

2010

visionär | **i**ndividuell | beständig

Zwischenmitteilung
für die ersten neun Monate



VIB Vermögen AG

VIB Vermögen AG schreibt positive operative Entwicklung der Vorjahre in den ersten neun Monaten 2010 erfolgreich fort

- Umsatzerlöse von 38,2 Mio. € erwirtschaftet
- Vorsteuerergebnis (EBT) von 10,0 Mio. € erzielt, Konzernergebnis beträgt 12,2 Mio. €
- Prognose durch positiven Geschäftsverlauf bestätigt

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

In den ersten neun Monaten 2010 beliefen sich die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG auf Konzernebene gemäß IFRS-Rechnungslegung auf 38,2 Mio. €. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,9 Mio. € sowie einer nicht-liquiditätswirksamen Wertanpassung der Investment Properties in Höhe von -2,4 Mio. € erwirtschaftete der Konzern damit betriebliche Erträge in einem Gesamtvolumen von 36,6 Mio. €.

Die Aufwendungen für Investment Properties in Höhe von 7,6 Mio. € umfassen im Wesentlichen die Ausgaben für laufende Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser usw.) sowie Grundsteuerzahlungen und Versicherungsbeiträge, die zum überwiegenden Teil auf die Mieter der entsprechenden Objekte umgelegt werden. Zudem sind in dieser Position die Kosten für die Instandhaltung und Renovierung der Immobilien enthalten. Die Personalaufwendungen beliefen sich im Berichtszeitraum auf insgesamt 1,4 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen auf Konzernebene betragen 2,2 Mio. €. Sie sind insbesondere auf Wertanpassungen betreffend vier auf Schweizer Franken lautende Darlehen in Höhe von 1,0 Mio. € zurückzuführen. Diese Wertanpassungen waren vor allem stichtagsbezogen und nicht liquiditätswirksam. Somit ergibt sich für die ersten neun Monate 2010 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 25,3 Mio. €. Entsprechend der hohen Investitionstätigkeit im Vorjahr und einem leicht veränderten Zinsumfeld, beliefen sich die Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten auf 14,5 Mio. €. Die Garantiedividende für die ausstehenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG beträgt 195 T€. Durch negative Ergebnisse aus „at equity“-Beteiligungen in Höhe von 468 T€ summierte sich das Vorsteuerergebnis (EBT) zum 30. September 2010 auf 10,0 Mio. €.

Im Bereich der Ertragsteuern waren im Berichtszeitraum Sondereffekte zu verzeichnen. Durch die Ende 2009 erfolgte Umstrukturierung (Gründung der BHB Brauholding AG und Einbringung der Herrnbräu GmbH & Co. KG) ergaben sich ab dem 1. Januar 2010 neue Berechnungsgrundlagen bzgl. der Ertragsteuer. Aufgrund dessen mussten die passivierten latenten Steuern um den darin enthaltenen Gewerbesteueranteil reduziert werden. Der hieraus entstandene positive Steuereffekt und die latenten Steuern des laufenden Geschäftsjahres sowie die tatsächliche Ertragsteuerbelastung führten zu einer positiven Ertragsteuerposition in Höhe von 1,9 Mio. €. Somit belief sich das Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten auf 11,8 Mio. €, wohingegen das Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten (Getränkesegment) 366 T€ betrug. In den ersten neun Monaten 2010 erzielte die VIB-Gruppe somit ein Konzernergebnis von 12,2 Mio. €. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,67 €.

in T€	Gesamtkonzern 9 Monate 1.1.10 - 30.9.10 IFRS	Immobilien 12 Monate 1.1.09 - 31.12.09 IFRS
1. Umsatzerlöse	38.158	49.195
2. Wertänderung von Investment Properties	-2.398	-3.209
3. Sonstige betriebliche Erträge	860	2.181
= Summe der betrieblichen Erträge	36.620	48.167
4. Aufwendungen für Investment Properties	-7.617	-9.635
5. Personalaufwand	-1.382	-1.922
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.226	-2.493
= EBITDA	25.395	34.117
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-72	-816
= EBIT	25.323	33.301
8. Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-468	-12
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14	66
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.505	-19.186
11. Aufwand aus Garantiedividende	-195	-260
12. Außerordentliches Ergebnis	-207	0
= EBT	9.962	13.909
13. Ertragssteuern	1.870	-1.767
= Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	11.832	12.142
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	366	0
= Konzernergebnis	12.198	12.142

Marktentwicklung

In den ersten neun Monaten 2010 gewann die konjunkturelle Erholung in Deutschland zunehmend an Fahrt. Stieg das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2010 noch um 0,5 %, erhöhte sich die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal um 2,3 %. Und auch für das Gesamtjahr zeigen sich die Experten zunehmend optimistisch, obgleich bezweifelt werden darf, dass sich das rasante Wachstum aus dem ersten Halbjahr mit unverminderter Geschwindigkeit weiter fortsetzt. Unterdessen erhöhte der Internationale Währungsfonds (IWF) seine Prognose für Deutschland von 1,9 % auf 3,3 %, ebenso das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW), das nun ein BIP-Wachstum von 3,4 % voraussagt. Diese positive Entwicklung gründet sich insbesondere auf dem Außenhandel, der sich im Zeitraum zwischen Januar und Juli 2010 besonders günstig entwickelte (+17,2 % gegenüber dem Vorjahresvergleich), aber auch auf zunehmend robusten binnenwirtschaftlichen Indikatoren. So belief sich laut Statistischem Bundesamt das Ausgabenvolumen in Bruttoanlageinvestitionen im ersten Halbjahr 2010 auf 207,6 Mrd. € und lag damit 3,5 % über dem Vorjahreswert. Unterstützt wird das Wachstum dabei von der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank und der Beibehaltung des Leitzinses auf einem Rekordtief von 1,0 %, wobei aufgrund der unterschiedlichen Wachstumsdynamik innerhalb der Eurozone auch keine großen finanzpolitischen Spielräume vorhanden sein dürften. Ferner ist die Niedrigzinspolitik durch tendenziell geringere Teuerungsraten gerechtfertigt.

Die gesamtwirtschaftliche Erholung spiegelt sich nun auch im zunehmenden Maße auf den Gewerbeimmobilienmärkten wider. Zum 30. September 2010 summierten sich die aufgelaufenen Transaktionsvolumen in Deutschland auf 13,1 Mrd. €. Für das Gesamtjahr 2009 betrug der Wert lediglich 10,3 Mrd. €. Dabei entfallen 44 % auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien, die damit die wichtigste Nutzungsart darstellten. Büroimmobilien zeichneten sich für 35 % der Transaktionsvolumen verantwortlich, Logistik- und Industrieobjekte trugen zu 6 % zum Gesamtmarkt bei.¹

Geschäftsentwicklung

Die VIB Vermögen AG als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. Dabei liegt die Kernkompetenz der VIB-Gruppe im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Im Rahmen ihrer Tätigkeit verfolgt die Gesellschaft eine „Buy-and-hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten. Das Portfolio der VIB-Gruppe umfasst derzeit 85 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 645.000 m². Bei den Objekten handelt es sich um gewerblich genutzte Immobilien, insbesondere Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Aufgrund der hohen Diversifikation des Portfolios ist die VIB-Gruppe vergleichsweise unabhängig von den Entwicklungen einzelner Branchen.

¹ Jones Lang LaSalle, 2010

Im Berichtszeitraum (1. Januar 2010 - 30. September 2010) ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Immobilienportfolio. So lag der operative Fokus auf einem aktiven Portfolio- und Asset-Management und einer fortschreitenden Konsolidierung des Immobilienportfolios. Im Zuge dessen wird derzeit das Bestandsobjekt in Großostheim in enger Abstimmung mit dem Mieter, einem führenden Hersteller von Kontaktlinsen, renoviert. Neben der Erweiterung der firmeneigenen Kantine werden alle Böden und Fenster der Immobilie umfassend erneuert. Mit diesen Baumaßnahmen wird das Objekt an die Bedürfnisse des gewerblichen Nutzers angepasst. Ferner beinhaltet die Portfoliooptimierung die Übernahme von eigenen Entwicklungsprojekten, die nach Projektschluss sukzessive in das Portfolio übernommen werden. So wurde im Berichtszeitraum ein Entwicklungsprojekt in Frankfurt am Main, am Martinszehnten, vorangetrieben. Das Logistikobjekt in verkehrsgünstiger Lage an der A661 befindet sich in der abschließenden Fertigstellungs- und Vermarktungsphase.

Börsengang der ehemaligen Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG

Die Kernkompetenz der VIB-Gruppe liegt im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung von Gewerbeimmobilien. Im Geschäftsjahr 2009 hat der Konzern im Zuge einer klaren Fokussierung auf den Immobiliensektor seine Getränkeaktivitäten neu ausgerichtet. So wurde im November 2009 die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt gegründet. Im Rahmen der Gründung der BHB Brauholding AG brachte die VIB-Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG die Beteiligung an der Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage ein. Damit konnten die organisatorischen Weichen für eine eigenständige, fokussierte Weiterentwicklung des Segments Getränke gelegt werden.

Nach der Gründung der BHB Brauholding AG hielt die VIB Vermögen AG über ihre Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG zunächst 100 % der Anteile. Im März 2010 übernahmen die beiden Vorstände der Tochtergesellschaft im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG. Im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot wurden im Juli 2010 insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding AG zum Preis von 2,80 € je Aktie platziert (Bruttoemissionserlös: 4,48 Mio. €). Am 8. Juli erfolgte die Erstnotiz der BHB Brauholding AG im Segment m:access der Börse München. Der Anteil der bisherigen Muttergesellschaft BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG reduzierte sich durch die beiden Kapitalerhöhungen auf 35,5 %. Somit ist die VIB-Gruppe nicht mehr mehrheitlich beteiligt, sondern bilanziert ihre Minderheitsbeteiligung an der BHB Brauholding AG nun „at equity“. Der zeitanteilig bis Anfang Juli auf das Segment Getränke entfallende Ergebnisanteil ist als Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten (366 T€) im Konzernergebnis enthalten.

Ausblick

Mit den Ergebnissen der ersten neun Monate 2010 findet die erfolgreiche Unternehmensstrategie der VIB-Gruppe ihre Bestätigung. So konnten durch die Akquisitionen im vorangegangenen Geschäftsjahr die Umsatzerlöse stetig gesteigert werden. Zugleich verbesserte sich die Ertragskraft des Konzerns durch eine schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur signifikant. Aus diesen Gründen wird die Gesellschaft auch perspektivisch an ihrem bewährten Geschäftsmodell, den Kauf bzw. die Erstellung sowie die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen festhalten. Auch zukünftig soll das Portfolio weiter selektiv und unter Beachtung der strikten Investitionskriterien umsichtig und zielgerichtet verstärkt werden. Die Gruppe wird ihre „Buy-and-hold“-Strategie weiter fortführen und sich nach wie vor schwerpunktmäßig auf das wachstumsstarke Süddeutschland konzentrieren. Durch die Entkonsolidierung des Getränkesegments erhöht sich die Transparenz deutlich.

Das breit diversifizierte Portfolio von 85 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 645.000 m² dient auch in der Zukunft als Basis für planbare und attraktive Erträge. Vor dem Hintergrund der in 2009 getätigten Akquisitionen, die im laufenden Geschäftsjahr erstmals in vollem Umfang zum Unternehmenserfolg beitragen, geht der Vorstand für das Gesamtjahr 2010 von einer weiteren Steigerung von Umsatz und Erträgen aus. Daher bekräftigt der Vorstand seine bereits veröffentlichten Prognosen.

Neuburg/Donau, am 18. November 2010

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
Tel: +49 (0)611 205855 11
Fax: +49 (0)611 205855 66
E-Mail: wiehle@cometis.de