



**VIB** Vermögen AG

Immobilien. Strategien. Werte

**ZWISCHENMITTEILUNG  
Q1 2013**

## **VIB VERMÖGEN AG MIT DEUTLICHEM ANSTIEG DER BETRIEBLICHEN ERTRÄGE UND HÖHEREM KONZERN-ERGEBNIS IM ERSTEN QUARTAL 2013**

- ▶ Betriebliche Erträge um rund 16 % auf 16,3 Mio. EUR gesteigert
- ▶ Konzernergebnis um 11 % auf 7,4 Mio. EUR angestiegen
- ▶ Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) um 28 % höher

### **GESCHÄFTSENTWICKLUNG**

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien vornehmlich im süddeutschen Raum. Ihre „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie führt dazu, dass die Gesellschaft einerseits bereits bestehende Immobilien kauft, andererseits aber auch Immobilien für das eigene Portfolio entwickelt, um diese langfristig im Bestand zu halten. Zum Stichtag 31. März 2013 umfasst das Portfolio der VIB-Gruppe 96 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 839.000 m<sup>2</sup>. Der Großteil der Immobilien sind Logistikobjekte und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die hohe Diversifikation des Portfolios der VIB-Gruppe wirkt ausgleichend auf unterschiedliche Entwicklungen einzelner Branchen.

### **ERGEBNIS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT**

Die VIB Vermögen AG konnte wiederum einen guten Start ins Geschäftsjahr 2013 verzeichnen. So stiegen die Umsatzerlöse um 16,8 % auf 16,2 Mio. EUR (Q1 / 2012: 13,9 Mio. EUR). Zurückzuführen sind die höheren Erlöse im ersten Quartal auf zusätzliche Mieteinnahmen durch die rege Investitionstätigkeit im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich auf 74 TEUR nach 139 TEUR im Vorjahreszeitraum, sodass sich die Summe der betrieblichen Erträge auf 16,3 Mio. EUR beläuft, nach 14,0 Mio. EUR im Berichtszeitraum des Vorjahres. Aufgrund von gestiegenen Mieterträgen bei Bestandsobjekten wurden im 1. Quartal 2013 Aufwertungen auf den Bestandswert vorgenommen, entsprechend ergaben sich Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von 1,7 Mio. EUR. Im ersten Quartal des vergangenen Jahres hatte der Wert bei 2,4 Mio. EUR gelegen. Die Aufwendungen für Investment Properties sind von 2,6 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR gestiegen, was sich einerseits aus zusätzlichen Nebenkosten infolge der Ausweitung des Immobilienportfolios und andererseits aus einem höheren Instandsetzungsaufwand ergibt. Während die Personalkosten aufgrund des starken Wachstums der Gesellschaft auf 630 TEUR angestiegen sind (Q1 / 2012: 532 TEUR), konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 530 TEUR auf 380 TEUR verringert werden. Unter Berücksichtigung nahezu unveränderter Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (23 TEUR, Vorjahr: 22 TEUR) resultiert ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 13,5 Mio. EUR. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 12,7 Mio. EUR zeigt sich ein Anstieg um 5,8 %.

Im Berichtszeitraum erzielte die VIB Vermögen AG mit 46 TEUR ein etwas geringeres Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen als ein Jahr zuvor (61 TEUR). Dagegen resultierte aus der aktuellen Bewertung eines bereits in der Vergangenheit abgeschlossenen Währungsderivats auf CHF-Basis ein Ertrag in Höhe

von 176 TEUR. Der Zinsaufwand hat sich gegenüber dem ersten Quartal 2012 insbesondere infolge höheren Finanzierungsbedarfs aufgrund der Investitionstätigkeit im Jahr 2012 von 4,8 Mio. EUR auf 4,9 Mio. EUR erhöht. Für die Altaktionäre der Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurden 58 TEUR Garantiedividende ergebniswirksam eingestellt (Q1 / 2012: 62 TEUR). Insgesamt erwirtschaftete die VIB Vermögen AG somit ein Ergebnis vor Steuern von 8,8 Mio. EUR nach 8,0 Mio. EUR im ersten Quartal 2012.

Nach Abzug der auf 1,4 Mio. EUR gestiegenen Ertragsteuern (Q1 / 2012: 1,3 Mio. EUR) resultiert ein Konzernergebnis in Höhe von 7,4 Mio. EUR. Dies entspricht einer Erhöhung um etwa 11% gegenüber dem Vorjahreswert von 6,7 Mio. EUR.

#### **IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

in TEUR	01.01.2013 - 31.03.2013	01.01.2012 - 31.03.2012
Umsatzerlöse	16.187	13.856
sonstige betriebliche Erträge	74	139
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>16.261</b>	<b>13.995</b>
Wertänderung von Investment Properties	1.693	2.423
Aufwendungen für Investment Properties	-3.434	-2.589
Personalaufwand	-630	-532
sonstige betriebliche Aufwendungen	-380	-530
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>13.510</b>	<b>12.767</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-23	-22
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>13.487</b>	<b>12.745</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	46	61
Ertrag / Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	176	-40
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46	79
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.859	-4.779
Aufwand aus Garantiedividende	-58	-62
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>8.838</b>	<b>8.004</b>
Ertragsteuern	-1.429	-1.334
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.409</b>	<b>6.670</b>
Ergebnis je Aktie in EUR	0,33	0,30
FFO je Aktie in EUR	0,29	0,24

Ohne Berücksichtigung von Wertänderungen auf Investment Properties ergibt sich in den ersten drei Monaten ein bereinigtes EBIT in Höhe von 11,8 Mio. EUR (Q1 / 2012: 10,3 Mio. EUR) und ein EBT in Höhe von EUR 7,1 Mio. EUR (Q1 / 2012: 5,6 Mio. EUR). Dies entspricht einer Steigerung um 28 % gegenüber dem Vorjahr und unterstreicht die weiterhin hohe und kontinuierlich steigende Ertragskraft der Gesellschaft.

## MARKTENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft ist nach Prognosen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) von Januar bis März 2013 mit einem Anstieg um 0,5 % wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt, nachdem sie im Schlussquartal 2012 geschrumpft war. Dass die Entwicklung nicht allzu dynamisch ausgefallen ist, ist auf die Schwäche im Euroraum zurückzuführen, in dem für das Gesamtjahr ein Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,3 % erwartet wird. Für die kommenden beiden Quartale rechnen die Berliner Wirtschaftsforscher bei 0,3 % und 0,4 % nur mit einem leicht geringeren Wachstum in Deutschland als im ersten Quartal. Insgesamt liegt die Prognose für das BIP-Wachstum für 2013 bei 0,7 %. Stütze der deutschen Wirtschaft ist derzeit insbesondere der kräftige Konsum im Inland infolge steigender Löhne und eines stabilen Arbeitsmarkts mit einer Arbeitslosenquote im April von 7,1 % (Bundesagentur für Arbeit). Ihren Beitrag leisten auch die Bauinvestitionen, wobei das DIW damit rechnet, dass die öffentlichen Bauprojekte infolge der guten Haushaltslage von Bund, Ländern und Kommunen ebenfalls zunehmen werden. Im Verlauf des Jahres soll dann der Export wieder zu alter Stärke zurückfinden, wenn die Wirtschaft im Euroraum und weltweit wieder an Dynamik gewinnt. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote wird im Jahr 2013 laut DIW bei 6,8 % liegen. Der Preisauftrieb in Deutschland soll aufgrund der verhaltenen Wirtschaftsentwicklung und infolge leicht rückläufiger Rohölpreise schwächer ausfallen als in den Vorjahren. Vergleichsweise niedrige Teuerungsraten von 1,6 % im März und 1,2 % im April 2013 sind ein erstes Indiz hierfür.

Nach einem starken Schlussquartal 2012 hat sich die Investitionstätigkeit auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt den Zahlen von Jones Lang LaSalle zufolge im ersten Quartal 2013 unverändert dynamisch entwickelt. Mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahresquartal um 35 % auf 7,1 Mrd. EUR ist das erste Quartal 2013 das erfolgreichste seit Beginn des Jahres 2008. Begünstigt wurde die Entwicklung auch dadurch, dass nicht alle Transaktionen noch im Schlussquartal 2012 abgeschlossen werden konnten. Das Engagement aus dem Ausland war hingegen nicht mehr ganz so groß wie in der Vergangenheit. Ausländische Investoren waren nur noch an etwa einem Drittel des Transaktionsvolumens beteiligt. Für das Gesamtjahr 2013 rechnen die Immobilienexperten mit einer dynamischen Entwicklung des Transaktionsmarktes. Sollte sich der Vermietungsmarkt wieder positiver entwickeln, könnte das Investitionsvolumen von 2012 sogar überschritten werden.

Mit Blick auf die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die verschiedenen Nutzungsarten hinweg haben sich im Vergleich zum Gesamtjahr 2012 leichte Verschiebungen ergeben. Vor allem ist die Nachfrage nach Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekten zum Teil deutlich zurückgegangen. Erhöht hat sich hingegen der Anteil der gemischt genutzten Immobilien, der Logistik- und Industrieobjekte sowie der sonstigen Objekte. Büroobjekte machen demnach nur noch 40 % statt 42 %, die Einzelhandelsimmobilien nur noch 24 % statt 31 % des Transaktionsvolumens aus. Logistik- und Industrieimmobilien trugen 8 % (2012: 7 %), gemischt genutzte Immobilien 15 % (2012: 11 %) und andere Immobilien 13 % (2012: 9 %) zu den Investitionen in Gewerbeimmobilien bei.

## STRATEGIE UND AUSBLICK

Die Geschäftsentwicklung der VIB Vermögen AG ist in den ersten drei Monaten 2013 sehr zufriedenstellend verlaufen, die Umsatzerlöse konnten erneut gesteigert werden. Dabei hat die Gesellschaft einerseits von ihrer nachhaltigen Finanzpolitik profitiert, die auf eine gute Eigenkapitalausstattung und ein überwiegend langfristig gesichertes Fremdkapital angelegt ist. Andererseits ist die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf den süddeutschen Raum der Schlüssel zum operativen Erfolg. Diese wachstumsstarke Region wird sich auch in Zukunft wirtschaftlich positiv entwickeln. Zudem verfügt der Vorstand hier über ein enges Netzwerk, das die eine oder andere lukrative Investition in der Vergangenheit erst ermöglicht hat. Den Substanzwert des Portfolios stärken zudem ein aktives Asset Management und fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Teil der Strategie sind aber auch der Abschluss langfristiger Mietverträge und eine bonitätsstarke, diversifizierte Mieterstruktur. Beide Parameter stellen sicher, dass die VIB Vermögen AG auch im Falle einer schwächeren Wirtschaftsentwicklung weiterhin nachhaltige Mieterträge erzielen kann.

Der Vorstand geht auch in den kommenden Monaten von einer positiven Fortentwicklung der Gesellschaft aus. Der eingeschlagene Weg, zielgerichtet zu investieren und damit steigende Erträge und attraktive Mietrenditen zu erwirtschaften, wird weiterverfolgt.

Neuburg / Donau, am 15. Mai 2013

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](mailto: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](mailto:ortner@cometis.de)