

2011

visionär | **i**ndividuell | beständig

Zwischenmitteilung
für die ersten neun Monate



VIB Vermögen AG

VIB Vermögen AG steigert Umsatz und Ergebnis in den ersten neun Monaten 2011

- Umsatzerlöse leicht auf 38,8 Mio. € gesteigert
- Vorsteuerergebnis (EBT) gegenüber Vorjahr um 37 % auf 13,6 Mio. € verbessert
- Umsatz- und Ergebnis-Prognose für Gesamtjahr 2011 bestätigt

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

In den ersten neun Monaten 2011 konnte die VIB Vermögen AG ihre Umsatzerlöse auf Konzern-ebene gemäß IFRS-Rechnungslegung von 38,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum auf 38,8 Mio. € steigern. Dies ist im Wesentlichen auf die erfolgte Portfolioerweiterung im laufenden Jahr 2011 sowie auf geringfügige Anpassungen von Mietverträgen zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: -2,4 Mio. €) sowie den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 0,3 Mio. € erzielte die VIB Vermögen AG betriebliche Erträge von rund 39,3 Mio. €. Dies entspricht einem Zuwachs von 7,3 %.

Die Aufwendungen für Investment Properties lagen mit 7,8 Mio. € leicht über dem Vorjahres-niveau. Diese enthalten insbesondere Ausgaben für die laufenden Betriebskosten (bspw. Strom, Gas, Wasser) der Immobilien sowie Grundsteuer- und Versicherungszahlungen, die größtenteils auf die Mieter der entsprechenden Objekte umgelegt werden. Zudem sind in dieser Position die Kosten für die Instandhaltung und Renovierung der Immobilien enthalten. Die Personalaufwendungen erhöhten sich im Zuge des Wachstums von rund 1,4 Mio. € auf 1,5 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr hingegen deutlich um 0,8 Mio. € auf 1,4 Mio. € gesenkt werden. Darin enthalten ist unter anderem eine Wertanpassung in Höhe von rund 0,3 Mio. € für auf Schweizer Franken lautende Fremdwährungsverbindlichkeiten. Die Reduktion der Wertanpassung um 0,1 Mio. € im Vergleich zum Halbjahr 2011 ist auf die günstigere Entwicklung des CHF/EUR Wechselkurses im dritten Quartal 2011 zurückzuführen.

Insgesamt generierte die VIB-Gruppe damit in den Monaten Januar bis September 2011 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 28,5 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 25,3 Mio. €). Die sich hieraus ergebende EBIT-Marge von ca. 73 % im Verhältnis zu den betrieblichen Erträgen unterstreicht die Ertragskraft des operativen Geschäfts. Das gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich verbesserte Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen belief sich in den ersten drei Quartalen auf 0,2 Mio. € (Vorjahr: -0,5 Mio. €). Es resultiert insbesondere aus den positiven Wertanpassungen der Beteiligungen VIMA Grundverkehr GmbH und BHB Brauholding Bayern-Mitte AG. Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten belief sich in den ersten neun Monaten 2011 auf 1,2 Mio. € und resultiert aus einem Swap-Geschäft auf CHF-Basis des Tochterunternehmens BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) aus dem Jahr 2006. Hiervon war ein Betrag in Höhe von 283 T€ für die ersten neun Monate liquiditätswirksam. Auch hier ist der im Vergleich zum Halbjahr 2011 um rund 0,4 Mio. € reduzierte Aufwand für die Drohverlustrückstellung auf eine günstigere Wechselkursentwicklung zurückzuführen. Aufgrund der Entscheidung der Schweizer Na-

tionalbank an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten, war eine Reduzierung des Einstellungsbetrages für diese Rückstellung möglich. Die Zinsaufwendungen summierten sich in den ersten neun Monaten 2011 auf Konzernebene auf 13,9 Mio. €. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum (-0,6 Mio. €) liegt in Darlehensrückzahlungen begründet. Der Aufwand für die Garantiedividende der außenstehenden Aktionäre der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG reduzierte sich leicht auf 0,19 Mio. €. Somit steigerte die VIB Vermögen AG das Vorsteuerergebnis (EBT) auf Konzernebene um 3,7 Mio. € bzw. 37 % auf rund 13,6 Mio. €. Dies entspricht einer Vorsteuermarge von 34,7 % bezogen auf die betrieblichen Erträge. Die Position Ertragsteueraufwand weist einen Betrag von 2,6 Mio. € (Vorjahr: -1,9 Mio. €) aus und beinhaltet sowohl die laufenden Steuerzahlungen als auch die latenten Steuern. Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern resultierte im Berichtszeitraum ein Konzernergebnis von 11,1 Mio. € (Vorjahr: 12,2 Mio. €).

in T€	01.01.11 - 30.09.11 IFRS	01.01.10 - 30.09.10 IFRS
1. Umsatzerlöse	38.779	38.158
2. Wertänderung von Investment Properties	180	-2.398
3. Sonstige betriebliche Erträge	317	860
4. Summe der betrieblichen Erträge	39.276	36.620
5. Aufwendungen für Investment Properties	-7.774	-7.617
6. Personalaufwand	-1.511	-1.382
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.443	-2.226
8. Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	28.548	25.395
9. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-68	-72
10. Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	28.480	25.323
11. Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	219	-468
12. Ergebnis aus Entkonsolidierung	0	-207
13. Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	-1.226	0
14. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	196	14
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.857	-14.505
16. Aufwand aus Garantiedividende	-185	-195
17. Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.627	9.962
18. Ertragsteuern	-2.562	1.870
19. Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	11.065	11.832
20. Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	366
21. Konzernergebnis	11.065	12.198

Marktentwicklung

Das erste Halbjahr 2011 war von einer positiven Wirtschaftsentwicklung geprägt. Auch im dritten Quartal wuchs die Wirtschaftsleistung in Deutschland trotz der anhaltenden Turbulenzen am Finanzmarkt nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) um 0,4 % gegenüber dem Vorquartal. Getrieben wurde das Wachstum insbesondere durch die hohen Exporte, aber auch durch eine zunehmende Inlandsnachfrage und eine rege Bautätigkeit. Allerdings setzt sich in Europa und weltweit zunehmend eine konjunkturelle Abkühlung durch. Für das Jahr 2011 prognostiziert das Institut für Weltwirtschaft (IfW) in Kiel daher nur noch ein BIP-Wachstum von 2,9 %, nachdem es noch vor drei Monaten von einer Steigerung von 3,3 % ausgegangen war. Für das kommende Jahr rechnet das IfW mit einem Wachstum um lediglich 0,8 %. Denn laut IfW besteht das größte Risiko für die Wirtschaftsentwicklung in einer sich zuspitzenden europäischen Schulden- und Vertrauenskrise. Der deutsche Arbeitsmarkt trotzt dagegen den ungünstigen weltwirtschaftlichen Vorgaben. Im Oktober ist die Arbeitslosigkeit weiter auf eine Quote von 6,5 % gesunken.

Die insgesamt positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland schlagen auch auf den Immobilienmarkt durch. Insbesondere Gewerbeimmobilien werden wieder verstärkt nachgefragt. Mit einem Transaktionsvolumen von über 5,8 Mrd. € wurde nach Aussage von Jones Lang LaSalle im dritten Quartal 2011 das höchste Ergebnis seit dem ersten Quartal 2008 für einen Dreimonatszeitraum erzielt. In den ersten drei Quartalen wurden damit Transaktionen von Gewerbeimmobilien in Höhe von 17,2 Mrd. € vollzogen – dies korrespondiert mit einem Plus von 27 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Beim Ausblick auf das Gesamtjahr rechnen die Immobilienexperten damit, dass sich diese positive Entwicklung fortsetzen und im Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen von bis zu 24 Mrd. € vollzogen wird. Bei den Gewerbeimmobilien sind Einzelhandelsobjekte mit 8,3 Mrd. € (49 % des Gesamtvolumens) weiterhin am stärksten gefragt und rangieren deutlich vor Büroimmobilien (4,2 Mrd. €, 24 %) und gemischt genutzten Immobilien (2,2 Mrd. €, 13 %). Nachweis für das gute Klima auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind auch die zunehmend geringeren Leerstandsquoten. So prognostiziert Jones Lang LaSalle für 2011, dass die Leerstandsquote in den sieben wichtigsten deutschen Immobilienstandorten gegenüber 2010 um 6 % sinken wird. Insgesamt stellen die wachsende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und tendenziell sinkende Leerstandsquoten positive Faktoren für die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios der VIB Vermögen AG dar.

Geschäftsentwicklung

Die VIB Vermögen AG als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. Dabei liegt der Schwerpunkt ihrer Geschäftstätigkeit im Bereich der Entwicklung, des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. In diesem Rahmen verfolgt die Gesellschaft eine „Develop-or-Buy-and-Hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien, entwickelt aber andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten. Das Portfolio der VIB-Gruppe setzt sich derzeit aus 87 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 662.000 m² zusammen. 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 hat sich die VIB-Gruppe von möglichen negativen Entwicklungen einzelner Branchen weitgehend abgekoppelt.

Der Berichtszeitraum (1. Januar 2011 – 30. September 2011) war durch eine verstärkte Investitionstätigkeit gekennzeichnet. Grundlage dafür war insbesondere die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2011, wodurch der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 28,4 Mio. € zufluss. Dies eröffnet die Möglichkeit, Logistik- und Handelsimmobilien im Volumen von mindestens 50 Mio. € zu akquirieren und damit die Ertragskraft des Unternehmens weiter zu steigern.

So wurde in 2011 ein Projekt in Großmehring (2,6 Mio. €) fertiggestellt und mit weiteren Neubaulprojekten auf vorhandenen Grundstücken in Baunatal (3,1 Mio. €) und Neuburg/Donau (2,9 Mio. €) begonnen. Zudem entwickelt die VIB Vermögen AG gemeinsam mit einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt ein Produktions- und Logistikzentrum in Ingolstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 24 Mio. €. Im Oktober 2011 erwarb die VIB Vermögen AG für rund 11 Mio. € ein neu errichtetes Logistikobjekt in Schwäbisch Gmünd. Somit wurde bereits der Großteil der zur Verfügung stehenden Mittel aus der Kapitalerhöhung in neue Projekte investiert und damit das Portfolio zielgerichtet ausgebaut.

Ausblick

Die positive Entwicklung der Geschäftstätigkeit der VIB Vermögen AG hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt. Sowohl Umsatz als auch Ertrag konnten gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter gesteigert werden. Auch in Zukunft wird die Gesellschaft an ihrem bewährten Geschäftsmodell festhalten, das nachhaltige und planbare Erträge generiert. Bei den weiterhin geplanten Investitionen wird sich die VIB Vermögen AG auch zukünftig auf den wirtschaftlich prosperierenden und wachstumsstarken süddeutschen Raum konzentrieren. Die Strategie über langfristige Mietverträge und eine bonitätsstarke, diversifizierte Mieterstruktur ermöglichen der VIB Vermögen AG auch im Falle einer sich abkühlenden Wirtschaftsentwicklung nachhaltige Mieterträge und eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Für das Gesamtjahr bekräftigt der Vorstand seine Prognose. Somit erwartet die VIB Vermögen AG weiterhin einen Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 52 Mio. €, ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 36 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 18 Mio. €, jeweils vor Bewertungseffekten. Damit sind nach Einschätzung des Vorstands die Weichen gestellt, um auch für das Geschäftsjahr 2011 wieder eine attraktive Dividende ausschütten zu können. Durch die getätigten Neuinvestitionen und die künftige Übernahme der Neuentwicklungen in das Bestandsportfolio wurden im Geschäftsjahr 2011 die Voraussetzungen geschaffen, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren weiter auszubauen.

Neuburg/Donau, am 16. November 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

Ulrich Wiehle

Tel: +49 (0)611 205855 11

Fax: +49 (0)611 205855 66

E-Mail: wiehle@cometis.de