

Zwischenmitteilung Q1 2015

WIR ENTWICKELN WACHSTUM



// Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2014 - 31.03.2014	Ver- änderung
<i>Highlights</i>			
Umsatzerlöse	17.983	16.886	+6,5%
Summe betriebliche Erträge	18.097	16.980	+6,6%
Wertänderungen von Investment Properties	950	1.103	-13,9%
EBIT	15.003	14.112	+6,3%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.863	9.107	+8,3%
EBT-Marge	54,5%	53,6%	-
Bereinigtes Ergebnis vor Steuern (bereinigt um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	8.913	8.028	+11,0%
Konzernergebnis	8.264	7.702	+7,3%
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in EUR) ¹	0,28	0,30	-5,1%
FFO absolut ¹	7.913	7.193	+10,0%
FFO je Aktie (in EUR)	0,29	0,29	+/-0%
	31.03.2015	31.12.2014	
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert, in EUR) ²	14,88	14,54	+2,3%

// Aktie

Stammdaten (Stand: 31. März 2015)

Marktkapitalisierung am Stichtag (in Mio. EUR)	420,8
Anzahl der Aktien (Stück) ²	24.783.906
Aktienkurs am Stichtag (XETRA, in EUR)	16,98
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Handelsplätze / Marktsegment	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Open Market / XETRA

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum: Q1/2015, 27.579.833; Q1/2014, 25.227.231

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl Aktien: 31.03.2015, 24.783.906; 31.12.2014, 24.783.906

Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2014 (indizierter Vergleich mit ERPA und Kursindizes DAX und SDAX)



// VIB Vermögen AG: Starkes Wachstum im ersten Quartal 2015

Geschäftstätigkeit

Die VIB Vermögen AG ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren erfolgreich tätig ist. Der Fokus liegt im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum auf Immobilien aus den Branchen Logistik/Light-Industry sowie Handel. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market, XETRA).

Das Geschäftsmodell der VIB basiert auf einer „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie: Zum einen erwirbt die VIB bereits vermietete Immobilien, zum anderen entwickelt sie von Grund auf neue Immobilien, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen und daraus Mieterlöse zu erzielen. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Insgesamt umfasste das Portfolio der VIB-Gruppe zum 1. April 2015 102 attraktive Logistikimmobilien, Shopping- und Fachmarktzentren, Industriegebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 950.000 m².

Mit der Finanzierung über Annuitätendarlehen verfolgt die VIB einen nachhaltigen Finanzierungsansatz. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen und der daraus resultierenden Zinsersparnis kann die Gesellschaft ihren Substanzwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich steigern. Zugleich sinkt das Refinanzierungsrisiko, das beispielsweise beim Abschluss endfälliger Darlehen besteht.

Erfolgsfaktoren

Develop-or-Buy-and-Hold Strategy	Nachhaltige Finanzierungsstrategie	Inhouse Portfolio-Verwaltung
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bestandshaltung sichert hohe kontinuierliche Einnahmen ▶ Starkes regionales Netzwerk ermöglicht: <ul style="list-style-type: none"> ▶ Günstige Transaktionskosten ▶ Schnelle Abwicklung ▶ Profitable Entwicklung ▶ Investitionen in Wachstumsbranchen im wirtschaftlich starken Süddeutschland 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Finanzierung über Annuitätendarlehen ▶ Kein Refinanzierungsbedarf ▶ Wachsender Tilgungsanteil steigert den Substanzwert ▶ Ausgewogener Leverage ▶ Hohe Eigenkapitalquote 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Intensiver und permanenter Kontakt zu unseren Mietern ▶ Schneller Informationsfluss und zeitnahe Reaktion auf Veränderung ▶ Geringer Leerstand ▶ Geringe Kostenquote

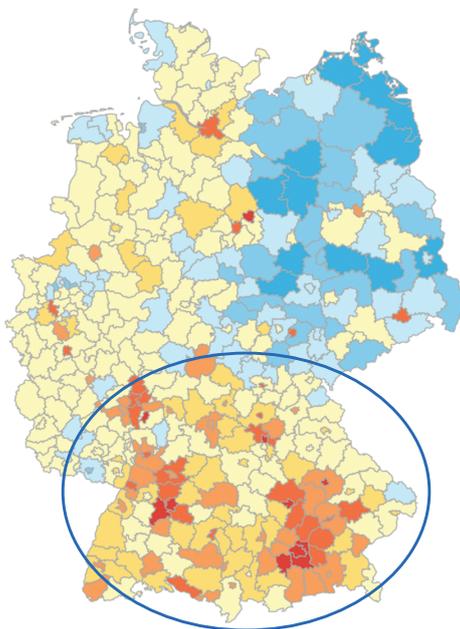
Marktumfeld

Deutschland befindet sich laut Gemeinschaftsdiagnose der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute im Aufschwung. Für 2015 wird ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2,1 % (Vorjahr: 1,9 %) erwartet, für das erste Quartal 2015 prognostizieren die Experten eine Zunahme um 0,6 % (Vorjahr: 0,8 %).¹

Für die Mieter von Logistikimmobilien ist v. a. das Wachstum des Welthandels und der deutschen Binnennachfrage relevant. Das Welthandelsvolumen nimmt 2015 nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) um 3,4 % (Vorjahr: 3,1 %) zu, die deutsche Binnennachfrage steigt laut der Gemeinschaftsdiagnose preisbereinigt um 2,5 % (Vorjahr: 1,1 %). Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien sind v. a. die Entwicklung des Preisniveaus und der Kaufkraft in Deutschland von Bedeutung. Die Inflationsrate in Deutschland soll 2015 etwa 0,5 % (Vorjahr: 0,9 %) betragen und damit deutlich unter dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB) von knapp 2 % liegen. Die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland dürfte nominal um 2,7 % wachsen.²

Vor allem das niedrige Zinsniveau im Euroraum und der schwache Euro stärken die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse und den Kapitalfluss in den deutschen Immobilienmarkt. Die im ersten Quartal gehandelten Immobilien im Gesamtvolumen von 9,5 Mrd. EUR (Vorjahr: 10,0 Mrd. EUR) spiegeln das Qualitätsbewusstsein der Investoren wider, trotz gestiegenen Anlagedrucks, Akquisitionen sorgfältig zu prüfen. Büroimmobilien hatten mit ca. 45 % nach wie vor den größten Anteil am Transaktionsvolumen. Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien erhöhte sich signifikant auf 31 % (Vorjahr: 22 %). Lager- und Logistikimmobilien zeichneten für 7 % des Transaktionsvolumens verantwortlich (Vorjahr: 9 %).

Zukunftsatlas Deutschland

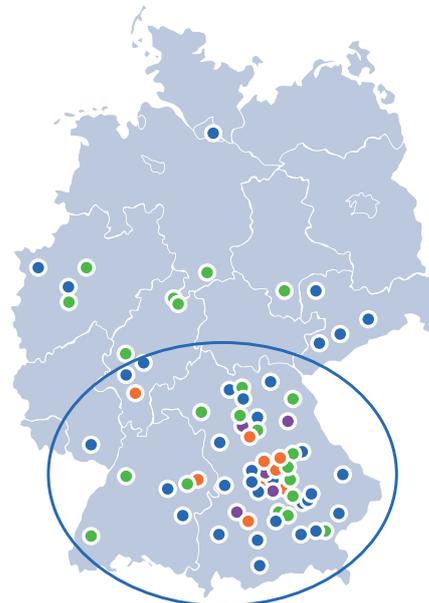


Regionen und ihre Zukunftschancen

- beste Chancen
- sehr hohe Chancen
- hohe Chancen
- leichte Chancen
- ausgeglichene Chancen und Risiken
- leichte Risiken
- hohe Risiken
- sehr hohe Risiken

Quelle: Prognos AG, 2013

Immobilienstandorte der VIB



Logistik / Light-Industry



Handel



Büro



Geschäftshäuser / Sonstige

¹ <http://www.cesifo-group.de/de/ifoHome/presse/Pressemitteilungen/Pressemitteilungen-Archiv/2015/Q2/pm-20150416-GD-ifo.html>

² <http://www.gfk.com/de/news-und-events/presse/pressemitteilungen/seiten/gfk-kaufkraftstudie-deutschland.aspx>

Geschäftsentwicklung

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2015 setzte die VIB Vermögen ihren Investitionskurs weiter fort. Zum 1. Februar 2015 übernahm die Gesellschaft die vierte eigenentwickelte MAN-Servicestation in **Freiburg-Umkirch** in ihr Portfolio (Investitionsvolumen: 7,5 Mio. EUR). Die Servicestation erzielt ab diesem Zeitpunkt eine Mietrendite von 7,4 % und ist für 20 Jahre vermietet.

Mit Wirkung zum 1. April 2015 erwarb die VIB zudem ein vor kurzem revitalisiertes Fachmarktzentrum in einem stark frequentierten **Neu-Ulmer** Gewerbegebiet (Gesamtinvestitionsvolumen: 14,8 Mio. EUR). Die Immobilie ist bei einem Vermietungsstand von 100 % an bonitätsstarke Unternehmen vermietet, von denen die meisten bereits langjährig im Objekt ansässig sind. Für zwei Drittel der Gesamtmietfläche von 18.740 m² wurde die Mietzeit neu auf 15 Jahre festgelegt. Die Immobilie erzielt eine Mietrendite von ca. 7,6 %. Die Mieterträge aus diesem Objekt gehen ab dem zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 in den Konzernumsatz der VIB ein.

Der Konzernumsatz konnte im ersten Quartal um 6,5 % auf 18,0 Mio. EUR (Q1/2014: 16,9 Mio. EUR) gesteigert werden. **Die betrieblichen Erträge** erhöhten sich um 6,6 % auf 18,1 Mio. EUR (Q1/2014: 17,0 Mio. EUR). Die Zunahme resultiert aus Mieterlösen neuer Objekte, die im Vorjahresquartal noch nicht oder nur zum Teil Bestandteil des Immobilienportfolios waren.

Wertänderungen bei Investment Properties in Höhe von 1,0 Mio. EUR (Q1/2014: 1,1 Mio. EUR) entfielen im Wesentlichen auf das eigenentwickelte Objekt in Freiburg-Umkirch. Die **Aufwendungen für Investment Properties** (Betriebskosten und Reparaturen) bewegten sich mit 2,9 Mio. EUR nur leicht über dem Wert des Vorjahreszeitraums (Q1/2014: 2,8 Mio. EUR). Geringeren Betriebskosten standen dabei etwas höhere Aufwendungen für Instandhaltung gegenüber. Der **Personalaufwand** lag bei 0,8 Mio. EUR (Q1/2014: 0,7 Mio. EUR), die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten auf 0,3 Mio. EUR (Q1/2014: 0,4 Mio. EUR) reduziert werden.

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** stieg in ähnlicher Größenordnung wie der Konzernumsatz um 6,3 % auf 15,0 Mio. EUR (Q1/2014: 14,1 Mio. EUR). Angesichts des günstigen Zinsumfelds lag der **Zinsaufwand**, trotz der regen Investitionstätigkeit, mit 5,1 Mio. EUR nur geringfügig über dem Wert des Vorjahresquartals (Q1/2014: 5,0 Mio. EUR). Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,3 % auf 9,9 Mio. EUR (Q1/2014: 9,1 Mio. EUR). Das um Bewertungs- und Sondereffekte **bereinigte EBT** stieg um 11,0 % auf 8,9 Mio. EUR (Q1/2014: 8,0 Mio. EUR).

Nach Abzug der **Ertragsteuern** von 1,6 Mio. EUR (effektive Steuern: 0,7 Mio. EUR; latente Steuern: 0,9 Mio. EUR) verbleibt ein **Konzernergebnis** von 8,3 Mio. EUR (Q1/2014: 7,7 Mio. EUR). Das **Ergebnis je Aktie** konnte trotz der höheren durchschnittlichen Anzahl Aktien weiterhin auf einem hohen Niveau gehalten werden und belief sich auf 0,28 EUR (Q1/2014: 0,30 EUR).

Der **FFO (Funds from Operations)** verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal auf 7,9 Mio. EUR (Q1/2014: 7,2 Mio. EUR); der **FFO je Aktie** lag trotz der höheren durchschnittlichen Anzahl Aktien mit 0,29 EUR auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums (Q1/2014: 0,29 EUR).

Aufgrund des positiven Periodenergebnisses und der fortlaufenden Tilgung der Annuitätendarlehen konnte die VIB den **Net Asset Value (NAV, unverwässert)** gegenüber dem Wert zum Ende des Geschäftsjahres 2014 weiter auf 368,7 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 360,5 Mio. EUR) steigern. Der **NAV je Aktie (unverwässert)** stieg zum 31.3.2015 auf 14,88 EUR gegenüber 14,54 EUR zum 31. Dezember 2014.

Ausblick

Angesichts der erwarteten positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des aktuellen Niedrigzinsumfelds geht die VIB für 2015 weiterhin von einer positiven Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland aus – speziell im süddeutschen Raum. Auf Basis der Unternehmensplanung erwartet der Vorstand der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2015 weiterhin

- ▶ einen Anstieg der **betrieblichen Erträge** auf 74,0 bis 77,0 Mio. EUR,
- ▶ eine Steigerung des **Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen** auf 53,5 bis 56,0 Mio. EUR und
- ▶ eine Steigerung des **Ergebnisses vor Steuern (EBT) vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen** auf 33,0 bis 35,0 Mio. EUR.

Diese Prognose könnte durch eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, durch Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus sowie durch weitere Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2015 beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, am 12. Mai 2015

Der Vorstand

// IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.2015 - 31.03.2015	01.01.2014 - 31.03.2014
Umsatzerlöse	17.983	16.886
sonstige betriebliche Erträge	114	94
Summe der betrieblichen Erträge	18.097	16.980
Wertänderung von Investment Properties	950	1.103
Aufwendungen für Investment Properties	-2.925	-2.829
Personalaufwand	-769	-723
sonstige betriebliche Aufwendungen	-339	-397
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	15.014	14.134
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-11	-22
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	15.003	14.112
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-55	107
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	-24
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19	22
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.063	-5.048
Aufwand aus Garantiedividende	-41	-62
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.863	9.107
Ertragsteuern	-1.599	-1.405
Konzernergebnis	8.264	7.702
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	7.746	7.439
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	518	263
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,28	0,30
FFO je Aktie in EUR	0,29	0,29

// Kontakt

Investor Relations

VIB Vermögen AG
Petra Riechert
Luitpoldstraße C70
86633 Neuburg an der Donau

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