



# ZWISCHENMITTEILUNG Q1 2017

# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	20.383	19.494	+4,6
Summe betriebliche Erträge	20.422	19.531	+4,6
Wertänderungen von Investment Properties	1.310	0	–
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	17.406	15.280	+13,9
EBIT ohne Bewertungseffekte	16.096	15.280	+5,3
EBT (Ergebnis vor Steuern)	12.692	10.082	+25,9
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	11.382	10.082	+12,9
Konzernergebnis	10.651	8.471	+25,7
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,37	0,29	+27,6
FFO (Funds from Operations)	9.818	8.809	+11,5
FFO je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	0,36	0,32	+12,5
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
	<b>31.03.2017</b>	31.12.2016	
NAV (Net Asset Value) unverwässert & verwässert	481.230	470.117	+2,4
NAV je Aktie unverwässert <sup>2</sup> und verwässert <sup>2</sup> (in EUR)	17,45	17,05	+2,3
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	52,9	53,6	–0,7 Pkt.
<b>Sonstige Kennzahlen</b>			
	<b>31.03.2017</b>	31.12.2016	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	21,38	19,67	+8,7
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung	589.656	542.494	+8,7
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.779	0
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand / Nettokaltmieten, in %)	26,3	30,0	–3,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,87	3,11	–0,24 Pkt.
Leerstandsquote (in %)	1,4	1,3	+0,1 Pkt.
<b>EPRA-Kennzahlen</b>			
	<b>01.01.– 31.03.2017</b>	01.01.– 31.03.2016	
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,33	0,29	+13,8
	<b>31.03.2017</b>	31.12.2016	
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	17,45	17,05	+2,3
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,4	1,3	+0,1 Pkt.

<sup>1</sup> durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

<sup>2</sup> zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

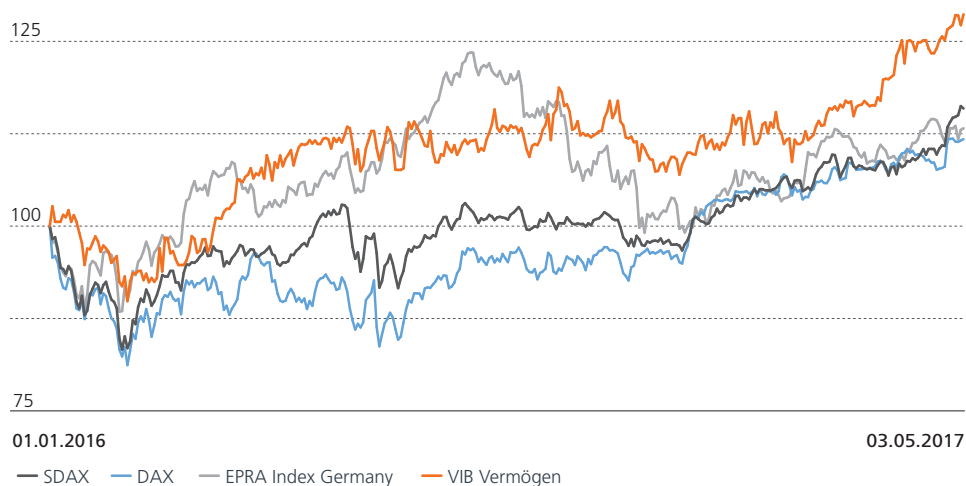
# AKTIE

## STAMMDATEN (STAND: 31. MÄRZ 2017)

Marktkapitalisierung am Stichtag (in Mio. EUR)	589,7
Anzahl der Aktien (Stück)	27.579.779
Aktienkurs am Stichtag (XETRA, in EUR)	21,38
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
Handelsplätze/Marktsegment	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Open Market / XETRA

## AKTIENKURSENTWICKLUNG VOM 01. JANUAR 2016 BIS 03. MAI 2017

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



# VIB STARTET PLANMÄSSIG INS GESCHÄFTSJAHR 2017

## GESCHÄFTSENTWICKLUNG & AUSBLICK

Wir sind planmäßig in das neue Geschäftsjahr gestartet und haben sowohl Umsatz als auch Ergebnis weiter gesteigert.

Nachdem wir im letzten Jahr verstärkt in den Ankauf von Grundstücken für die Entwicklung weiterer Logistikobjekte investiert haben, konnten wir nun eine der beiden laufenden Entwicklungen im Interpark Kösching planmäßig fertigstellen und an den Mieter übergeben. Die zum 31. März 2017 ins Portfolio übergegangene Logistikimmobilie verfügt über eine Nutzfläche von 21 Tm<sup>2</sup> und ist für 6 Jahre an ein namhaftes Unternehmen der Logistikbranche vermietet. Das Investitionsvolumen liegt bei 15,4 Mio. EUR und erwirtschaftet eine Nettoanfangsrendite von rund 8 %.

Neben der zweiten, noch laufenden Entwicklung im Interpark, deren Fertigstellung für den Sommer 2017 geplant ist, baut die VIB im Rahmen der Bestandsoptimierung aktuell auch ihre Gewerbeimmobilien im Grundig Gewerbepark in Nürnberg aus. Die Fertigstellung des bereits vor Beginn der Baumaßnahmen voll vermieteten Logistikobjekts mit einer Mietfläche von 7.500 m<sup>2</sup> ist für Anfang 2018 geplant. Darüber hinaus wird für bereits im Bestand der VIB befindliche Grundstücke die Vermarktung weiter vorangetrieben bzw. erfolgt die Prüfung und Sicherung weiterer interessanter Grundstücksflächen, vornehmlich für die Errichtung von Logistikimmobilien im süddeutschen Raum.

Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres konnte die Summe der betrieblichen Erträge um 4,6 % auf 20,4 Mio. EUR gesteigert werden (3M 2016: 19,5 Mio. EUR). Dieser Anstieg resultiert hauptsächlich aus Mieterlösen neuer Objekte, die im Vergleichszeitraum des Vorjahres nicht oder nicht den ganzen Zeitraum im Bestand gehalten wurden.

Die Wertänderungen von Investment Properties beliefen sich im Berichtszeitraum auf 1,3 Mio. EUR (3M 2016: 0 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties lagen mit 3,0 Mio. EUR geringfügig unter dem Wert des Vorjahres (3M 2016: 3,1 Mio. EUR) und umfassten im Wesentlichen Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen der Immobilien. Der Personalaufwand zeigte sich in den ersten drei Monaten unverändert bei 0,9 Mio. EUR (3M 2016: 0,9 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben gegenüber Vorjahr um 0,1 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR zugenommen (3M 2016: 0,3 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg im Berichtszeitraum um 13,9 % auf 17,4 Mio. EUR (3M 2016: 15,3 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte von Investment Properties bereinigte EBIT beträgt 16,1 Mio. EUR, was einem Plus von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (3M 2016: 15,3 Mio. EUR) entspricht. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen konnten aufgrund der gesunkenen Durchschnittsverzinsung für die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr deutlich um 9,6 % auf 4,6 Mio. EUR gesenkt werden (3M 2016: 5,1 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei 12,7 Mio. EUR (3M 2016: 10,1 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte EBT legte aufgrund der höheren betrieblichen Erträge und der niedrigeren Zinsaufwendungen deutlich um 1,3 Mio. EUR bzw. 12,9 % auf 11,4 Mio. EUR zu (3M 2016: 10,1 Mio. EUR).

Die Ertragsteuern betragen 2,0 Mio. EUR (3M 2016: 1,6 Mio. EUR). Davon entfielen 1,0 Mio. EUR auf effektive Steuern (3M 2016: 0,8 Mio. EUR) und 1,0 Mio. EUR auf latente Steuern (3M 2016: 0,8 Mio. EUR). Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 10,7 Mio. EUR und lag 25,7 % über dem Vorjahreswert (3M 2016: 8,5 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie (jeweils bei einer durchschnittlichen Aktienanzahl von 27.579.779 Stück) belief sich auf 0,37 EUR (3M 2016: 0,29 EUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten drei Monaten um 1,0 Mio. EUR bzw. 11,5 % auf 9,8 Mio. EUR (3M 2016: 8,8 Mio. EUR). Bezogen auf die durchschnittliche Aktienanzahl lag der FFO je Aktie bei 0,36 EUR, nach 0,32 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte und verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2016 um 2,4 % auf 481,2 Mio. EUR zulegen (31.12.2016: 470,1 Mio. EUR). Der unverwässerte und verwässerte NAV je Aktie lag bei 17,45 EUR gegenüber 17,05 EUR zum 31. Dezember 2016.

Die unserer Planung zugrundeliegenden gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen haben sich in den ersten Monaten des laufenden Geschäftsjahres nicht wesentlich verändert und sind weiterhin als stabil zu beschreiben. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2016 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2017.

Neuburg/Donau, am 10. Mai 2017

Der Vorstand

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. MÄRZ 2017

IN TEUR	01.01.– 31.03.2017	01.01.– 31.03.2016
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>20.383</b>	<b>19.494</b>
Sonstige betriebliche Erträge	39	37
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>20.422</b>	<b>19.531</b>
Wertänderungen von Investment Properties	1.310	0
Aufwendungen für Investment Properties	-3.006	-3.073
Personalaufwand	-869	-861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-424	-303
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>17.433</b>	<b>15.294</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-27	-14
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>17.406</b>	<b>15.280</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-53	-52
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7	11
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.626	-5.115
Aufwand aus Garantiedividende	-42	-42
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>12.692</b>	<b>10.082</b>
Ertragsteuern	-2.041	-1.611
<b>Konzernergebnis</b>	<b>10.651</b>	<b>8.471</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	10.142	8.041
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	509	430
<b>Ergebnis je Aktie (unverwässert/in EUR)</b>	<b>0,37</b>	<b>0,29</b>

# IMPRESSUM

**VIB Vermögen AG**

Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau

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

E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)

**Vertretungsberechtigter Vorstand:**

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender),  
Holger Pilgenröther

**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](mailto:petra.riechert@vib-ag.de)