

*Q1 2014*  
*Zwischenmitteilung*

## // Konzernkennzahlen

In TEUR	01.01.2014 - 31.03.2014	01.01.2013 - 31.03.2013	Veränderung
<i>Highlights</i>			
Umsatzerlöse	16.886	16.187	+4,3 %
Summe betriebliche Erträge	16.980	16.261	+4,4 %
Wertänderungen von Investment Properties	1.103	1.693	-34,8 %
EBIT	14.112	13.487	+4,6 %
EBIT-Marge	83,1%	82,9 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	9.107	8.838	+3,0 %
EBT-Marge	53,6 %	54,4 %	-
Konzernergebnis	7.702	7.409	+4,0 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,30 EUR	0,31 EUR	-4,8 %
FFO je Aktie	0,29 EUR	0,27 EUR	+7,4 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	14,26 EUR	13,88 EUR*	+2,7 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie (verwässert)	13,85 EUR	13,52 EUR*	+2,4 %

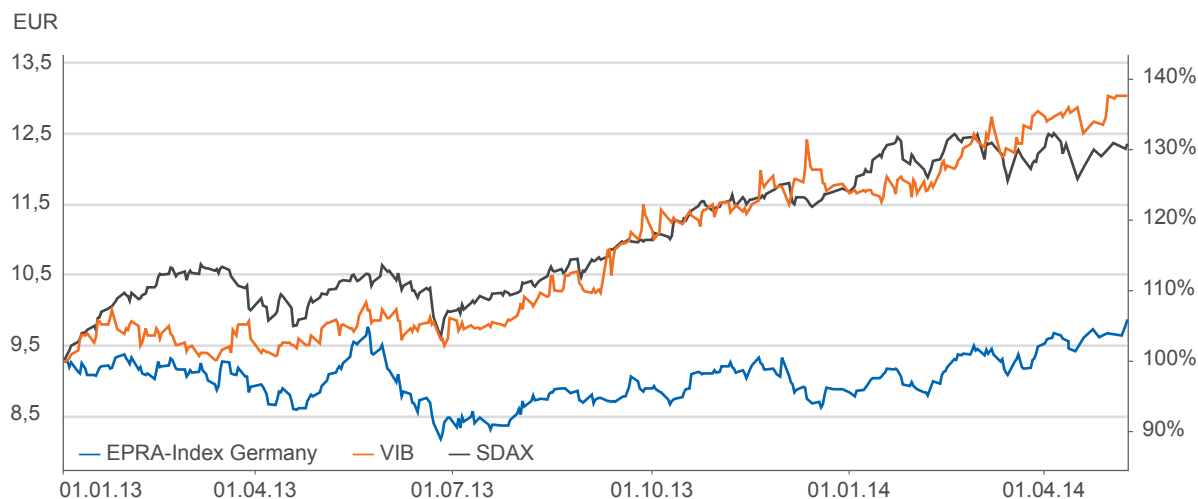
\* Wert per 31. Dezember 2013

## // Aktie

### Stammdaten (Stand: 31. März 2014)

Stammdaten	
Marktkapitalisierung am Stichtag	282.429.470,25 EUR
Anzahl der Aktien (Stück)	22.151.331
Aktienkurs am Stichtag (XETRA)	12,75 EUR
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Handelsplätze/Marktsegment	München: Freiverkehr (m:access)   Frankfurt: Open Market/XETRA

### Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2013



## // VIB Vermögen AG setzt Wachstumskurs im ersten Quartal 2014 fort

- ▶ Fortsetzung der zielgerichteten Investitionspolitik im Bereich Einzelhandelsimmobilien
- ▶ Erhöhung der vermietbaren Gesamtfläche, deutliche Steigerung der betrieblichen Erträge um 4,4 % auf 17,0 Mio. EUR
- ▶ Weiterer Ausbau der Ertragskraft: Ergebnis vor Steuern (EBT) um 3,0 % höher bei 9,1 Mio. EUR

### Geschäftstätigkeit und Unternehmensstrategie

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus im süddeutschen Raum. Mittels der „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie ist das Unternehmen in der Lage, den Bestand langfristig zu sichern und auszubauen. Dies wird erreicht durch den Kauf von bereits bestehenden Objekten sowie durch die Eigenentwicklung von Immobilien. Eine weitere Säule des Erfolgs der Gesellschaft ist die kostengünstige und nachhaltige Verwaltung der Bestandsimmobilien durch eigenes Personal, anstatt einer zeit- und kostenintensiven Verwaltung durch Dritte. Kern der Unternehmensstrategie bilden selektive und zielgerichtete Akquisitionen im wachstumsstarken süddeutschen Raum außerhalb der Ballungsgebiete der Großstädte. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Investitionsstrategie insbesondere auf den Zukunftsbranchen Logistik und Einzelhandel. Während der Logistiksektor von der Wachstumsbranche E-Commerce und dem zunehmenden weltweiten Handel profitiert, zeichnet sich der Einzelhandelssektor in Süddeutschland durch eine steigende Kaufkraft aus. Dies stützt die Bonität der Mieter und folglich die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios. Neben diesen Sektoren investiert die Gesellschaft zudem 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 die VIB Vermögen AG den Substanzwert der Gesellschaft, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich erhöhen. Gleichzeitig werden mögliche Refinanzierungsrisiken, wie im Falle von endfälligen Darlehen, minimiert.

### Geschäftsverlauf

Bereits im ersten Quartal 2014 tätigte die VIB Vermögen zwei zielgerichtete Investitionen, die das Immobilienportfolio im Hinblick auf den Schwerpunkt Einzelhandel unmittelbar 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 m<sup>2</sup> hatte ein Investitionsvolumen von 22,2 Mio. EUR und generiert eine attraktive Mietrendite von 7,4 %. Im Februar 2014 kam als inzwischen 100. Immobilie im Portfolio der VIB Vermögen eine moderne, verkehrsgünstig gelegene Einzelhandelsimmobilie in Nördlingen für 9,1 Mio. EUR hinzu. Die Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 8.580 m<sup>2</sup> erzielt eine Mietrendite von 7,2 %.

Die Neuinvestitionen sind bereits Anfang März 2014 in den Immobilienbestand der Gesellschaft übergegangen und sorgten somit schon für zusätzliche Mieterträge. Da die VIB Vermögen ihren Fokus auf das wirtschaftsstarke Süddeutschland legt und einen sehr engen Kontakt zu ihren Mietern pflegt, konnte der Vermietungsstand weiterhin auf einem sehr hohen Niveau gehalten und über die Neuinvestitionen zusätzlich mehrere bonitätsstarke Mieter mit langlaufenden Mietverträgen (Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren) hinzugewonnen werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit ihrer Mietverträge erhöhte sich dadurch weiter. Auch die Mieten konnten dank der Indexierung

der Mietverträge weiter gesteigert werden – eine wichtige Basis für langfristig stabile Mieterträge und nachhaltig steigende Funds from Operations (FFO). Die Vermietungsquote (gemessen an den Mieterlösen) belief sich zum 1. April 2014 auf erfreuliche 97,1 %, wobei die durchschnittliche Vermietungsquote der letzten 12 Monate sogar noch höher lag – bei 97,6 %. In Summe verfügte die VIB-Gruppe damit zum 1. April 2014 über ein breit diversifiziertes Portfolio aus qualitativ hochwertigen Immobilien, die eine vermietbare Gesamtfläche von ca. 915.000 m<sup>2</sup> umfassten.

## Ergebnis der Geschäftstätigkeit

Die VIB Vermögen AG konnte ihren Wachstumskurs im Auftaktquartal 2014 fortsetzen und ihren Umsatz um 4,3 % auf 16,9 Mio. EUR (Q1/2013: 16,2 Mio. EUR) steigern. Die Summe der betrieblichen Erträge belief sich auf 17,0 Mio. EUR (Q1/2013: 16,3 Mio. EUR).

Infolge der erfolgswirksamen Bewertung der neu erworbenen Objekte in Bischberg und Nördlingen zum Marktwert waren im ersten Quartal 2014 Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von 1,1 Mio. EUR zu verzeichnen, gegenüber 1,7 Mio. EUR im Vorjahresquartal. Der Bewertung liegt ein internes Bewertungsmodell zugrunde. Die Aufwendungen für Investment Properties (Nebenkosten und Reparaturen) lagen mit 2,8 Mio. EUR deutlich unter dem Vorjahreswert von 3,4 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf geringere Grundstücksaufwendungen und die derzeit noch niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen war. Der Personalaufwand lag bedingt durch einen höheren Personalbestand im Zuge des Unternehmenswachstums bei 0,7 Mio. EUR (Q1/2013: 0,6 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen summierten sich wie im Vorjahr auf 0,4 Mio. EUR (Q1/2013: 0,4 Mio. EUR). In Summe verblieb ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 14,1 Mio. EUR (Q1/2013: 13,5 Mio. EUR), das um 4,6 % höher lag als im Vorjahr. Um Bewertungseinflüsse bereinigt belief sich das EBIT auf 13,0 Mio. EUR, nach 11,8 Mio. EUR im ersten Quartal 2013.

Im Gleichschritt mit dem Ausbau der Geschäftstätigkeit lag das Zinsergebnis im ersten Quartal bei -5,0 Mio. EUR (Q1/2013: -4,8 Mio. EUR). Insgesamt erwirtschaftete die VIB Vermögen AG ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 9,1 Mio. EUR (Q1/2013: 8,8 Mio. EUR) – ein Anstieg um 3,0 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Bereinigt um Bewertungs- und Sondereffekte belief sich das EBT des Vorjahreszeitraums auf 7,0 Mio. EUR. Die Erhöhung des bereinigten EBT um 1,0 Mio. EUR auf 8,0 Mio. EUR für das erste Quartal 2014 entspricht einer Steigerung um 15,2 %.

Unter Berücksichtigung der nahezu unveränderten Ertragsteuern von 1,4 Mio. EUR (effektive Steuern: 0,6 Mio. EUR; latente Steuern: 0,8 Mio. EUR) lag das Konzernergebnis mit 7,7 Mio. EUR (Q1/2013: 7,4 Mio. EUR) um 4,0 % im Plus, was einem Ergebnis je Aktie von 0,30 EUR (Q1/2013: 0,31 EUR) entspricht. Ebenfalls höher als im ersten Quartal des vergangenen Jahres lag der FFO (Funds from Operations). Dieser Wert konnte auf 7,2 Mio. EUR (Q1/2013: 6,2 Mio. EUR) gesteigert werden. Der FFO je Aktie erhöhte sich auf 0,29 EUR (Q1/2013: 0,27 EUR), was die operative Ertragskraft und Cashflow-Stärke der VIB Vermögen AG einmal mehr unterstreicht.

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs und der damit einhergehenden weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis des Unternehmens konnte auch der Net Asset Value (NAV) auf EPRA-Basis gegenüber dem Wert zum Ende des Geschäftsjahres 2013 gesteigert werden. Der unverwässerte NAV je Aktie stieg zum 31. März 2014 auf 14,26 EUR (13,88 EUR zum 31. Dezember 2013). Der um potentielle Einflüsse aus den Pflichtwandelanleihen 2012 und 2013 bereinigte verwässerte NAV je Aktie stieg zum Ende des 1. Quartals auf 13,85 EUR (13,52 EUR zum 31. Dezember 2013).

## IFRS-KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

in TEUR	<b>01.01.2014 - 31.03.2014</b>	01.01.2013 - 31.03.2013
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>16.886</b>	<b>16.187</b>
sonstige betriebliche Erträge	94	74
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>16.980</b>	<b>16.261</b>
Wertänderung von Investment Properties	1.103	1.693
Aufwendungen für Investment Properties	-2.829	-3.434
Personalaufwand	-723	-630
sonstige betriebliche Aufwendungen	-397	-380
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>14.134</b>	<b>13.510</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-22	-23
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>14.112</b>	<b>13.487</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	107	46
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	-24	176
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22	46
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.048	-4.859
Aufwand aus Garantiedividende	-62	-58
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>9.107</b>	<b>8.838</b>
Ertragsteuern	-1.405	-1.429
<b>Konzernergebnis</b>	<b>7.702</b>	<b>7.409</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	7.439	7.046
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	263	363
Ergebnis je Aktie (unverwässert) in EUR	0,30	0,31
FFO je Aktie in EUR	0,29	0,27

## Marktumfeld

Deutschland befindet sich laut Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute in einem Aufschwung. Für das Gesamtjahr 2014 wird ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 1,9 % erwartet, für das erste Quartal 2014 wird nach der Stagnation im Vorjahreszeitraum eine Zunahme von 0,8 % prognostiziert. Stütze der Erholung ist einerseits die starke Binnennachfrage. Der private Konsum soll nach Einschätzung der Wirtschaftsforscher im ersten Quartal 2014 um 0,8 % zunehmen (Q1/2013: 0,3 %), die Ausrüstungsinvestitionen um 1,4 % (Q1/2013: -1,4 %) und die Bauinvestitionen um 2,5 % (Q1/2013: -1,5 %). Andererseits verbessert sich die konjunkturelle Stimmung in Europa und weltweit. Auch der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich weiterhin sehr robust. Die Arbeitslosenquote lag laut Bundesagentur für Arbeit im April 2014 bei 6,8 % (April 2013: 7,1 %).

Für einen Teil der Mieter der VIB Vermögen AG, Unternehmen aus der Einzelhandelsbranche, ist die Entwicklung des Preisniveaus und damit die Veränderung der Kaufkraft maßgeblich. Der Anstieg der Verbraucherpreise fiel im ersten Quartal 2014 nach Einschätzung der Wirtschaftsforschungsinstitute im Vergleich zum Vorquartal mit einer laufenden Jahresrate von 1,1 % nur schwach aus und verblieb damit auf einem niedrigen Niveau. Bereits Ende 2013 prognostizierte die GfK einen Anstieg der Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2014. Dabei schätzt sie Bayern (23.168 EUR) und Baden-Württemberg (22.760 EUR) nach Hamburg (23.469 EUR) im Bundesländervergleich mit Blick auf das Kaufkraftniveau als am stärksten ein. 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) gefolgt von den Niederlanden und Belgien. Ausdrück hierfür sind die steigenden Lagerflächenumsätze, also die Summe der vermieteten und verkauften Lagerflächen pro Jahr in m<sup>2</sup>. Nach Zahlen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle wurden hier 2013 mit 5,0 Mio. die zweithöchsten Umsätze in den vergangenen zehn Jahren erzielt (2012: 4,7 Mio.). Zugleich nimmt die Bedeutung des E-Commerce-Handels kontinuierlich zu, was sich wiederum positiv auf den Logistiksektor auswirkt. Nach den aktuellsten Zahlen aus dem Jahr 2012 waren E-Commerce-Unternehmen bereits für 7 % des Lagerflächenumsatzes verantwortlich. Das Angebot verfügbarer Logistikimmobilien zur Anmietung bleibt angesichts der großen Nachfrage nach Ansicht von Jones Lang LaSalle in den meisten Logistikregionen weiterhin sehr knapp – vor allem für Objekte mit Flächen über 10.000 m<sup>2</sup>.

Die Dynamik auf dem Investmentmarkt für Immobilien blieb im ersten Quartal 2014 ungebrochen. Nach Zahlen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle hat sich die starke Entwicklung fortgesetzt, die sich bereits zum Ende des Vorjahres angekündigt hatte: Während im Jahr 2013 Gewerbeimmobilien im Gesamtvolumen von 30,7 Mrd. EUR den Besitzer wechselten, betrug das Transaktionsvolumen allein im ersten Quartal 2014 schon 10,0 Mrd. EUR (Q1/2013: 7,1 Mrd. EUR). Dabei investierten ausländische Investoren mit 54 % deutlich stärker als in den Quartalen zuvor. Relativ stabil blieb die Verteilung der Investitionen auf die Assetklassen: Wie im Gesamtjahr 2013 lagen Büroimmobilien mit einem Anteil von 43 % (2013: 46 %) vor Einzelhandelsimmobilien mit 29 % (2013: 27 %). Stark war im ersten Quartal die Nachfrage nach Logistikimmobilien, die den Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der VIB Vermögen ausmachen.

Gegenüber 2013 ist ihr Anteil von 7 % auf 13 % angestiegen. Das Gewicht der gemischten Immobilien mit 9 % (2013: 11 %) und der sonstigen Immobilien mit 6 % (2013: 9 %) hat sich leicht verringert. Angesichts des weiterhin niedrigen Zinsniveaus wird sich die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse 2014 voraussichtlich auf einem hohen Niveau stabilisieren. Für das Gesamtjahr ist Jones Lang LaSalle daher optimistisch und geht von einem wiederum um bis zu 30 % höheren Transaktionsvolumen von 35 bis 40 Mrd. EUR aus.

## Ausblick

Die zum Jahresende 2013 sowie die Anfang 2014 erworbenen Objekte werden bereits in den kommenden Quartalen unmittelbar zu einer Steigerung der Mieterträge und der Ergebniskennzahlen führen. Der Vorstand der VIB Vermögen AG geht zudem von einer nach wie vor positiven Branchenentwicklung im Jahr 2014 aus.

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 rund 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.

Diese Prognose könnte durch eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, durch Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus sowie durch weitere Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2014 beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, am 14. Mai 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](mailto: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](mailto:ortner@cometis.de)