

ZWISCHENMITTEILUNG

Q3 2016

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	58.590	54.955	+6,6
Summe betriebliche Erträge	58.789	55.282	+6,3
Wertänderungen von Investment Properties	6.135	8.950	–31,5
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	51.305	51.214	+0,2
EBIT ohne Bewertungseffekte	45.170	42.264	+6,9
EBT (Ergebnis vor Steuern)	36.059	35.617	+1,2
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	29.924	26.799	+11,7
Konzernergebnis	30.250	29.856	+1,3
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,05	0,96	+9,5
FFO (Funds from Operations)	26.151	23.804	+9,9
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	0,95	0,86	+10,5
Bilanzkennzahlen			
	30.09.2016	31.12.2015	
NAV (Net Asset Value)	436.613	412.765	+5,8
NAV je Aktie unverwässert ² (in EUR)	16,38	15,69	+4,4
NAV je Aktie verwässert ³ (in EUR)	16,31	15,63	+4,4
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	53,2	53,1	+0,1 Pkt.
Sonstige Kennzahlen			
	30.09.2016	31.12.2015	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	19,88	17,10	+16,3
Anzahl Aktien zum Stichtag	26.661.594	26.308.405	+1,3
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum	27.579.812	27.579.812	0
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand / Nettokaltmieten, in %)	30,2	31,7	–1,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,36	3,67	–0,31 Pkt.
Leerstandsquote (in %)	1,3	1,8	–0,5 Pkt.
EPRA-Kennzahlen			
	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015	
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,86	0,78	+10,3
	30.09.2016	31.12.2015	
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	16,31	15,63	+4,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,3	1,8	–0,5 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

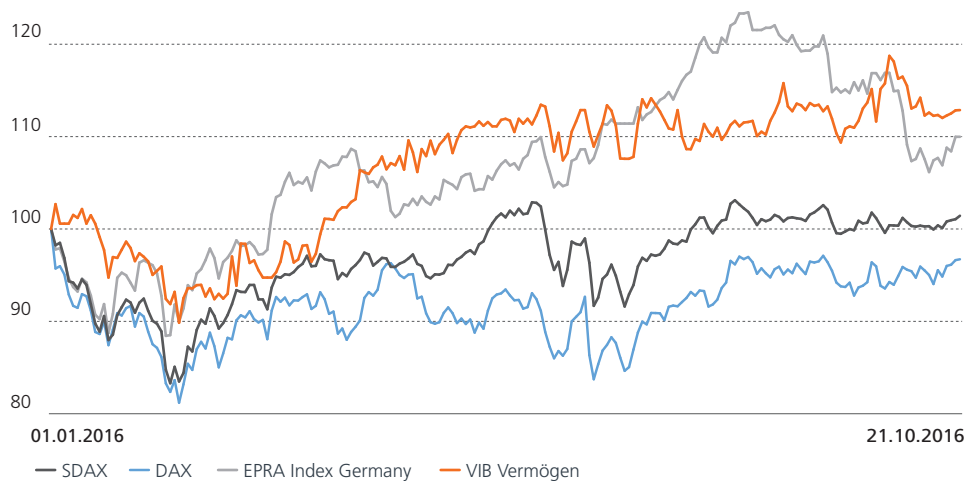
³ zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien inkl. potentieller Aktien aus den Pflichtwandelanleihen

STAMMDATEN (STAND: 30. SEPTEMBER 2016)

Marktkapitalisierung am Stichtag (in Mio. EUR)	530,0
Anzahl der Aktien (Stichtag)	26.661.594
Aktienkurs am Stichtag (XETRA, in EUR)	19,88
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Handelsplätze/Marktsegment	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Open Market / XETRA

AKTIENKURSENTWICKLUNG VOM 01.01. BIS 21.10.2016

INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX (IN %)



VIB SETZT ERFOLGREICHEN WACHSTUMSKURS IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN FORT

GESCHÄFTSENTWICKLUNG & AUSBLICK

Wir haben unseren Wachstumskurs auch im dritten Quartal 2016 weiter fortgesetzt. Sowohl bei den betrieblichen Erträgen als auch beim bereinigten Vorsteuerergebnis (EBT) lag die Entwicklung in den ersten neun Monaten im Rahmen der Prognose für das Gesamtjahr.

Im Laufe des Geschäftsjahres haben wir vier weitere Grundstücke im Interpark Kösching bei Ingolstadt erworben, die in den nächsten Jahren für weiteres Wachstum sorgen werden. Hier sind aktuell zwei Projektentwicklungen aus dem Bereich Logistik in der Realisierung bzw. Planung, die im Frühjahr bzw. Sommer 2017 fertiggestellt sein werden. Das Investitionsvolumen liegt bei insgesamt rund 24 Mio. EUR und umfasst eine Nutzfläche von ca. 28.000 m². Beide Entwicklungen waren bereits zu Baubeginn voll vermietet und werden eine Anfangsrendite von ca. 8,0 % erzielen.

Darüber hinaus haben wir im dritten Quartal zwei Bestandsimmobilien, ebenfalls aus dem Bereich Logistik, erworben. Das Investitionsvolumen lag bei insgesamt 28,5 Mio. EUR, die gesamte Nutzfläche beträgt ca. 40.000 m². Beide Objekte sind voll vermietet und erzielen Nettoanfangsrenditen von 7,0 % bzw. 8,7 %. Die Übernahme ins Portfolio wird im vierten Quartal 2016 erfolgen.

Mit den jüngsten Investitionen hat unser Immobilienbestand zum 30. September 2016 damit erstmals die Marke von 1 Mrd. EUR überschritten. Die Leerstandsquote liegt im Branchenvergleich bei sehr niedrigen 1,3 % und auch was die Finanzierungsbedingungen angeht konnten wir weitere Fortschritte erzielen. So lag der durchschnittliche Darlehenszins zum Stichtag bei 3,36 %, was einer spürbaren Reduzierung gegenüber dem 31.12.2015 von rund 0,3 Prozentpunkten entspricht (31.12.2015: 3,67 %).

Infolge der regen Investitionstätigkeit konnten wir den Konzernumsatz um 6,6 % auf 58,6 Mio. EUR steigern (9M 2015: 55,0 Mio. EUR). Die Summe der betrieblichen Erträge erhöhte sich um 6,3 % auf 58,8 Mio. EUR (9M 2015: 55,3 Mio. EUR). Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus Mieterlösen neuer Objekte, die im Vergleichszeitraum des Vorjahres nicht oder nicht den ganzen Zeitraum im Bestand unseres Immobilienportfolios waren. Darüber hinaus kam es zu einer Zunahme der betrieblichen Erträge aufgrund der Indexierung von Mietverträgen sowie dem weiteren Abbau von Leerständen.

Im Berichtszeitraum ergab sich eine positive Wertänderung von Investment Properties in Höhe von 6,1 Mio. EUR (9M 2015: 9,0 Mio. EUR). Die Wertänderungen beziehen sich ausschließlich auf gestiegene Mieteinnahmen von Immobilien, die bereits länger im Bestand gehalten werden. Die Aufwendungen für Investment Properties umfassten hauptsächlich Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen und lagen mit 9,5 Mio. EUR geringfügig über dem Vorjahr (9M 2015: 9,3 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag im Berichtszeitraum bei 2,8 Mio. EUR gegenüber 2,5 Mio. EUR im Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,2 Mio. EUR konnten wir stabil auf dem Niveau des Vorjahres halten (9M 2015: 1,2 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg im Berichtszeitraum leicht um 0,2 % auf 51,3 Mio. EUR (9M 2015: 51,2 Mio. EUR). Ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten für Investment Properties lag das bereinigte EBIT bei 45,2 Mio. EUR und damit 6,9 % über dem Vorjahr (9M 2015: 42,3 Mio. EUR). Trotz gestiegener Finanzverbindlichkeiten lag der Zinsaufwand, aufgrund des niedrigeren Durchschnittzinssatzes, mit 15,2 Mio. EUR leicht unter Vorjahresniveau (9M 2015: 15,3 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte gegenüber dem Vorjahr um 1,2 % auf 36,1 Mio. EUR gesteigert werden (9M 2015: 35,6 Mio. EUR). Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte EBT stieg im Vergleich zu den Umsatzerlösen überproportional stark und legte gegenüber dem Vorjahr um 11,7 % auf 29,9 Mio. EUR zu (9M 2015: 26,8 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 5,8 Mio. EUR (effektive Steuern 2,5 Mio. EUR, latente Steuern 3,3 Mio. EUR) erzielten wir ein Konzernergebnis von 30,3 Mio. EUR (9M 2015: 29,9 Mio. EUR). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 1,05 EUR (bei einer durchschnittlichen Aktienanzahl von 27.579.812 Stück) und konnte gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % gesteigert werden (9M 2015: 0,96 EUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2016 um 2,4 Mio. EUR bzw. 9,9 % auf 26,2 Mio. EUR (9M 2015: 23,8 Mio. EUR). Bezogen auf die durchschnittliche Aktienanzahl lag der FFO je Aktie bei 0,95 EUR, nach 0,86 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte Net Asset Value (NAV) konnte im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2015 um 5,8 % auf 436,6 Mio. EUR zulegen (31. Dezember 2015: 412,8 Mio. EUR). Der unverwässerte NAV je Aktie lag bei 16,38 EUR gegenüber 15,69 EUR zum 31. Dezember 2015.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Monaten nicht wesentlich verändert und sind weiterhin als stabil zu beschreiben. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2015 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2016.

Neuburg/Donau, am 9. November 2016

Der Vorstand

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. SEPTEMBER 2016

IN TEUR	01.01.– 30.09.2016	01.01.– 30.09.2015
Umsatzerlöse	58.590	54.955
Sonstige betriebliche Erträge	199	327
Summe der betrieblichen Erträge	58.789	55.282
Wertänderungen von Investment Properties	6.135	8.950
Aufwendungen für Investment Properties	–9.523	–9.286
Personalaufwand	–2.823	–2.464
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.232	–1.227
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	51.346	51.255
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–41	–41
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	51.305	51.214
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	31	–76
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	–132
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36	48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–15.188	–15.312
Aufwand aus Garantiedividende	–125	–125
Ergebnis vor Steuern (EBT)	36.059	35.617
Ertragsteuern	–5.809	–5.761
Konzernergebnis	30.250	29.856
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	28.964	26.458
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.286	3.398
Ergebnis je Aktie (unverwässert, in EUR)	1,05	0,96

IMPRESSUM

VIB Vermögen AG

Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 (0)8431 9077-0
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

E-Mail: info@vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Ludwig Schlosser (Vorstandsvorsitzender),
Holger Pilgenröther, Martin Pfandzelter

Registergericht:

Ingolstadt

Registernummer:

HRB 101699

IR-KONTAKT

Petra Riechert

Telefon: +49 (0)8431 9077-952
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de