



ZWISCHENMITTEILUNG Q3 2017

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	62.009	58.590	+5,8
Summe betriebliche Erträge	62.157	58.789	+5,7
Wertänderungen von Investment Properties	2.870	6.135	-53,2
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	51.135	51.305	-0,3
EBIT ohne Bewertungseffekte	48.265	45.170	+6,9
EBT (Ergebnis vor Steuern)	37.891	36.059	+5,1
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	35.021	29.924	+17,0
Konzernergebnis	31.945	30.250	+5,6
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert / verwässert, in EUR)	1,11	1,05	+5,7
FFO (Funds from Operations)	30.565	26.151	+16,9
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	1,11	0,95	+16,8
Bilanzkennzahlen			
	30.09.2017	31.12.2016	
Bilanzsumme	1.113.798	1.116.768	-0,3
Eigenkapital	460.894	443.527	+3,9
Eigenkapital-Quote (in %)	41,4	39,7	+1,7 Pkt.
Nettoverschuldung	577.834	574.917	+0,5
LTV (Loan-to-Value-Quote in %)	53,3	53,6	-0,3 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	141,7	151,8	-10,1 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert und verwässert	488.114	470.117	+3,8
NAV je Aktie unverwässert ² und verwässert ³ (in EUR)	17,70	17,05	+3,8
Sonstige Kennzahlen			
	30.09.2017	31.12.2016	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	21,60	19,67	+9,8
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	—
Marktkapitalisierung	595.723	542.494	+9,8
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.779	—
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand / Nettokaltmieten, in %)	25,0	30,0	-5,0 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,70	3,11	-0,41 Pkt.
Leerstandsquote (in %)	0,9	1,3	-0,4 Pkt.
EPRA-Kennzahlen			
	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016	
EPRA-Überschuss	28.048	23.800	+17,8
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,02	0,86	+18,6
	30.09.2017	31.12.2016	
EPRA NAV	488.114	470.117	+3,8
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	17,70	17,05	+3,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,9	1,3	-0,4 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

³ zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien inkl. potentieller Aktien aus den Pflichtwandelanleihen

VIB MIT ÜBERPROPORTIONALER ERGEBNISSTEIGERUNG IN DEN ERSTEN 9 MONATEN 2017

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im laufenden Geschäftsjahr hat die VIB Vermögen AG im Interpark bei Ingolstadt zwei Logistikobjekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 24 Mio. EUR fertiggestellt und planmäßig an ihre Mieter übergeben. Beide Objekte sind langfristig vermietet und erwirtschaften Anfangsrenditen von rund 8 %. Dies unterstreicht insbesondere im aktuell schwierigen Marktumfeld erneut die Kompetenz der VIB bei der Entwicklung renditestarker Logistikimmobilien.

Im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements hat die VIB zudem zwei Bestandsimmobilien veräußert. Beide Verkäufe waren opportunitätsgetrieben, wobei die Gesellschaft von den aktuell hohen Verkaufspreisen im Gewerbeimmobilienmarkt profitiert hat. Mit Verkaufserlösen, die über dem Buchwert lagen, hat die VIB ihre Eigenfinanzierungskraft gestärkt und zusätzlichen Spielraum für neue Investitionen und Entwicklungen geschaffen.

Auch im Bereich Nachverdichtung ist die VIB mit dem Bau einer neuen Logistikimmobilie auf einem Bestandsgrundstück im ehemaligen Grundig Gewerbepark in Nürnberg aktiv. Der Gewerbepark ist seit 2012 im Bestand der VIB und verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von 85.000 m². Der nun entstehende Erweiterungsbau wird eine zusätzliche Mietfläche von 7.500 m² haben, ist bereits vor Baubeginn voll vermietet und soll Anfang 2018 an den Mieter übergeben werden.

Darüber hinaus beginnt in den nächsten Wochen auf einem Bestandsgrundstück der VIB im Interpark bei Ingolstadt der Bau einer weiteren Logistik-/Light-Industry Halle. Das Objekt wird eine Mietfläche von 13.500 m² haben und ein Investitionsvolumen von rund 10 Mio. EUR umfassen. Bereits vor Baubeginn ist das Objekt zu rund 50 % vermietet, die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2018 geplant.

Im September hat die VIB ein Grundstück in Vaihingen/Enz in Baden Württemberg erworben, auf dem ebenfalls eine Logistik-/Light Industry Halle entstehen wird. Die Halle verfügt über eine vermietbare Fläche von 13.500 m² und soll ein Investitionsvolumen von 8,8 Mio. EUR umfassen. Als langfristiger Mieter für das gesamte Objekt konnte das gleiche Unternehmen gewonnen werden, mit welchem auch der Neubau im Interpark realisiert wird. Der Baubeginn in Vaihingen ist für das 4. Quartal 2017 geplant, die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter soll im 3. Quartal 2018 erfolgen. Die Nettoanfangsrenditen beider Eigenentwicklungen, im Interpark und in Vaihingen, werden bei etwa 8 % liegen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Summe der betrieblichen Erträge ist in den ersten 9 Monaten des laufenden Geschäftsjahres deutlich um 5,7 % bzw. 3,4 Mio. EUR auf 62,2 Mio. EUR gestiegen (9M 2016: 58,8 Mio. EUR). Dabei sind 3,0 Mio. EUR des Wachstums auf die Mieterlöse neuer Objekte, sowie 0,4 Mio. EUR Erlöse aus der Indexierung von Mietverträgen sowie dem Abbau von Leerstand, zuzurechnen.

Im Berichtszeitraum ergab sich eine positive Wertänderung von Investment Properties in Höhe von 2,9 Mio. EUR (9M 2016: 6,1 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassten im Wesentlichen Betriebskosten und Instandhaltungsaufwendungen und sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht um 1,1 % auf 9,6 Mio. EUR gestiegen (9M 2016: 9,5 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 2,7 Mio. EUR (9M 2016: 2,8 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,4 Mio. EUR (9M 2016: 1,2 Mio. EUR).

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in den ersten 9 Monaten 2017 bei 51,1 Mio. EUR (9M 2016: 51,3 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte von Investment Properties bereinigte EBIT beträgt 48,3 Mio. EUR, was einem Plus von 6,9 % gegenüber dem Vorjahr (9M 2016: 45,2 Mio. EUR) entspricht. Aufgrund des weiter sinkenden Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten haben sich die Zinsaufwendungen im Vorjahresvergleich signifikant um 12,4 % auf 13,3 Mio. EUR reduziert (9M 2016: 15,2 Mio. EUR). In der Folge hat sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) um 5,1 % auf 37,9 Mio. EUR verbessert (9M 2016: 36,1 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse ergab sich eine überproportionale Steigerung beim EBT von 17 % auf nunmehr 35,0 Mio. EUR (9M 2016: 29,9 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 5,9 Mio. EUR (effektive Steuern 3,1 Mio. EUR, latente Steuern 2,8 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 31,9 Mio. EUR (9M 2016: 30,3 Mio. EUR). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 1,11 EUR (bei einer durchschnittlichen Aktienanzahl von 27.579.779 Stück) und konnte gegenüber dem Vorjahr um 5,7 % gesteigert werden (9M 2016: 1,05 EUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2017 um 4,4 Mio. EUR bzw. 16,9 % auf 30,6 Mio. EUR (9M 2016: 26,2 Mio. EUR). Bezogen auf die durchschnittliche Aktienanzahl lag der FFO je Aktie bei 1,11 EUR, nach 0,95 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte Net Asset Value (NAV) konnte im Vergleich zum Ende des Geschäftsjahres 2016 um 3,8 % auf 488,1 Mio. EUR zulegen (31.12.2016: 470,1 Mio. EUR). Der unverwässerte NAV je Aktie lag bei 17,70 EUR gegenüber 17,05 EUR zum 31. Dezember 2016.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Monaten nicht wesentlich verändert. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2016 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2017.

Neuburg/Donau, am 9. November 2017

Der Vorstand

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS 30. SEPTEMBER 2017

IN TEUR	01.01. – 30.09.2017	01.01. – 30.09.2016
Umsatzerlöse	62.009	58.590
Sonstige betriebliche Erträge	148	199
Summe der betrieblichen Erträge	62.157	58.789
Wertänderungen von Investment Properties	2.870	6.135
Aufwendungen für Investment Properties	-9.632	-9.523
Personalaufwand	-2.701	-2.823
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.369	-1.232
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	51.325	51.346
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-190	-41
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	51.135	51.305
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	170	31
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21	36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.310	-15.188
Aufwand aus Garantiedividende	-125	-125
Ergebnis vor Steuern (EBT)	37.891	36.059
Ertragsteuern	-5.946	-5.809
Konzernergebnis	31.945	30.250
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	30.464	28.964
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.481	1.286
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,11	1,05
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,11	1,05
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,11	1,05
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,11	1,05

IMPRESSUM

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 (0)8431 9077-0
Fax: +49 (0)8431 9077-973

E-Mail: info@vib-ag.de

IR-KONTAKT

Petra Riechert

Telefon: +49 (0)8431 9077-952
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender),
Holger Pilgenröther

Registergericht:

Ingolstadt

Registernummer:

HRB 101699

