

Q3 2014
Zwischenmitteilung

// Konzernkennzahlen

In TEUR	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013	Ver- änderung	Q3 2014	Q2 2014	Q1 2014
<i>Highlights</i>						
Umsatzerlöse	51.745	47.918	8,0 %	17.430	17.429	16.886
Summe betriebliche Erträge	52.321	48.199	8,6 %	17.684	17.657	16.980
EBIT	40.480	36.768	10,1 %	12.896	13.472	14.112
EBIT-Marge	77,4 %	76,3 %	-	72,9%	76,3%	83,1%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	25.165	23.020	9,3 %	7.756	8.302	9.107
EBT-Marge	48,1 %	47,8 %	-	43,9%	47,0%	53,6%
Konzernergebnis	21.254	19.301	10,1 %	6.644	6.908	7.702
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,81 EUR	0,80 EUR*	1,3 %	0,25 EUR	0,27 EUR	0,29 EUR
FFO je Aktie	0,86 EUR	0,79 EUR*	8,9 %	0,28 EUR	0,29 EUR	0,29 EUR
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	14,35 EUR	13,54 EUR	6,0 %	-	-	-
Net Asset Value (NAV) je Aktie (verwässert)	14,01 EUR	13,24 EUR	5,8 %	-	-	-

* Werte des Vorjahres aufgrund geänderter durchschnittlicher Aktienanzahl angepasst.

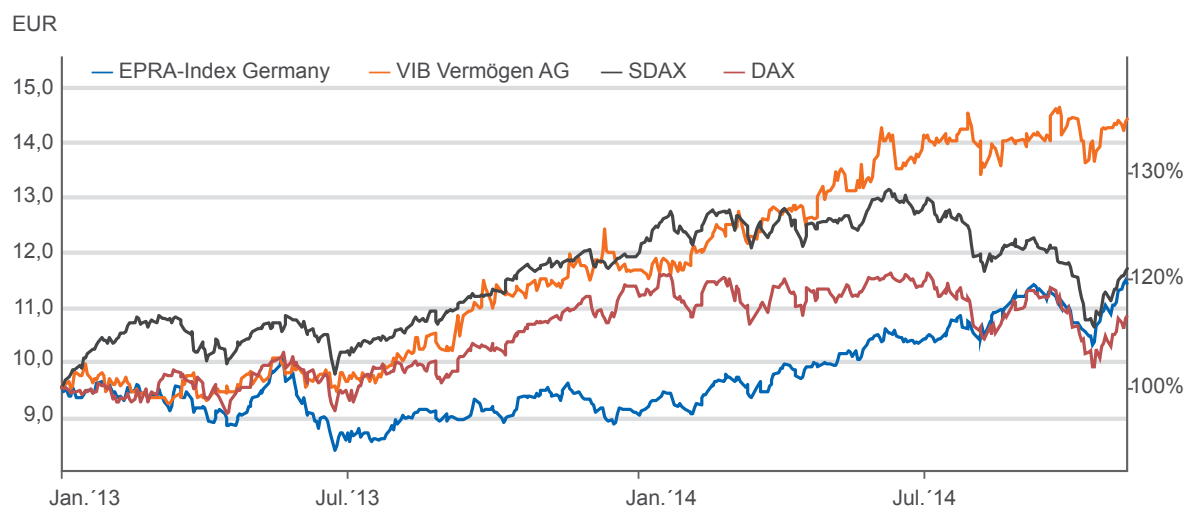
// Aktie

Stammdaten (Stand: 30. September 2014)

Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Anzahl der Aktien (Stück)*	22.944.495
Aktienkurs am Stichtag (XETRA)	14,40 EUR
Handelsplätze/Marktsegment	München: Freiverkehr (m.access) Frankfurt: Open Market/XETRA
Marktkapitalisierung am Stichtag	330.400.728,00 EUR

* inkl. bereits gewandelter Pflichtwandelanleihen 2012/14 und 2013/15

Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2013



// VIB Vermögen AG erzielt in den ersten neun Monaten 2014 deutliche Steigerung bei Umsatz und Ertrag

- ▶ Anstieg der betrieblichen Erträge um 8,6 % auf 52,3 Mio. EUR (9M Vorjahr: 48,2 Mio. EUR)
- ▶ Überproportionale Steigerung des bereinigten EBT um 18,5 % auf 24,2 Mio. EUR (9M Vorjahr: 20,4 Mio. EUR)
- ▶ Zukunftsträchtige Investitionen in Höhe von mehr als 38 Mio. EUR in Bestandsimmobilien und Eigenentwicklungen

Geschäftstätigkeit und Unternehmensstrategie

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf den süddeutschen Raum. Mittels seiner „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie ist das Unternehmen in der Lage, den Bestand langfristig zu sichern und auszubauen. Dabei setzt die Gesellschaft auf den Kauf bestehender Objekte sowie auf die Eigenentwicklung von Immobilien. Eine wesentliche Säule des Geschäftserfolgs ist die effektive und nachhaltige Verwaltung der Bestandsimmobilien durch eigenes Personal anstelle einer zeit- und kostenintensiven Verwaltung durch Dritte. Kern der Unternehmensstrategie bilden selektive und zielgerichtete Akquisitionen im wachstumsstarken süddeutschen Raum.

Der Schwerpunkt der Investitionsstrategie liegt auf den Zukunftsbranchen Logistik und Einzelhandel. In diesen Bereichen profitiert die VIB Vermögen AG von der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce und den weltweiten Handelsverflechtungen. Weitere Wachstumstreiber sind der hohe Bedarf an Logistikflächen aus der fortschreitenden Individualisierung von Produkten und die kontinuierlich steigende Kaufkraft in Süddeutschland. Zusätzlich investiert die Gesellschaft in Industrie- und Büroimmobilien, um mit Blick auf das Gesamtportfolio eine diversifizierte und ausgewogene Struktur sicherzustellen.

Die VIB Vermögen AG verfolgt mit der Finanzierung über Annuitätendarlehen eine langfristige Finanzierungsstrategie. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen kann sie ihren Substanzwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich erhöhen. Gleichzeitig werden mögliche Refinanzierungsrisiken minimiert, die etwa bei endfälligen Darlehen auftreten können.

Geschäftsverlauf

Die VIB Vermögen AG konnte ihre Investitionsstrategie in den ersten neun Monaten des Jahres 2014 erfolgreich fortsetzen. Seit September entwickelt die VIB Vermögen AG ein modernes Logistikzentrum im Interpark (nördlich von Ingolstadt), einem der bedeutendsten süddeutschen Gewerbeparks. Das Objekt soll voraussichtlich im dritten Quartal 2015 fertiggestellt werden und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 95.000 m². Nach Fertigstellung wird die Gebäudenutzfläche ca. 52.000 m² betragen. Die Investitionskosten liegen bei ca. 34 Mio. EUR, die voraussichtliche Mietrendite des gesamten Objekts beläuft sich auf ca. 8,7 %. Für etwa ein Drittel der Mietfläche konnte die VIB bereits einen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken mittelständischen Logistikunternehmen abschließen, weitere Mietverträge sind in Verhandlung. Damit setzte die VIB Vermögen AG ihren Kurs fort, sich über Eigenentwicklungen als starker Partner vor allem der Wachstumsbranche Logistik zu positionieren.

Darüber hinaus investierte die VIB Vermögen AG im Berichtszeitraum rund 38 Mio. EUR in zukunftssträchtige Immobilien. Bereits im ersten Quartal 2014 tätigte sie zwei zielgerichtete Investitionen, die das Portfolio mit Blick auf den Schwerpunkt Einzelhandel verstärken: Im Januar 2014 erwarb die Gesellschaft ein großes Einkaufszentrum in Bischberg-

Trosdorf bei Bamberg. Das Objekt mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 13.770 m² hatte ein Investitionsvolumen von 22,2 Mio. EUR und generiert eine attraktive Mietrendite von 7,4 %. Im Februar 2014 kam eine moderne, verkehrsgünstig gelegene Einzelhandelsimmobilie in Nördlingen für 9,1 Mio. EUR hinzu. Die Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 8.580 m² erzielt eine Mietrendite von 7,2 %.

Die beiden Neuinvestitionen sind Anfang März 2014 in den Immobilienbestand der VIB Vermögen AG übergegangen und sorgen seither bereits für zusätzliche Mieterträge. Durch diese Neuinvestitionen konnte die VIB Vermögen AG mehrere bonitätsstarke Mieter mit langlaufenden Mietverträgen hinzugewinnen (Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren) und die durchschnittliche Restlaufzeit ihrer Mietverträge weiterhin auf einem hohen Niveau halten.

Auch dank der Indexierung konnten die Mieterträge weiter gesteigert werden – eine wichtige Basis für langfristig stabile Einnahmen und nachhaltig steigende Funds from Operations (FFO). Die Vermietungsquote (gemessen an den Mieterlösen) belief sich zum 30. September 2014 auf erfreuliche 97,4 %. In Summe verfügte die VIB-Gruppe zum 30. September 2014 über ein breit diversifiziertes Portfolio aus qualitativ hochwertigen Immobilien, die eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 915.000 m² umfassen und eine hohe durchschnittliche Mietrendite von ca. 7,3 % erzielen.

Das bei der VIB Vermögen AG aufgrund des Ergebnisabführungsvertrags mit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (kurz: BBI AG) seit dem Jahr 2009 anhängige Spruchverfahren wurde durch Beschluss des zuständigen Gerichts vom 10. September 2014 rechtskräftig. Demzufolge besteht für alle Aktionäre der BBI AG ein Anspruch auf Nachzahlung auf die in den Jahren 2009 bis 2014 gezahlte Garantiedividende in Höhe von 0,10 EUR (brutto) je Aktie. Das Abfindungsangebot (Umtausch von Aktien der BBI AG in Aktien der VIB Vermögen AG) bleibt gemäß Gerichtsbeschluss unverändert. Die entsprechende Veröffentlichung zum Abschluss des Spruchverfahrens erfolgte am 24. September 2014 (siehe auch Homepage der VIB Vermögen AG). Die Frist für den Umtausch von Aktien der BBI AG in Aktien der VIB Vermögen AG endet somit am 24. November 2014. Für die Ausgleichsergänzungszahlung in Höhe von 0,10 EUR (brutto) je BBI-Aktie wurde bereits im Jahresabschluss 2013 ergebniswirksam eine entsprechende Rückstellung gebildet.

Wie bereits vermeldet, hat Herr Peter Schropp nach mehr als fünf Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit das Unternehmen zum 30. September 2014 verlassen, um eine neue berufliche Aufgabe anzunehmen. Nachfolger im Vorstand der VIB Vermögen AG ist seit 1. Oktober 2014 Herr Martin Pfandzelter. Herr Pfandzelter war bei einem bedeutenden Immobilienfinanzierer in Deutschland tätig und verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Real Estate. Er ist im Vorstand für den Bereich Immobilien zuständig.

Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Angesichts der regen Investitionstätigkeit konnte die VIB Vermögen AG ihren Umsatz auch im Neunmonatszeitraum deutlich steigern und ihr hohes Wachstumstempo beibehalten: Die **Umsatzerlöse** stiegen um 8,0 % auf 51,7 Mio. EUR (9M Vorjahr: 47,9 Mio. EUR), die **Summe der betrieblichen Erträge** erhöhte sich auf 52,3 Mio. EUR (9M Vorjahr: 48,2 Mio. EUR).

Infolge der erfolgswirksamen Bewertung der neu erworbenen Objekte waren in den ersten neun Monaten 2014 **Wertsteigerungen der Investment Properties** in Höhe von 1,1 Mio. EUR zu verzeichnen (9M Vorjahr: 1,4 Mio. EUR). Die operativen **Aufwendungen für Investment Properties** (Betriebskosten für Immobilien sowie Aufwendungen für Renovierung und Instandhaltung) lagen mit 9,3 Mio. EUR nur leicht über Vorjahresniveau (9M Vorjahr: 9,1 Mio. EUR).

Bedingt durch das weitere Wachstum erhöhte sich der **Personalaufwand** leicht auf 2,2 Mio. EUR (9M Vorjahr: 2,0 Mio. EUR). Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** konnten angesichts gesunkener Rechts- und Beratungskosten deutlich auf 1,4 Mio. EUR (9M Vorjahr: 1,7 Mio. EUR) reduziert werden. In Summe erwirtschaftete die VIB Vermögen AG ein **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** in Höhe von 40,5 Mio. EUR (9M Vorjahr: 36,8 Mio. EUR) – das entspricht einer Steigerung um 10,1 % gegenüber dem Vorjahr.

Aufgrund laufender Darlehenstilgungen und einer günstigeren Refinanzierung bestehender Darlehen stieg der **Zinsaufwand** trotz der getätigten Investitionen nur geringfügig auf 15,4 Mio. EUR (9M Vorjahr: 15,0 Mio. EUR). Der Aufwand für die Anpassung der **Bewertung eines Währungsderivats** auf CHF-Basis belief sich auf 0,1 Mio. EUR (9M Vorjahr: Ertrag von 0,2 Mio. EUR).

Insgesamt erwirtschaftete die VIB Vermögen AG im Berichtszeitraum ein **Ergebnis vor Steuern (EBT)** von 25,2 Mio. EUR (9M Vorjahr: 23,0 Mio. EUR) – ein Anstieg um 9,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. **Bereinigt um Bewertungs- und Sondereffekte** erhöhte sich das EBT um 18,5 % auf 24,2 Mio. EUR (9M Vorjahr: 20,4 Mio. EUR). Die **Ertrag-steuern** beliefen sich auf 3,9 Mio. EUR (9M Vorjahr: 3,7 Mio. EUR); davon entfielen 1,7 Mio. EUR auf effektive Steuern und 2,2 Mio. EUR auf latente Steuern (9M Vorjahr: effektive Steuern: 1,5 Mio. EUR; latente Steuern: 2,2 Mio. EUR).

Unter dem Strich lag das **Konzernergebnis** der VIB Vermögen AG im Neunmonatszeitraum 2014 mit 21,3 Mio. EUR (9M Vorjahr: 19,3 Mio. EUR) um 10,1 % im Plus. Das **Ergebnis je Aktie** stieg um 1,3 % auf 0,81 EUR (9M Vorjahr: 0,80 EUR). Die dieser Berechnung zugrunde liegende durchschnittliche Aktienanzahl beläuft sich per 30. September 2014 auf 25.228.374 Stück (Vorjahr: 23.066.562 Stück). Bei dieser durchschnittlichen Aktienanzahl sind die sich aus den Pflichtwandelanleihen ergebenden neuen Aktien rechnerisch bereits vollständig berücksichtigt.

Der **FFO (Funds from Operations)** als Indikator für die Ertragskraft des Portfolios erhöhte sich auf 21,7 Mio. EUR (9M Vorjahr: 18,1 Mio. EUR), der **FFO je Aktie** stieg um 8,9 % auf 0,86 EUR (9M Vorjahr: 0,79 EUR), was die operative Ertragskraft und Cashflow-Stärke der VIB Vermögen AG einmal mehr unterstreicht.

IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	01.01.2014 - 30.09.2014	01.01.2013 - 30.09.2013
Umsatzerlöse	51.745	47.918
sonstige betriebliche Erträge	576	281
Summe der betrieblichen Erträge	52.321	48.199
Wertänderung von Investment Properties	1.078	1.385
Aufwendungen für Investment Properties	-9.303	-9.065
Personalaufwand	-2.192	-2.009
sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.376	-1.671
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	40.528	36.839
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-48	-71
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	40.480	36.768
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	300	49
Ergebnis aus Entkonsolidierung	0	1.015
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	-77	228
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	81	111
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-15.431	-14.977
Aufwand aus Garantiedividende	-188	-174
Ergebnis vor Steuern (EBT)	25.165	23.020
Ertragsteuern	-3.911	-3.719
Konzernergebnis	21.254	19.301
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	20.500	18.484
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	754	817
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,81	0,80
FFO je Aktie in EUR	0,86	0,79

Marktumfeld

Die Konjunktur in Deutschland hat sich laut der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute in den vergangenen Monaten abgekühlt. Für das Gesamtjahr erwarten die Institute nur noch ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,3 %. Die Weltwirtschaft und die Eurozone werden nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) im Jahr 2014 ebenfalls weniger stark wachsen als zuvor angenommen.

Für viele Mieter der VIB Vermögen AG sind die Entwicklung des Preisniveaus und die Veränderung der Kaufkraft maßgeblich. Der Anstieg der Verbraucherpreise verblieb im dritten Quartal 2014 mit einer laufenden Jahresrate von 1,1 % auf niedrigem Niveau. Für das Gesamtjahr 2014 rechnen die Experten der Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Preissteigerung von 1,0 %. Bereits Ende 2013 prognostizierte die GfK zudem einen Anstieg der Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2014. Der Kaufkraftzuwachs 2014 gegenüber 2013 liegt in Bayern und Baden-Württemberg, ausgehend von einem hohen Niveau, mit jeweils 2,9 % bundesweit im oberen Drittel.

Deutschland gehört zu den wichtigsten Logistikstandorten weltweit. Gemäß „Logistics Performance Index“ (LPI) der Weltbank, der anhand verschiedener Indikatoren die Attraktivität von über 150 Staaten als Logistikstandort beurteilt, liegt Deutschland 2014 an der Spitze des Rankings (2012: Rang 4). Dies zeigt sich auch an steigenden Lagerflächenumsätzen, also der Summe der vermieteten und verkauften Lagerflächen pro Jahr in m². Nach Zahlen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle wurden 2013 mit 5,0 Mio. m² die zweithöchsten Umsätze in den vergangenen zehn Jahren erzielt (2012: 4,7 Mio. m²). Zugleich nimmt die Bedeutung des E-Commerce kontinuierlich zu, was sich wiederum positiv auf den Logistiksektor auswirkt. Das Angebot verfügbarer Logistikimmobilien zur Anmietung bleibt angesichts der großen Nachfrage nach Ansicht von Jones Lang LaSalle in den meisten Logistikregionen weiterhin knapp – vor allem für Objekte mit Flächen über 10.000 m².

Die Dynamik auf dem Investmentmarkt für Immobilien blieb im dritten Quartal 2014 ungebrochen. Nach Zahlen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle hat sich die starke Entwicklung dieses Marktes im Berichtsjahr weiter beschleunigt: Während 2013 Gewerbeimmobilien im Gesamtvolumen von 30,7 Mrd. EUR den Besitzer wechselten, betrug das Transaktionsvolumen allein im Neunmonatszeitraum 25,5 Mrd. EUR (9M/2013: 19,2 Mrd. EUR). Relativ stabil blieb die Verteilung der Investitionen auf die Assetklassen: Wie im Gesamtjahr 2013 lagen Büroimmobilien mit einem Anteil von 46 % (2013: 46 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 25 % (2013: 27 %). Stark war vor allem die Nachfrage nach Logistikimmobilien – gegenüber 2013 erhöhte sich ihr Anteil von 7 % auf 11 %. Das weiterhin niedrige Zinsniveau wird die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse 2014 voraussichtlich weiter verstärken. Für das Gesamtjahr rechnet Jones Lang LaSalle mit einem um bis zu 30 % höheren Transaktionsvolumen von 35 bis 40 Mrd. EUR.

Ausblick

Die zum Jahresende 2013 sowie im Verlauf des Berichtsjahres erworbenen Objekte werden auch im Schlussquartal des Geschäftsjahres zur Steigerung der Mieterträge und der Ergebniskennzahlen beitragen. Auch die Rahmenbedingungen entwickeln sich nach wie vor positiv.

Mit Blick auf die Umsatz- und Ergebnisentwicklung des Gesamtjahres 2014 hält der Vorstand an seiner bisherigen Prognose fest und erwartet einen erneuten Anstieg der Umsatzerlöse auf 69,0 bis 72,0 Mio. EUR. Für das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) rechnet er mit einem Wert zwischen 50,5 und 52,0 Mio. EUR, beim Vorsteuerergebnis (EBT) mit einem Wert zwischen 29,0 bis 30,5 Mio. EUR – jeweils vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen.

Der Prognose liegt die Annahme zu Grunde, dass es im letzten Quartal 2014 nicht zu einer gravierenden Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des allgemeinen Zinsniveaus kommt. Weitere Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien können die Prognose beeinflussen.

Neuburg/Donau, am 12. November 2014

Der Vorstand

// 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/Mark Appoh
Tel: +49 (0)611 205855 21
Fax: +49 (0)611 205855 66
E-mail: appoh@cometis.de