



# WERTE SCHAFFEN

---



Zwischenmitteilung  
Q3 / 2019

# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	Q3/2019	Q3/2018	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	67.616	64.352	+5,1
Wertänderungen von Investment Properties	3.619	7.408	-51,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	45.529	45.386	+0,3
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	41.910	37.978	+10,4
Konzernergebnis	38.095	38.087	0,0
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,33	1,33	0,0
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
	<b>30.09.2019</b>	31.12.2018	
Bilanzsumme	1.302.188	1.234.908	+5,4
Investment Properties	1.263.461	1.182.548	+6,8
Eigenkapital	550.036	527.593	+4,3
Eigenkapital-Quote (in %)	42,2	42,7	-0,5 Pkt.
Nettoverschuldung	670.540	610.098	+9,9
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	52,3	51,0	+1,3 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	582.582	559.949	+4,0
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	21,12	20,30	+4,0
<b>Sonstige Finanzkennzahlen</b>			
	<b>Q3/2019</b>	Q3/2018	
FFO (Funds from Operations)	36.437	33.161	+10,0
FFO je Aktie (in EUR)	1,32	1,20	+10,0
	<b>30.09.2019</b>	31.12.2018	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	27,90	21,20	+31,6
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	769.476	584.691	+31,6
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten, in %)	19,4	21,1	-1,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,12	2,33	-0,21 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>			
	<b>30.09.2019</b>	31.12.2018	
Annualisierte Nettokalmtiete	79.119	78.249	+1,1
Leerstandsquote (in %)	1,0	0,7	+0,3 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.134.731	1.123.271	+1,0
<b>EPRA-Kennzahlen</b>			
	<b>Q3/2019</b>	Q3/2018	
EPRA-Überschuss	33.695	30.545	+10,3
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,22	1,11	+9,9
	<b>30.09.2019</b>	31.12.2018	
EPRA-NAV	582.582	559.949	+4,0
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	21,12	20,30	+4,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,0	0,7	+0,3 Pkt.

# VIB WEITER AUF ERFOLGSKURS

---

Die positive Unternehmensentwicklung hat sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres weiter fortgesetzt. Sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis, konnte die VIB erneut zulegen. Neben gezielten Objektakquisitionen sowie der Fertigstellung einer Projektentwicklung, waren auch weiter gesunkene Zinsaufwendungen ausschlaggebend für die erfreuliche Geschäftsentwicklung.

## ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im laufenden Geschäftsjahr hat die VIB Immobilientransaktionen mit einem Investitionsvolumen von 48,2 Mio. EUR sowie einer Gesamtnutzfläche von 42.500 m<sup>2</sup> vorgenommen. Nachfolgend die Transaktionen im Einzelnen:

Zu Beginn des Jahres hat die VIB einen weiteren Gartenfachmarkt der Firma Dehner erworben. Das Einzelhandelsobjekt mit einer Nutzfläche von 10.200 m<sup>2</sup> wird derzeit modernisiert und im ersten Quartal 2020 an den Mieter übergeben. Das gesamte Investitionsvolumen inkl. der Umbaukosten wird sich auf rund 13,5 Mio. EUR belaufen.

Im zweiten Quartal erwarb die VIB für insgesamt 7,5 Mio. EUR eine Logistikimmobilie in Ehningen, im Großraum Stuttgart. Das Objekt umfasst eine vermietbare Nutzfläche von 9.100 m<sup>2</sup> und wird derzeit ebenfalls nach Maßgabe neuester technischer Standards umgebaut. Mit der Fertigstellung wird bis zum Jahresende 2019 gerechnet.

Ebenfalls im zweiten Quartal akquirierte die VIB ein Logistikobjekt in Seubtendorf, Thüringen. Das Investitionsvolumen lag bei 16,9 Mio. EUR, die Nutzfläche beträgt 19.500 m<sup>2</sup>. Das Grundstück verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 74.000 m<sup>2</sup> und bietet somit auch Potential für eine spätere Nachverdichtung.

Im dritten Quartal erfolgte die Fertigstellung einer Nachverdichtung auf dem Grundstück eines unserer Objekte in Regensburg. Der neu entstandene Bürokomplex umfasst eine vermietbare Fläche von 3.700 m<sup>2</sup>. Er wurde innerhalb des Kosten- und Zeitplans fertiggestellt und an seine Mieter übergeben. Das Investitionsvolumen lag bei 10,3 Mio. EUR, beide Bürogebäude sowie das angeschlossene Parkhaus waren bereits bei Baubeginn vollständig vermietet und sind mit langlaufenden Mietverträgen ausgestattet.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung erfolgte im zweiten Quartal der Verkauf eines kleineren Logistikobjekts mit einer Nutzfläche von 5.300 m<sup>2</sup>. Der Verkaufserlös lag bei 2,0 Mio. EUR und entsprach dem Buchwert des Objekts.

Die beiden aktuell laufenden Projektentwicklungen im Interpark bei Ingolstadt sowie in Schwarzenbruck verlaufen innerhalb des Zeit- und Kostenplans. Die multifunktionale Logistikanlage im Interpark bei Ingolstadt, die bereits zu Baubeginn vollständig vermietet war, wird nach Fertigstellung eine Gesamtnutzfläche von 114.500 m<sup>2</sup> umfassen. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts von 27.500 m<sup>2</sup> rechnet die Gesellschaft bis Ende 2019. Die Fläche des zweiten Bauabschnitts, die erstmalig doppelstöckig errichtet wird, beträgt 87.000 m<sup>2</sup> und soll Ende 2020 an den Mieter übergeben werden.

Die ebenfalls bereits bei Baubeginn voll vermietete Logistikimmobilie in Schwarzenbruck wird eine Nutzfläche von 9.400 m<sup>2</sup> sowie ein Investitionsvolumen von 7,2 Mio. EUR umfassen. Die Übergabe an den Mieter erfolgt im vierten Quartal dieses Geschäftsjahres.

Auch für künftige Projektentwicklungen ist die Grundstückspipeline weiterhin gut gefüllt. Die VIB verfügt aktuell über Grundstücke in sehr guten Lagen mit einer potentiellen Nutzfläche von 115.000 m<sup>2</sup>. Neben Eigenentwicklungen prüfen wir aber auch laufend die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

## GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten neun Monaten 2019 sind die Umsatzerlöse aufgrund zusätzlicher Mieteinnahmen aus neuen Objekten um 5,1 % auf 67,6 Mio. EUR gestiegen (9M 2018: 64,4 Mio. EUR). Die aus der Fertigstellung bzw. Teilfertigstellung von Eigenentwicklungen resultierenden Wertänderungen von Investment Properties beliefen sich auf 3,6 Mio. EUR und lagen unter dem Vorjahresniveau (9M 2018: 7,4 Mio. EUR). Für die im Bau befindlichen Objekte wurde aufgrund des zum Stichtag erreichten hohen Fertigstellungsgrades und der Vollvermietung dieser Immobilien eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.53A vorgenommen. Die Aufwendungen für Investment Properties, die im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen umfassen, haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 10,9 Mio. EUR zugenommen (9M 2018: 10,5 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 2,9 Mio. EUR (9M 2018: 2,8 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,2 Mio. EUR (9M 2018: 1,3 Mio. EUR).

Aufgrund der in der Vergangenheit auf niedrigerem Niveau fixierten Zinsfestschreibungen der Immobiliendarlehen, haben sich die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresperiode um 0,4 Mio. EUR auf 11,3 Mio. EUR verringert (9M 2018: 11,7 Mio. EUR). Dies zeigt sich auch in einem weiter gesunkenen Durchschnittszinssatz für das Darlehensportfolio von derzeit 2,12 % (31.12.2018: 2,33 %). In der Folge hat sich das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) überproportional um 10,4 % bzw. 3,9 Mio. EUR auf 41,9 Mio. EUR erhöht (9M 2018: 38,0 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 7,4 Mio. EUR (effektive Steuern 4,3 EUR, latente Steuern 3,1 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 38,1 Mio. EUR (9M 2018: 38,1 Mio. EUR). Das Ergebnis befindet sich somit auf Vorjahresniveau, wobei die niedrigeren Entwicklungsgewinne vollständig durch Kosteneinsparungen und weiter gesunkene Zinsaufwendungen kompensiert werden konnten. Aufgrund der unveränderten Anzahl der Aktien lag das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie mit 1,33 EUR ebenfalls auf dem Niveau des Vorjahreswerts (9M 2018: 1,33 EUR).

In den ersten neun Monaten 2019 verbesserte sich der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, um 3,3 Mio. EUR bzw. 10,0 % auf 36,4 Mio. EUR (9M 2018: 33,2 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 1,32 EUR, nach 1,20 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 30. September 2019 um 4,0 % auf 582,6 Mio. EUR zulegen (31.12.2018: 560 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 21,12 EUR, gegenüber 20,30 EUR zum 31. Dezember 2018.

Vor dem Hintergrund einer noch stabilen gesamtwirtschaftlichen Situation, die sich aber insgesamt etwas eintrübt, bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2018 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2019.

Neuburg/Donau, am 6. November 2019

Der Vorstand

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS 30. SEPTEMBER 2019

IN TEUR	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>67.616</b>	<b>64.352</b>
Sonstige betriebliche Erträge	694	189
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>68.310</b>	<b>64.541</b>
Wertänderungen von Investment Properties	3.619	7.408
Aufwendungen für Investment Properties	-10.887	-10.479
Personalaufwand	-2.913	-2.777
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.176	-1.316
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>56.953</b>	<b>57.377</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-233	-230
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>56.720</b>	<b>57.147</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	204	54
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17	6
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-11.287	-11.696
Aufwand aus Garantiedividende	-125	-125
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>45.529</b>	<b>45.386</b>
Ertragsteuern	-7.434	-7.299
<b>Konzernergebnis</b>	<b>38.095</b>	<b>38.087</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	36.779	36.781
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.316	1.306
<b>UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,33	1,33
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,33	1,33
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>

# IR-KONTAKT

---

## **VIB Vermögen AG**

Petra Riechert  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-952  
Fax: +49 (0)8431 9077-1952  
E-Mail: [petra.riechert@vib-ag.de](mailto:petra.riechert@vib-ag.de)

# IMPRESSUM

---

## **Herausgeber**

VIB Vermögen AG  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau

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

E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Internet: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

## **Vertretungsberechtigter Vorstand**

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender),  
Holger Pilgenröther

## **Registergericht**

Ingolstadt

## **Registernummer**

HRB 101699