Mio. € erwartet werden. Zudem geht der Vorstand davon aus, das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf rund 36 Mio. € und das Vorsteuerergebnis (EBT) auf etwa 18 Mio. € zu steigern.

Neuburg/Donau, am 11. Mai 2011

Der Vorstand

Kontakt

Investor Relations

VIB Vermögen AG
Petra Riechert
Tel.: +49 (0)8431 504 952
Fax: +49 (0)8431 504 973
E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

cometis AG
Stefan Kemmerer
Tel: +49 (0)611 205855 21
Fax: +49 (0)611 205855 66
E-Mail: kemmerer@cometis.de