

Zwischenmitteilung
für die ersten neun Monate

2012



VIB Vermögen AG
visionär | individuell | beständig

VIB Vermögen AG steigert Umsatz und Ergebnis erneut deutlich

- Umsatzerlöse um rund 13 % auf 43,7 Mio. EUR erhöht
- Konzernergebnis um 62 % auf 17,9 Mio. EUR gesteigert
- Prognose bekräftigt

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die Unternehmensentwicklung der VIB Vermögen AG ist auch in den ersten neun Monaten 2012 erfolgreich verlaufen. In diesem Zeitraum hat die Gesellschaft gemäß IFRS-Rechnungslegung auf Konzernebene Umsatzerlöse von 43,7 Mio. EUR erzielt. Dies bedeutet einen Anstieg um rund 13 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Grund hierfür sind zusätzliche Mieteinnahmen infolge der im vergangenen und laufenden Jahr getätigten Investitionen. So konnte u.a. ein Projektentwicklungsobjekt in Ingolstadt im Mai dieses Jahres in den Immobilienbestand übernommen werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 243 TEUR (Vorjahr: 317 TEUR). Daraus resultiert eine Summe der betrieblichen Erträge in Höhe von 44,0 Mio. EUR (9M/2011: 39,1 Mio. EUR).

Die Position Wertänderungen von Investment Properties weist aktuell ein positives Ergebnis von 3,8 Mio. EUR aus (Vorjahreszeitraum: 180 TEUR). In ihr spiegeln sich der Wertzuwachs aus der Erstbewertung der zuletzt erworbenen Objekte sowie die hohe Qualität des Immobilienportfolios der VIB Vermögen AG wider. Zusätzliche Betriebskostenaufwendungen für neue Objekte sind der Grund für die höheren Aufwendungen für Investment Properties. Sie stiegen um 11,2 % auf 8,6 Mio. EUR. Während die Personalkosten im Rahmen des Unternehmenswachstums auf 1,8 Mio. EUR angestiegen sind (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR), liegen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen nahezu unverändert bei 1,4 Mio. EUR.

Die VIB Vermögen AG erzielte in den ersten neun Monaten 2012 somit ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 35,8 Mio. EUR. Die deutliche Zunahme um mehr als ein Viertel gegenüber dem Vorjahreswert (28,5 Mio. EUR) ist Ausdruck der hohen Ertragskraft des operativen Geschäfts.

Leicht verringert hat sich das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen, das sich nunmehr auf 202 TEUR (Vorjahr: 219 TEUR) beläuft. Das Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten, resultierend aus einem CHF-Swap-Geschäft des Tochterunternehmens BBI Immobilien AG, hat sich infolge der positiven Entwicklung des Wechselkurses auf 164 TEUR verbessert. Im Vorjahreszeitraum wurden hier noch -1,2 Mio. EUR ausgewiesen. Gestiegene Finanzierungskosten im Rahmen der getätigten Investitionen sind der Grund für ein Zinsergebnis von -14,6 Mio. EUR gegenüber -13,7 Mio. EUR in den ersten neun Monaten 2011. Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio per 30. September 2012 lag bei 4,22 %. Die vom 1. Januar bis 30. September 2012 neu aufgenommenen Darlehen konnten zu einer Durchschnittsverzinsung von 3,26 % abgeschlossen werden. Der Aufwand für die Garantiedividende an die außenstehenden Aktionäre der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG ist mit 0,2 Mio. EUR unverändert. Die VIB Vermögen AG erwirtschaftete ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 21,4 Mio. EUR. Dies entspricht einer Steigerung von über 57 % gegenüber dem Vorjahreswert von 13,6 Mio. EUR). Die Vorsteuerermarge erhöhte sich auf 48,7 % (9M/2011: 34,9 %).

Auch wenn der Ertragsteueraufwand infolge des guten Ergebnisses von 2,6 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR deutlich angestiegen ist (effektive Steuern: 1,1 Mio. EUR; latente Steuern: 2,4 Mio. EUR), resultiert in den ersten neun Monaten ein um 62 % verbessertes Konzernergebnis von 17,9 Mio. EUR (Vorjahr: 11,1 Mio. EUR).

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.2012 - 30.09.2012	01.01.2011 - 30.09.2011
Umsatzerlöse	43.739	38.779
Sonstige betriebliche Erträge	243	317
Summe der betrieblichen Erträge	43.982	39.096
Wertänderungen von Investment Properties	3.775	180
Aufwendungen für Investment Properties	-8.648	-7.774
Personalaufwand	-1.773	-1.511
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.432	-1.443
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	35.904	28.548
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-66	-68
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35.838	28.480
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	202	219
Ergebnis aus Bewertung von Finanzderivaten	164	-1.226
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	150	196
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.751	-13.857
Aufwand aus Garantiedividende	-176	-185
Ergebnis vor Steuern (EBT)	21.427	13.627
Ertragsteuern	-3.483	-2.562
Konzernergebnis	17.944	11.065
Ergebnis je Aktie in EUR	0,77	0,55
FFO je Aktie in EUR	0,74	0,70

Marktentwicklung

Noch immer dominiert die Wirtschafts- und Finanzkrise die wirtschaftliche Entwicklung in Europa, aber auch weltweit. In dieser schwierigen Lage bleibt die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland recht stabil. Laut dem Herbstgutachten der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute ist die deutsche Wirtschaft nach einem starken ersten Quartal (0,5 % gegenüber dem Vorquartal) und einem Wachstum um 0,3 % im zweiten Quartal auch in den Monaten Juli bis September um 0,3 % gewachsen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist zunächst leicht gebremst worden (Arbeitslosenquote: 6,5 %), die Beschäftigung ist jedoch weiterhin auf einem historisch hohen Stand und zeigt sich derzeit noch sehr stabil. Dies und die gestiegenen Einkommen wirken sich nach wie vor positiv auf die binnenwirtschaftliche Nachfrage aus. Aufgrund der weiterhin expansiven Geldpolitik befinden sich die Zinsen auf einem historisch niedrigen Niveau. Infolge des niedrigen Zinsniveaus und in Ermangelung sonstiger Anlagemöglichkeiten sind Investitionen in Immobilien auch in Zukunft attraktiv. Für das Gesamtjahr 2012 prognostizieren die Experten in ihrem Herbstgutachten eine Wachstumsrate des realen Bruttoinlandsprodukts für Deutschland in Höhe von 0,8 %. Für das Jahr 2013 wird ein Wachstum von 1,0 % erwartet. Dabei unterstellen die Konjunkturforscher, dass das kommende Jahr zunächst schwach beginnen, das Wachstum aber dann in der zweiten Jahreshälfte anziehen wird.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt ist die Stimmung weiterhin gut. Der Renditeabstand zwischen den Anlageprodukten Bundesanleihen und Immobilien hat sich weiter vergrößert. Entsprechend sehen die Analysten von Jones Lang LaSalle Immobilien als sichere Sachanlage in unsicheren Zeiten. Auf dem Markt für gewerblich genutzte Immobilien summierte sich das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2012 auf etwa 14,9 Mrd. EUR. Das entspricht einem Minus von 14 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Allerdings, so die Interpretation von Jones Lang LaSalle, ist der Rückgang auch darauf zurückzuführen, dass einige größere Transaktionen zeitlich verschoben wurden, deren Abschlüsse im letzten Quartal erwartet werden. Das Interesse ausländischer Investoren ist nach wie vor hoch. So sind Auslandsinvestoren mit einem Anteil von 44 % bei Transaktionen von über 100 Mio. EUR engagiert. Insgesamt prognostizieren die Immobilienexperten für das Gesamtjahr 2012 ein Transaktionsvolumen von 21 bis 23 Mrd. EUR (2011: 23,5 Mrd. EUR).

Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens über die verschiedenen Nutzungsarten hinweg hat sich gegenüber dem Gesamtjahr 2011 eine deutliche Veränderung ergeben. Stark gestiegen ist das Interesse an Büroimmobilien mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von 44 % (6,6 Mrd. EUR, 2011: 30 %). War die Entwicklung bei Einzelhandelsimmobilien zu Jahresbeginn noch recht schwach, konnten sie entgegen dem Gesamttrend im Frühjahr leicht zulegen. Die Einzelhandelsobjekte kommen demnach nun auf einen Anteil von 30 % (4,5 Mrd. EUR) am Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres 2012. Im Gesamtjahr 2011 lag ihr Anteil jedoch noch bei 45 %. Zurückzuführen ist dies auf das immer noch begrenzte Angebot vor allem im Bereich Shopping-Center. Die Bedeutung der Logistik- und Industrieimmobilien hat weiter zugenommen. Sie waren für 9 % (1,3 Mrd. EUR) des Transaktionsvolumens verantwortlich, was nahezu einer Verdoppelung gegenüber dem Gesamtjahr 2011 (5 %) entspricht. Gemischt genutzte Immobilien und sonstige Gewerbeimmobilien machen 8 % (2011: 10 %) bzw. 9 % (2011: 10 %) des Transaktionsvolumens der ersten neun Monate aus.

Geschäftsentwicklung

Die VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien vornehmlich in Süddeutschland. Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit 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 zum Stichtag 30. September 2012 umfasst 94 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 808.000 m². Bei den Objekten handelt es sich insbesondere um Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Infolge der hohen Diversifikation ihres Portfolios ist die VIB-Gruppe vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen einzelner Branchen.

Ausblick

In den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres hat die VIB Vermögen AG ihren Wachstumskurs fortgesetzt. So konnte sie Umsatz und Ertrag erneut deutlich steigern. Grundlage hierfür war zum einen die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf den süddeutschen Raum. Hierbei handelt es sich um eine wachstumsstarke Region, die sich auch in Zukunft wirtschaftlich positiv entwickeln wird. Neben ihrem engen Netzwerk in dieser Region profitiert die Gesellschaft zum anderen von ihrer nachhaltigen

Finanzpolitik, die auf eine gute Eigenkapitalausstattung und ein überwiegend langfristig gesichertes Fremdkapital baut. Dazu stärken ein aktives Asset Management und fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen den Substanzwert des Portfolios. Zur Strategie gehören langfristige Mietverträge sowie eine bonitätsstarke, diversifizierte Mieterstruktur. Sie garantieren der VIB Vermögen AG auch im Falle einer schwächeren Wirtschaftsentwicklung in den kommenden Monaten nachhaltige Mieterträge und eine erfolgreiche Unternehmensentwicklung.

Die positive Geschäftsentwicklung der Monate Januar bis September dürfte sich auch im vierten Quartal fortsetzen. Daher bekräftigt der Vorstand seine Prognose für 2012 (jeweils vor Bewertungen), die Umsatzerlöse auf mindestens 59,5 bis 60,5 Mio. EUR und das EBIT auf etwa 43,0 bis 44,0 Mio. EUR zu steigern. Beim Vorsteuerergebnis (EBT) erwartet die Gesellschaft ein Resultat von ca. 23,0 bis 24,0 Mio. EUR. Auch im kommenden Jahr wird die VIB Vermögen AG zielgerichtet investieren und damit steigende Erträge und attraktive Mietrenditen erwirtschaften.

Neuburg/Donau, am 14. November 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