

Zwischenmitteilung Q3 2015

WIR ENTWICKELN WACHSTUM



// Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014	Ver- änderung
<i>GuV-Kennzahlen</i>			
Umsatzerlöse	54.955	51.745	+6,2 %
Summe betriebliche Erträge	55.282	52.321	+5,7 %
Wertänderungen von Investment Properties	8.950	1.078	+730,2 %
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	51.214	40.480	+26,5 %
EBIT bereinigt um Bewertungseffekte	42.264	39.402	+7,3 %
EBT (Ergebnis vor Steuern)	35.617	25.165	+41,5 %
EBT-Marge	64,4 %	48,1 %	–
EBT bereinigt um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	26.799	24.164	+10,9 %
Konzernergebnis	29.856	21.254	+40,5 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in EUR) ¹	0,96	0,81	+18,5 %
FFO (Funds from Operations) absolut	23.804	21.731	+9,5 %
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	0,86	0,86	+/-0 %
<i>Bilanz-Kennzahlen</i>			
	30.09.2015	31.12.2014	
NAV je Aktie (Net Asset Value, unverwässert, in EUR) ²	15,21	14,54	+4,6 %
LTV (Loan-to-Value-Quote)	54,1 %	53,7 %	–
<i>Sonstige Kennzahlen</i>			
	30.09.2015	31.12.2014	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	17,20	14,24	+20,8 %
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten)	32,1 %	34,4 %	–
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz	3,72 %	3,91 %	–

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum: 9M 2015, 27.579.833; 9M 2014, 25.228.374

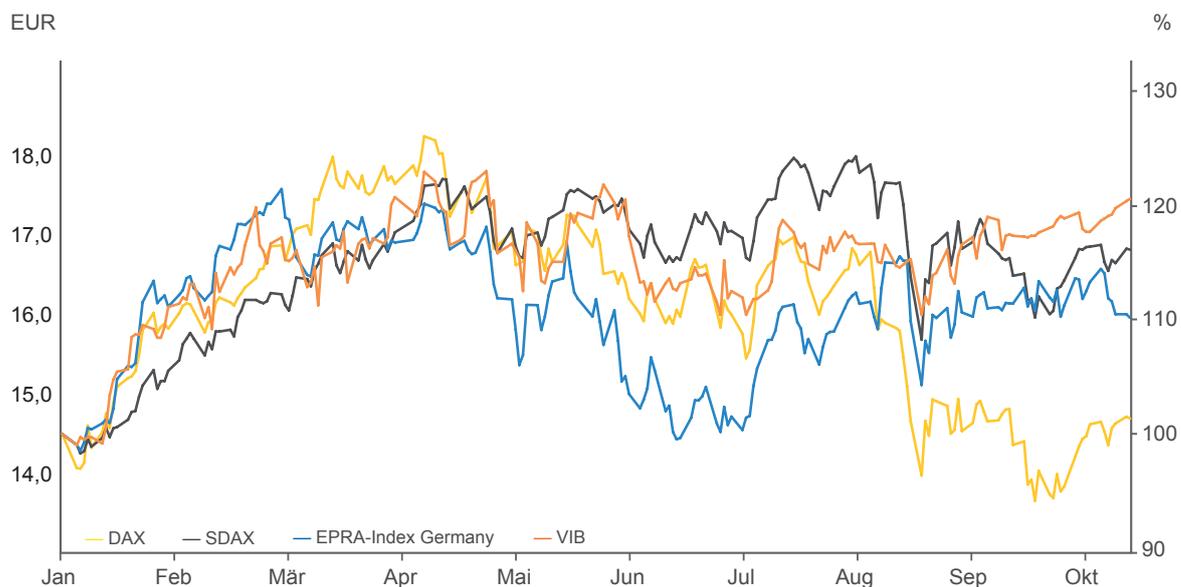
² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl Aktien: 30.09.2015, 25.594.833; 31.12.2014, 24.783.906

// Aktie

Stammdaten (Stand: 30. September 2015)

Marktkapitalisierung am Stichtag (in Mio. EUR)	440,2
Anzahl der Aktien (Stichtag)	25.594.833
Aktienkurs am Stichtag (XETRA, in EUR)	17,20
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Handelsplätze/Marktsegment	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Open Market/XETRA

Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2015 (indizierter Vergleich mit ERPA und Kursindizes DAX und SDAX)



// VIB setzt erfolgreichen Wachstumskurs in den ersten neun Monaten 2015 fort

Geschäftstätigkeit

Die VIB Vermögen AG ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren erfolgreich im Immobilienmarkt tätig ist. Der Fokus liegt auf Immobilien aus den Branchen Logistik/Light-Industry sowie Handel im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum. 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. Das Portfolio der VIB-Gruppe umfasst zum 30. September 2015 insgesamt 103 attraktive Logistikimmobilien, Shopping- und Fachmarktzentren, Industriegebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,0 Mio. m² und einer Leerstandsquote von 2,3 %.

Mit der Finanzierung über Annuitätendarlehen verfolgt die VIB einen nachhaltigen Finanzierungsansatz. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen und der daraus resultierenden Zinersparnis kann die Gesellschaft ihren Substanzwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich steigern. Im Gegensatz zu einer Finanzierung über endfällige Darlehen, besteht bei Annuitätendarlehen kein Refinanzierungsrisiko.

Marktumfeld

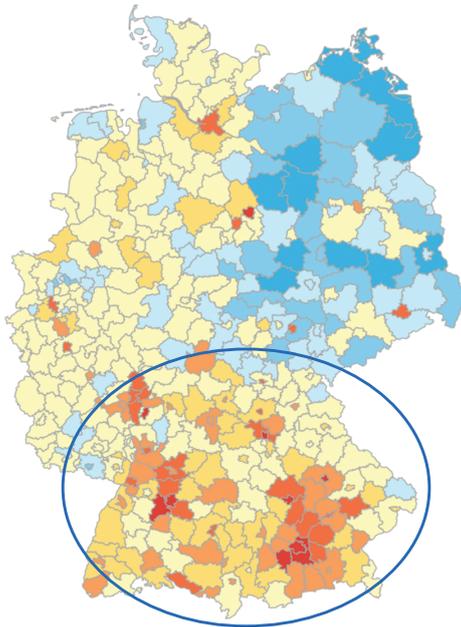
Die deutsche Wirtschaft folgt laut Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung vom September 2015 weiter ihrem moderaten Aufwärtstrend. Während die Produktion im verarbeitenden Gewerbe derzeit stagniert, kommen starke Impulse vor allem von den konsumnahen Dienstleistungen. Der kräftige Konsum privater Haushalte profitiert vom anhaltenden Beschäftigungsaufbau und hat einen positiven Einfluss auf die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland.

Trotz dieser Entwicklung ist die Unsicherheit bei den Unternehmen in Deutschland nach wie vor groß. Die angespannte Lage im Euroraum und die Risiken einer sich merklich abkühlenden Wirtschaftsdynamik in den Schwellenländern, allen voran in China, könnten auch in Deutschland die konjunkturellen Aussichten dämpfen.

Nach Aussage von Jones Lang LaSalle, einem der bedeutendsten Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen der Immobilien-Branche, steuert der Gewerbeimmobilien-Markt in Deutschland aufgrund der ungebrochen hohen Nachfrage auf einen neuen Transaktionsrekord im Jahr 2015 zu. So lag das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in den ersten neun Monaten bei 38,2 Mrd. EUR. Dies entspricht einem signifikanten Zuwachs von 50 % oder 12,7 Mrd. EUR gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wesentlich zu dieser Entwicklung beigetragen haben unter anderem die steigenden Engagements ausländischer Investoren.

Wie auch in den vorangegangenen Quartalen entwickelte sich dabei besonders der Einzelhandel sehr erfreulich. Mit einem Anteil am Gesamttransaktionsvolumen von 35 % bzw. 13,3 Mrd. EUR ist der Einzelhandel in den ersten neun Monaten 2015 nach den Büro-Immobilien (40 % bzw. 15,2 Mrd. EUR) die beliebteste Asset-Klasse. Bei den Logistikimmobilien lässt sich ebenfalls weiterhin ein positiver Trend feststellen. Die inzwischen überaus beliebte Anlageform hat in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres ein Transaktionsvolumen von 2,7 Mrd. EUR erreicht und liegt damit rund 20 % über dem Niveau des Vorjahres.

Zukunftsatlas Deutschland

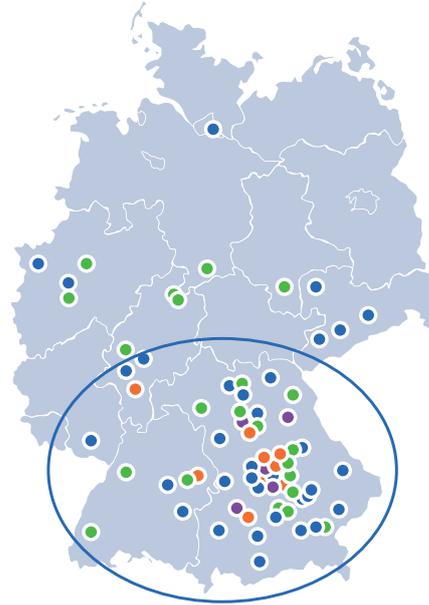


Regionen und ihre Zukunftschancen

- 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

Die VIB setzte ihren profitablen Wachstumskurs auch im dritten Quartal 2015 fort. Sowohl bei den betrieblichen Erträgen als auch beim Vorsteuerergebnis (EBT) lag die Entwicklung in den ersten neun Monaten im Rahmen der Prognose für das Gesamtjahr.

Bereits zum 1. Februar 2015 hat die Gesellschaft die vierte eigenentwickelte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch in ihr Portfolio übernommen. Zum 1. April 2015 folgte dann ein revitalisiertes Fachmarktzentrum in Neu-Ulm. Beide Projekte weisen einen Vermietungsstand von jeweils 100 % auf. Das Investitionsvolumen belief sich insgesamt auf 22,3 Mio. EUR.

Im August hat die VIB zudem ihre bisher größte Eigenentwicklung, das Logistikzentrum im Interpark bei Ingolstadt, planmäßig fertiggestellt und an die neuen Mieter übergeben. Das Gewerbeobjekt war zum Fertigstellungszeitpunkt voll vermietet und verfügt über eine Grundstücksfläche von 95.000 m² sowie eine Gebäudenutzfläche von 55.000 m². Das hochmoderne Logistikzentrum umfasst ein Investitionsvolumen von 34,0 Mio. EUR und ist in einem der bedeutendsten Gewerbeparks Süddeutschlands im Einzugsgebiet der Metropolregionen München und Nürnberg angesiedelt. Mit dieser Investition hat der VIB Konzern im dritten Quartal 2015 die 1 Mio. m² Marke bei der vermietbaren Fläche überschritten.

Einen wichtigen Meilenstein im Bereich Finanzierung hat die VIB im dritten Quartal 2015 mit der vorzeitigen Zinsicherung von Annuitätendarlehen erreicht. Für ein Kreditvolumen von 162 Mio. EUR konnte die Gesellschaft mit den finanzierenden Banken vorzeitig neue, wesentlich günstigere Zinskonditionen mit den gewohnt langfristigen Laufzeiten vereinbaren. Der durchschnittliche Zinssatz von derzeit noch 4,5 bis 5,0 % für die 2016 und 2017 auslaufenden Konditionen wird sich damit auf rund 2,0 % reduzieren. Durch die langfristige Sicherung des aktuell günstigen Zinsniveaus wird die VIB in den kommenden Jahren einen deutlich positiven Ergebniseffekt ausweisen können. Ab dem Geschäftsjahr 2018 wird dieser Effekt vollständig zum Tragen kommen.

In den ersten neun Monaten 2015 konnte der **Konzernumsatz** um 6,2 % auf 55,0 Mio. EUR (9M 2014: 51,7 Mio. EUR) gesteigert werden. Die **Summe der betrieblichen Erträge** erhöhte sich um 5,7 % auf 55,3 Mio. EUR (9M 2014: 52,3 Mio. EUR). Diese Zunahme resultiert aus Mieterlösen neuer Objekte, die im Vergleichszeitraum des Vorjahres nicht oder nur zum Teil Bestandteil des Immobilienportfolios waren.

Die Wertänderungen bei Investment Properties in Höhe von 9,0 Mio. EUR (9M 2014: 1,1 Mio. EUR) entfielen im Wesentlichen auf die in 2015 eigenentwickelten Objekte, dem Logistikzentrum im Interpark bei Ingolstadt sowie der MAN-Service-Station in Freiburg-Umkirch. Die **Aufwendungen für Investment Properties** umfassten hauptsächlich Betriebskosten und Reparaturen und lagen bei 9,3 Mio. EUR (9M 2014: 9,3 Mio. EUR). Der **Personalaufwand** ist aufgrund des weiteren Unternehmenswachstums auf 2,5 Mio. EUR gestiegen (9M 2014: 2,2 Mio. EUR), die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** beliefen sich auf 1,2 Mio. EUR (9M 2014: 1,4 Mio. EUR).

Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** stieg um 26,5 % auf 51,2 Mio. EUR (9M 2014: 40,5 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte ist das EBIT um 7,3 % auf 42,3 Mio. EUR gestiegen (9M 2014: 39,4 Mio. EUR). Angesichts des günstigen Zinsumfelds lag der **Zinsaufwand**, trotz der regen Investitionstätigkeit, mit 15,3 Mio. EUR leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums von 15,4 Mio. EUR. Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 41,5 % auf 35,6 Mio. EUR (9M 2014: 25,2 Mio. EUR). Die EBT-Marge verbesserte sich entsprechend von 48,1 % im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 64,4 %. Auch das um **Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte EBT** stieg im Vergleich zu den Umsatzerlösen überproportional um 10,9 % auf 26,8 Mio. EUR (9M 2014: 24,2 Mio. EUR).

Nach Abzug der **Ertragsteuern** von 5,8 Mio. EUR (effektive Steuern 2,0 Mio. EUR, latente Steuern 3,8 Mio. EUR) resultierte ein **Konzernergebnis** von 29,9 Mio. EUR (9M 2014: 21,3 Mio. EUR). Das **unverwässerte Ergebnis je Aktie** lag bei 0,96 EUR (bei einer durchschnittlichen Aktienanzahl von 27.579.833 Stück) und konnte gegenüber dem Vorjahr um 18,5 % gesteigert werden (9M 2014: 0,81 EUR).

Der **FFO (Funds from Operations)**, als Indikator für den Mittelzufluss aus operativer Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2015 um 2,1 Mio. EUR bzw. 9,5 % auf 23,8 Mio. EUR (9M 2014: 21,7 Mio. EUR); der **FFO je Aktie** lag trotz der höheren durchschnittlichen Anzahl Aktien von 27.579.833 Stück mit 0,86 EUR auf Vorjahresniveau.

Aufgrund des starken Konzernergebnisses, der neuen Investitionen und der fortlaufenden Tilgung der Annuitätendarlehen konnte die VIB den **Net Asset Value (NAV)** im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2014 um 8,0 % auf 389,3 Mio. EUR steigern (31. Dezember 2014: 360,5 Mio. EUR). Der **unverwässerte NAV je Aktie** stieg zum 30. September 2015 um 4,6 % auf 15,21 EUR nach 14,54 EUR zum 31. Dezember 2014.

Ausblick

Angesichts der stabilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des aktuellen Niedrigzinsumfelds erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 unverändert

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

Neuburg/Donau, am 10. November 2015

Der Vorstand

// IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

in TEUR	01.01.2015 – 30.09.2015	01.01.2014 – 30.09.2014
Umsatzerlöse	54.955	51.745
sonstige betriebliche Erträge	327	576
Summe der betrieblichen Erträge	55.282	52.321
Wertänderung von Investment Properties	8.950	1.078
Aufwendungen für Investment Properties	–9.286	–9.303
Personalaufwand	–2.464	–2.192
sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.227	–1.376
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	51.255	40.528
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–41	–48
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	51.214	40.480
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	–76	300
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	–132	–77
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	48	81
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–15.312	–15.431
Aufwand aus Garantiedividende	–125	–188
Ergebnis vor Steuern (EBT)	35.617	25.165
Ertragsteuern	–5.761	–3.911
Konzernergebnis	29.856	21.254
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	26.458	20.500
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	3.398	754
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,96	0,81

// 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