



VIB Vermögen AG

Immobilien. Strategien. Werte

**ZWISCHENMITTEILUNG
Q3 2013**

KONZERNKENNZAHLEN

In TEUR	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012	VERÄNDERUNG	01.07.2013 - 30.09.2013	01.04.2013 - 30.06.2013	01.01.2013 - 31.03.2013
Ertragskennzahlen						
Umsatzerlöse	47.918	43.739	9,6 %	16.247	15.484	16.187
Summe betriebliche Erträge	48.199	43.982	9,6 %	16.373	15.565	16.261
Wertänderungen Investment Properties	1.385	3.775	-63,3 %	-18	-290	1.693
EBIT	36.768	35.838	2,6 %	12.044	11.237	13.487
EBIT-Marge	76,3 %	81,5 %	-	73,6 %	72,2 %	82,9 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	23.020	21.427	7,4 %	6.868	7.314	8.838
EBT-Marge	47,8 %	48,7 %	-	41,9 %	47,0 %	54,4 %
Konzernergebnis	19.301	17.944	7,6 %	5.727	6.165	7.409
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,87 EUR	0,77 EUR	13,0 %	0,26 EUR	0,28 EUR	0,33 EUR
FFO je Aktie	0,85 EUR	0,74 EUR	14,9 %	0,29 EUR	0,27 EUR	0,29 EUR

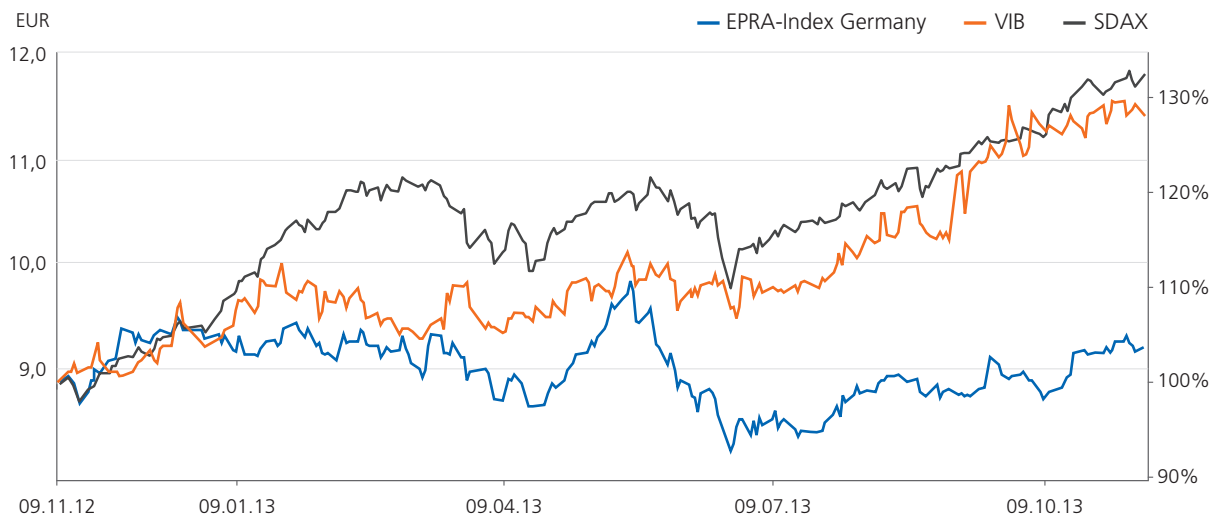
AKTIE

Stammdaten (Stand: 30. September 2013)

Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Anzahl der Aktien (Stück) *	21.374.706
Aktienkurs am Stichtag (XETRA)	11,13 EUR
Marktsegment / Handelsplätze	Freiverkehr (m:access) / München; Open Market, XETRA / Frankfurt
Marktkapitalisierung am Stichtag	237.900.478 EUR

* inkl. bereits gewandelter Pflichtwandelanleihen 2012 / 14

Aktienkurs (Stand: 11. November 2013)



VIB VERMÖGEN AG VERZEICHNET IM NEUNMONATSZEITRAUM 2013 ERNEUT ANSTIEG DER BETRIEBLICHEN ERTRÄGE UND DES KONZERNERGEBNISSES

- ▶ Betriebliche Erträge um rund 10 % auf 48,2 Mio. EUR gesteigert
- ▶ Konzernergebnis um rund 8 % auf 19,3 Mio. EUR angestiegen
- ▶ Bereinigtes EBT um 17 % gesteigert auf 20,4 Mio. EUR

GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus hauptsächlich auf den süddeutschen Raum. Mittels der „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie ist das Unternehmen in der Lage seinen Bestand langfristig zu sichern und auszubauen. Dies wird durch den Kauf von bereits bestehenden Objekten sowie durch die Eigenentwicklung von Immobilien erreicht. Zum 30. September 2013 umfasst das Portfolio der VIB-Gruppe 97 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 886.000 m². Neben den beiden Schwerpunkten Logistik und Shopping- / Fachmarktzentren hält die Gesellschaft Industrieanlagen sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren im Bestand. Aufgrund dieser hohen Diversifikation kann die VIB Gruppe einerseits von positiven Entwicklungen in den verschiedenen Branchen profitieren und andererseits Schwankungen ausgleichen.

ERGEBNIS DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Dank der regen Investitionstätigkeit der vergangenen Monate und den daraus resultierenden höheren Mieteinnahmen lagen die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG, wie schon zu den beiden Vorquartalen des laufenden Geschäftsjahres, auch zum Ende des dritten Quartals über dem Vorjahresniveau. Positiv beeinflusst wurde diese Entwicklung durch die Übernahme der beiden neuen Objekte in Erlangen ab dem 1. Juli 2013, welche den Abgang des Objekts in Günzburg im ersten Quartal überkompensieren konnte. Im Neunmonatszeitraum erwirtschaftete die VIB Vermögen AG einen Umsatz in Höhe von 47,9 Mio. EUR (9M / 2012: 43,7 Mio. EUR), was einer Steigerung von 9,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich auf 281 TEUR (9M / 2012: 243 TEUR). Sie beinhalten im Wesentlichen Versicherungserstattungen und Weiterberechnungen an Mieter. Die Summe der betrieblichen Erträge erhöhte sich dadurch zum 30. September auf 48,2 Mio. EUR (9M / 2012: 44,0 Mio. EUR), was einer Steigerung von 4,2 Mio. EUR (+ 9,6 %) entspricht.

Unter der Position Wertänderungen von Investment Properties (Anpassungen an die Marktwerte bei Bestandsobjekten) wird zum Stichtag ein Betrag in Höhe von 1,4 Mio. EUR ausgewiesen. Der Vergleichswert des Vorjahres summierte sich auf 3,8 Mio. EUR. Die operativen Immobilienaufwendungen lagen infolge der sukzessiven Ausweitung des Portfolios in den vergangenen Monaten und damit einhergehenden höheren Betriebskosten und Instandsetzungsaufwendungen über den Vergleichswerten des Vorjahreszeitraums. So war für die Aufwendungen für Investment Properties ein Anstieg von 4,8 % auf 9,1 Mio. EUR (9M / 2012:

8,6 Mio. EUR) zu verzeichnen. Der Personalaufwand ist infolge der Ausweitung des Geschäftsbetriebs gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht angestiegen und beläuft sich auf 2,0 Mio. EUR (9M/2012: 1,8 Mio. EUR). Um 0,3 Mio. EUR auf 1,7 Mio. EUR erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (9M/2012: 1,4 Mio. EUR), was auf gestiegene Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit, Rechts- und Beratungskosten und Anpassungen bei den Einzelwertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen ist. Unter Einbeziehung leicht erhöhter Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen (71 TEUR nach 66 TEUR im Vorjahreszeitraum) ergibt sich ein um 2,6 % erhöhtes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 36,8 Mio. EUR (9M/2012: 35,8 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen belief sich in den ersten neun Monaten 2013 auf 49 TEUR (9M/2012: 202 TEUR). Hinzu kommt ein positiver Ergebnisbeitrag aus Entkonsolidierung, Resultat des Verkaufs der Anteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH, von 1,0 Mio. EUR (9M/2012: 0 TEUR), welcher die bisherige marktgerechte Bewertung des mitveräußerten Immobilienbestands widerspiegelt. Aufgrund der Marktwertentwicklung eines bereits seit längerem bestehenden Währungsderivats auf CHF-Basis konnte ein Ertrag in Höhe von 228 TEUR (9M/2012: 164 TEUR) ausgewiesen werden. Die an die Altaktionäre der Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu gewährende Garantiedividende beträgt TEUR 174 (9M/2012: 176 TEUR). Das Zinsergebnis ist trotz des mit der Investitionstätigkeit einhergehenden Anstiegs der Fremdmittel nur leicht um 265 TEUR auf -14,9 Mio. EUR (9M/2012: -14,6 Mio. EUR) gestiegen. Die Zinserträge sind durch einen verringerten Liquiditätsbestand und nach wie vor niedriger Anlagekonditionen auf 111 TEUR (9M/2012: 150 TEUR) gesunken. Die Zinsaufwendungen belaufen sich auf 15,0 Mio. EUR gegenüber 14,8 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Hier wirkten sich die laufenden Darlehenstilgungen und die Neufinanzierungen auf niedrigem Zinsniveau positiv aus. Das dritte Quartal konnte mit einem positiven kumulierten Vorsteuerergebnis (EBT) von 23,0 Mio. EUR abgeschlossen werden. Dieses Ergebnis lag um 7,4 % höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (21,4 Mio. EUR).

Vermindert um die auf 3,7 Mio. EUR (9M/2012: 3,5 Mio. EUR) gestiegenen Ertragsteuern (effektive Steuern: 1,5 Mio. EUR; latente Steuern 2,2 Mio. EUR) ergibt sich ein Konzernergebnis in Höhe von 19,3 Mio. EUR. Gegenüber dem Wert von 17,9 Mio. EUR zum 30. September 2012 konnte das Konzernergebnis demnach um 7,6 % (+ 1,4 Mio. EUR) gesteigert werden. Das Ergebnis je Aktie (unverwässert) verbesserte sich gegenüber dem Vorjahresvergleichswert um 13,0 % auf 0,87 EUR (0,77 EUR).

Ohne Berücksichtigung von Wertänderungen auf Investment Properties (+1,4 Mio. EUR), Einmaleffekten aus Entkonsolidierung (+1,0 Mio. EUR) und der Bewertung von Finanzderivaten (+0,2 Mio. EUR) ergibt sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres ein bereinigtes EBIT in Höhe von 35,4 Mio. EUR (9M/2012: 32,1 Mio. EUR) und ein bereinigtes EBT in Höhe von 20,4 Mio. EUR (9M/2012: 17,5 Mio. EUR). Dies unterstreicht die weiterhin hohe und kontinuierlich steigende Ertragskraft der Gesellschaft.

Der FFO (Funds from Operations; Indikator für die operative Ertragskraft des Unternehmens) erhöhte sich auf 18,1 Mio. EUR (15,7 Mio. EUR), was einem Anstieg von 15,3 % entspricht. Der FFO je Aktie erhöhte sich auf 0,85 EUR gegenüber 0,74 EUR zum 30. September 2012. Damit konnte die VIB Vermögen AG diesen Wert um 14,9 % gegenüber der Vorjahresperiode steigern.

IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.2013 - 30.09.2013	01.01.2012 - 30.09.2012
Umsatzerlöse	47.918	43.739
Sonstige betriebliche Erträge	281	243
Summe der betrieblichen Erträge	48.199	43.982
Wertänderung von Investment Properties	1.385	3.775
Aufwendungen für Investment Properties	-9.065	-8.648
Personalaufwand	-2.009	-1.773
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.671	-1.432
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	36.839	35.904
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-71	-66
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	36.768	35.838
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	49	202
Ergebnis aus Entkonsolidierung	1.015	0
Ertrag aus der Bewertung von Finanzderivaten	228	164
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	111	150
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.977	-14.751
Aufwand aus Garantiedividende	-174	-176
Ergebnis vor Steuern (EBT)	23.020	21.427
Ertragsteuern	-3.719	-3.483
Konzernergebnis	19.301	17.944
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	18.484	16.468
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	817	1.476
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,87	0,77
FFO je Aktie in EUR	0,85	0,74

MARKTENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft hat nach Prognosen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) im zweiten Quartal 2013 mit einem Anstieg um 0,7% Fahrt aufgenommen. Wachstumstreiber sind derzeit insbesondere der kräftige Konsum im Inland infolge steigender Löhne, geringer Inflation und eines stabilen Arbeitsmarktes. Ihren Beitrag zur anziehenden Wachstumsdynamik leisten auch die privaten und

öffentlichen Bauinvestitionen. Die starke Binnennachfrage, aber auch wieder verstärkt Exporte in den Euroraum sollen laut DIW zu einem BIP-Wachstum von 1,7 % im Jahr 2014 beitragen.

Die Investitionstätigkeit auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt hat sich Zahlen von Jones Lang LaSalle zufolge zum Dreivierteljahr 2013 mit einem Transaktionsvolumen von 19,1 Mrd. EUR (+28 % ggü. Vorjahreszeitraum, Prognose Gesamtjahr: 30 Mrd. EUR) sehr positiv entwickelt. Das Transaktionsvolumen verteilt sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten: Büroimmobilien 43 %, Einzelhandelsobjekte 29 %, Logistik- und Industrieobjekte 10 %, gemischte Immobilien und andere Immobilien jeweils 9 %.

Die Investitionen in Logistikimmobilien – neben Einzelhandelsimmobilien Schwerpunkt der VIB Vermögen AG – nehmen laut den Zahlen von BNP Paribas Real Estate seit dem Jahr 2009 wieder kontinuierlich zu – von etwa 700 Mio. EUR auf 2,17 Mrd. EUR nach neun Monaten 2013. Auch der Trend beim Flächenumsatz von Lager- und Logistikflächen zeigt seit 2003 eindeutig nach oben: Wurden 2003 noch 1,9 Mio. m² verkauft oder vermietet, waren es 2012 schon 5,1 Mio. m². Die Nachfrage wird angesichts des stetig zunehmenden Onlinehandels weiter hoch bleiben. Auch Einzelhandelsobjekte sehen die Immobilienexperten von BNP Paribas im Aufwind. Mit einem Investitionsvolumen von knapp 5,52 Mrd. EUR in den ersten neun Monaten 2013 haben Retailimmobilien gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 22 % zugelegt. Mit Blick auf das anhaltend gute Konsumklima und die überdurchschnittliche Kaufkraft in den südlichen Bundesländern ist hier eine weiterhin gute Entwicklung zu erwarten.

STRATEGIE UND AUSBLICK

Umsatz und Ertrag der VIB Vermögen AG haben sich auch im dritten Quartal 2013 erfreulich entwickelt. Das Unternehmen profitiert weiterhin von seiner nachhaltigen Finanzpolitik, mit einer guten Eigenkapitalausstattung und überwiegend langfristig gesichertem Fremdkapital. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf den süddeutschen Raum verhilft der VIB Vermögen AG zum operativen Erfolg. Diese wachstumsstarke Region wird sich auch in Zukunft positiv entwickeln. Zudem konnte der Vorstand durch das enge regionale Netzwerk einige lukrative Investitionen verwirklichen. Der Substanzwert wird durch ein aktives Asset-Management sowie fortlaufende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gestärkt. Der Abschluss langfristiger Mietverträge, bonitätsstarke Mieter und die diversifizierte Mietstruktur stellen auch im Fall einer schwächeren Wirtschaftsentwicklung sicher, dass dauerhaft Mieterträge erzielt werden können.

Der Vorstand geht für die verbleibenden Monate des laufenden Jahres und die weitere Zukunft von einer positiven Fortentwicklung der Gesellschaft aus. An der Jahresprognose 2013 (Betriebliche Erträge: 63-64 Mio. EUR; EBIT: 46-47 Mio. EUR; EBT: 26-27 Mio. EUR; jeweils vor Bewertungseffekten) wird weiter festgehalten. Der eingeschlagene Weg, mit zielgerichteten Investitionen steigende Erträge und attraktive Mietrenditen zu erwirtschaften, wird auch in Zukunft weiterverfolgt.

Neuburg / Donau, am 14. November 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

cometis AG

Ulrich Wiehle / Patrick Ortner

Tel: +49 (0)611 205855 16

Fax: +49 (0)611 205855 66

E-Mail: ortner@cometis.de