

Zwischenmitteilung
für die ersten drei Monate

2012



VIB Vermögen AG
visionär | individuell | beständig

VIB Vermögen AG steigert Umsatz und Ergebnis deutlich

- Umsatzerlöse um rund 8 % auf 13,9 Mio. EUR erhöht
- Vorsteuerergebnis (EBT) um 70 % auf 8,0 Mio. EUR gesteigert
- Prognose für Gesamtjahr bekräftigt

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die VIB Vermögen AG hat gemäß IFRS-Rechnungslegung in den ersten drei Monaten 2012 auf Konzernebene Umsatzerlöse von 13,9 Mio. EUR erwirtschaftet. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 12,9 Mio. EUR entspricht dies einer Steigerung von nahezu 8 %. Grund hierfür sind zusätzliche Mieteinnahmen durch im vergangenen Jahr getätigte Investitionen. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 139 TEUR (Q1/2011: 547 TEUR). Es resultierten in Summe betriebliche Erträge in Höhe von 14,0 Mio. EUR (Q1/2011: 13,4 Mio. EUR).

Unter der Position Wertänderungen bei Investment Properties spiegelt sich der Wertzuwachs aus der Erstbewertung der zuletzt erworbenen Objekte in Höhe von 2,4 Mio. EUR wider (Vorjahreszeitraum: 0 EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties konnten aufgrund von geringeren Instandhaltungskosten trotz größeren Immobilienportfolios um 514 TEUR auf 2,6 Mio. EUR gesenkt werden. Die Personalkosten sind infolge des Unternehmenswachstums hingegen auf 532 TEUR angestiegen (Q1/2011: 468 TEUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich auf 530 TEUR (Q1/2011: 380 TEUR) erhöht. Somit erzielte die VIB Vermögen AG im ersten Quartal 2012 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 12,7 Mio. EUR. Diese deutliche Zunahme um 35,2 % gegenüber dem Vorjahreswert (Q1/2011: 9,4 Mio. EUR) unterstreicht die weiterhin hohe Ertragskraft des operativen Geschäfts.

Das gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbesserte Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen belief sich in den ersten drei Monaten auf 61 TEUR (Vorjahr: -11 TEUR), der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten betrug -40 TEUR (Q1/2011: 0 EUR). Gestiegene Finanzierungskosten im Rahmen der getätigten Investitionen sind der Grund für ein Zinsergebnis von -4,7 Mio. EUR gegenüber -4,6 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Unter Berücksichtigung des Aufwands für die Garantiedividende der außenstehenden Aktionäre der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG erwirtschaftete die VIB Vermögen AG ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 8,0 Mio. EUR. Dies entspricht einem Wachstum von nahezu 70 % im Vergleich zum Vorjahreswert von 4,7 Mio. EUR sowie einer Vorsteuerquote von 57,2 % (Q1/2011: 35,2 %).

Als Ertragsteueraufwand ist ein Betrag von 1,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR) ausgewiesen, der sowohl die laufenden Steuerzahlungen (0,4 Mio. EUR) als auch die latenten Steuern (0,9 Mio. EUR) beinhaltet. Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern resultierte im Berichtszeitraum ein um 68 % höheres Konzernergebnis von 6,7 Mio. EUR (Vorjahr: 4,0 Mio. EUR).

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.2012 - 31.03.2012	01.01.2011 - 31.03.2011
Umsatzerlöse	13.856	12.872
Sonstige betriebliche Erträge	139	547
Summe der betrieblichen Erträge	13.995	13.419
Wertänderungen von Investment Properties	2.423	0
Aufwendungen für Investment Properties	-2.589	-3.103
Personalaufwand	-532	-468
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-530	-380
Ergebnis von Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	12.767	9.468
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-22	-38
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	12.745	9.430
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	61	-11
Aufwand aus Bewertung von Finanzderivaten	-40	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	79	18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.779	-4.653
Aufwand aus Garantiedividende	-62	-62
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.004	4.722
Ertragsteuern	-1.334	-753
Konzernergebnis	6.670	3.969

Marktentwicklung

Nachdem sich die deutsche Wirtschaft in den vergangenen zwei Jahren sehr positiv entwickelt hat, ist dieser Trend in den ersten drei Monaten 2012 zunächst gestoppt worden. Nach Einschätzung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) konnte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2012 aufgrund geringerer Exporttätigkeit lediglich um 0,1 % gegenüber dem Vorquartal zulegen. Getragen wurde das deutsche Wirtschaftswachstum in den Monaten Januar bis März 2012 nicht mehr wie bisher von den Exporten, sondern von der kräftigen Nachfrage im Inland. Mit Blick auf die übrigen Euroländer ist die wirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik damit noch vergleichsweise stabil. So wird die Wirtschaftsleistung im Euroraum nach Zahlen der Konjunkturopernten im ersten Quartal rückläufig sein. Auch die Weltwirtschaft wächst nach Ansicht der Wirtschaftswissenschaftler vom DIW nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.

Für die folgenden Quartale geht das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Deutschland von einem Aufschwung aus. Insbesondere die hohe Konsumneigung infolge der nach wie vor guten Lage am Arbeitsmarkt – die Arbeitslosenquote ist im April leicht auf 7,0 % zurückgegangen – und infolge steigender Löhne wird für Wachstum sorgen. Das Bruttoinlandsprodukt soll entsprechend im Gesamtjahr verglichen mit 2011 um 1,0 % steigen. Für die Weltwirtschaft prognostiziert das Wirtschaftsforschungsinstitut ein Wachstum von 3,3 %, die Wirtschaftsleistung in der Eurozone soll leicht um 0,4 % abnehmen.

Die stockende wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im ersten Vierteljahr hat auch Folgen für den Gewerbeimmobilienmarkt. Demnach hat sich laut einer Studie von Jones Lang LaSalle zwar die Anzahl der Transaktionen um 10 % erhöht, hingegen ist jedoch das Investitionsvolumen zum Vorjahreszeitraum um 9 % auf 5,2 Mrd. EUR gesunken. In den Monaten Januar bis März 2012 hat sich im Vergleich zum Gesamtjahr 2011 insbesondere die Verteilung der Nutzungsarten verändert. Waren im vergangenen Jahr noch Einzelhandelsimmobilien mit 45 % stark gefragt, so hat sich die Nachfrage im ersten Quartal 2012 deutlich hin zu Büroimmobilien verschoben (45 %, 2,35 Mrd. EUR; 2011: 30 %). Einzelhandelsobjekte waren im ersten Quartal 2012 mit 27 % (1,4 Mrd. EUR) nur noch bei rund einem Viertel aller Transaktionen gefragt. Demgegenüber hat sich der Anteil gemischt genutzter Immobilien um zwei Prozentpunkte auf 12 % und der der Logistikobjekte gar um drei Prozentpunkte auf 8 % des Gesamttransaktionsvolumens erhöht. Die Nachfrage ausländischer Investoren ist im Vergleich zum Vorjahr (40 %) zurückgegangen, sie waren nur für knapp 30 % des Investitionsvolumens verantwortlich.

Für das Gesamtjahr 2012 erwarten die Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle allerdings sowohl eine verstärkte Investitionstätigkeit aus dem Ausland mit einem Anteil von dann 50 % an den gesamten Immobilientransaktionen als auch ein Transaktionsvolumen, das etwa auf dem Niveau des vergangenen Jahres liegt. Anzeichen dafür sind nach Jones Lang LaSalle die nach wie vor robuste Nachfrage nach guten Anlageprodukten sowie das immer noch geringe Angebot in diesem Bereich.

Geschäftsentwicklung

Die VIB Vermögen AG als Muttergesellschaft der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien in Süddeutschland. Im Rahmen ihrer Tätigkeit verfolgt die Gesellschaft eine „Develop-or-buy-and-hold“-Strategie. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien, entwickelt andererseits aber auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten. Das Portfolio der VIB-Gruppe besteht zum Stichtag 31. März 2012 aus 91 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 695.000 m². Bei den Objekten handelt es sich insbesondere um Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Infolge der hohen Diversifikation des Portfolios ist die VIB-Gruppe vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen einzelner Branchen.

Im Berichtszeitraum (1. Januar 2012 - 31. März 2012) erfolgten der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der neu erworbenen Immobilien, sowie die Kaufpreiszahlungen hierfür in Höhe von insgesamt 30,2 Mio. EUR.

Ausblick

Die VIB Vermögen AG führt im laufenden Geschäftsjahr ihren erfolgreichen Wachstumskurs fort. Im ersten Quartal 2012 konnte sie Umsatz und Ertrag erneut deutlich steigern. Grundlage hierfür war zum einen die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf den sich auch in Zukunft wirtschaftlich positiv entwickelnden und wachstumsstarken süddeutschen Raum. Neben ihrem Netzwerk in dieser Region profitiert die Gesellschaft auch von ihrer nachhaltigen Finanzpolitik, die auf eine gute Eigenkapitalausstattung und ein überwiegend langfristig gesichertes Fremdkapital baut. Gleichzeitig stärken ein aktives Asset Management und fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen den

Substanzwert des Portfolios. Die Strategie langfristiger Mietverträge und einer bonitätsstarken, diversifizierten Mieterstruktur ermöglichen der VIB Vermögen AG auch im Falle einer sich abschwächenden Wirtschaftsentwicklung in den kommenden Monaten nachhaltige Mieterträge und eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Auch 2012 wird die VIB Vermögen AG zielgerichtet investieren und mit der bewährten „Develop-or-buy-and-hold“-Strategie steigende Erträge und attraktive Mietrenditen erzielen. Zudem werden die noch in der Entwicklung befindlichen Projekte (Ingolstadt und Neuburg) zu einer weiteren Steigerung der Ertragskraft beitragen. Die positive Geschäftsentwicklung des ersten Quartals dürfte sich im Gesamtjahr entsprechend fortsetzen. Daher bekräftigt der Vorstand seine Prognose für 2012 (jeweils vor Bewertungen), die Umsatzerlöse auf mindestens 56,5 bis 57,5 Mio. EUR und das EBIT auf etwa 41,0 bis 42,0 Mio. EUR zu steigern. Beim Vorsteuerergebnis erwartet die Gesellschaft ein Resultat von ca. 21,5 bis 22,5 Mio. EUR.

Neuburg/Donau, am 15. Mai 2012

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 / Patrick Ortner
Tel: +49 (0)611 205855 16
Fax: +49 (0)611 205855 66
E-Mail: ortner@cometis.de