



WERTE SCHAFFEN



Zwischenmitteilung
Q1 / 2019

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	Q1/2019	Q1/2018	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	22.520	21.258	+5,9
Wertänderungen von Investment Properties	0	0	0
EBT (Ergebnis vor Steuern)	13.903	12.512	+11,1
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	13.903	12.512	+11,1
Konzernergebnis	11.600	10.492	+10,6
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,40	0,36	+10,6
Bilanzkennzahlen			
	31.3.2019	31.12.2018	
Bilanzsumme	1.274.606	1.234.908	+3,2
Investment Properties	1.195.687	1.182.548	+1,1
Eigenkapital	539.594	527.593	+2,3
Eigenkapital-Quote (in %)	42,3	42,7	-0,4 Pkt.
Nettoverschuldung	610.157	610.098	0
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	50,3	51,0	-0,7 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	571.985	559.949	+2,1
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	20,74	20,30	+2,1
Sonstige Finanzkennzahlen			
	Q1/2019	Q1/2018	
FFO (Funds from Operations)	12.129	10.839	+11,9
FFO je Aktie (in EUR)	0,44	0,39	+11,9
	31.3.2019	31.12.2018	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	24,20	21,20	+14,2
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	667.431	584.691	+14,2
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	19,6	21,1	-1,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,26	2,33	-0,07 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	31.3.2019	31.12.2018	
Annualisierte Nettokaltmiete	78.292	78.249	+0,1
Leerstandsquote (in %)	0,6	0,7	-0,1 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.123.271	1.123.271	0
EPRA-Kennzahlen			
	Q1/2019	Q1/2018	
EPRA-Überschuss	11.156	9.986	+11,7
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,40	0,36	+11,7
	31.3.2019	31.12.2018	
EPRA-NAV	571.985	559.949	+ 2,1
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	20,74	20,30	+2,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,6	0,7	-0,1 Pkt.

ERFOLGREICHER START INS GESCHÄFTSJAHR 2019

Die VIB Vermögen AG ist erfolgreich ins Geschäftsjahr 2019 gestartet und konnte sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis weiter zulegen. Maßgeblich zur positiven Geschäftsentwicklung beigetragen haben die im Laufe des vergangenen Jahres fertiggestellten Projektentwicklungen sowie niedrigere Zinsaufwendungen für Darlehensverbindlichkeiten.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Zum 31. März 2019 umfasste das Immobilienportfolio der VIB 108 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,12 Mio. m². Die Leerstandsquote auf Konzernebene liegt mit 0,6 % weiterhin auf einem im branchenvergleich sehr niedrigen Niveau. Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry Immobilien mit 65 % aus, gefolgt von Handelsobjekten mit 29 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 6 %.

Planmäßig verläuft weiterhin der Bau des 3.500 m² Nutzfläche umfassenden Bürokomplexes in Regensburg. Dieser wird im Zuge der Nachverdichtung auf einem langjährigen Bestandsgrundstück der VIB errichtet. Das Objekt ist bereits voll vermietet und wird voraussichtlich im vierten Quartal 2019 an die Mieter übergeben.

Auch der Bau unserer derzeit größten Projektentwicklung im Interpark bei Ingolstadt läuft nach Plan. Auf dem 113.000 m² Grundstücksfläche umfassenden Areal wird zunächst der erste, bereits jetzt vollständig vermietete, Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 27.500 m² errichtet. Für die restliche Nutzfläche von 89.000 m² konnte ebenfalls bereits ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Mit dem Bau eines doppelstöckigen Logistikkomplexes geht die VIB hier erstmals auch einen völlig neuen Weg. Denn neben ökonomischen Aspekten trägt dieser innovative Bau gerade wegen der effizienten Flächennutzung auf zwei Ebenen unserem Anspruch an nachhaltiges Bauen besonders Rechnung. Mit der Fertigstellung des ersten Bauabschnitts rechnen wir im vierten Quartal 2019, das gesamte Projekt soll dann Ende 2020 fertig sein.

Mit Blick auf zukünftige Projektentwicklungen ist die Grundstückspipeline gut gefüllt. Aktuell verfügt die VIB über Grundstücke mit einer potentiellen Nutzfläche von ca. 155.000 m² in den süddeutschen Metropolregionen Augsburg, Ingolstadt, München und Nürnberg. Neben Eigenentwicklungen prüfen wir aber auch in Zeiten gestiegener Immobilienpreise und starken Wettbewerbs laufend die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse sind in den ersten drei Monaten aufgrund der Mieteinnahmen der im Laufe des letzten Geschäftsjahres fertiggestellten Objekte um 5,9% auf 22,5 Mio. EUR gestiegen (3M 2018: 21,3 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen und haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 3,6 Mio. EUR zugenommen (3M 2018: 3,5 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 1,0 Mio. EUR (3M 2018: 0,9 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind leicht auf 0,3 Mio. EUR zurückgegangen (3M 2018: 0,4 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen lag bei 0,1 Mio. EUR (3M 2018: 0,0 Mio. EUR) und umfasste einen positiven Bewertungseffekt der Beteiligung (der VIB) an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG. Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für die Immobiliendarlehen haben die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresperiode um 0,1 Mio. EUR auf 3,8 Mio. EUR abgenommen (3M 2018: 3,9 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) lag im ersten Quartal bei 13,9 Mio. EUR gegenüber 12,5 Mio. EUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Nach Abzug der Ertragsteuern von 2,3 Mio. EUR (effektive Steuern 1,4 Mio. EUR, latente Steuern 0,9 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 11,6 Mio. EUR (3M 2018: 10,5 Mio. EUR). Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 0,40 EUR gegenüber 0,36 EUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten drei Monaten 2019 deutlich um 1,3 Mio. EUR bzw. 11,9% auf 12,1 Mio. EUR (3M 2018: 10,8 Mio. EUR). Der FFO je Aktie ist bei 0,44 EUR, nach 0,39 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 31. März 2019 um 2,1% auf 572 Mio. EUR zulegen (31.12.2018: 560 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 20,74 EUR, gegenüber 20,30 EUR zum 31. Dezember 2018.

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums hat die VIB ein weiteres Schuldscheindarlehen in Höhe von 42,5 Mio. EUR erfolgreich am Markt platziert.

Die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen haben sich in den ersten Monaten des neuen Geschäftsjahres nicht wesentlich verändert. Vor diesem Hintergrund bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2018 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2019.

Neuburg/Donau, am 15. Mai 2019

Der Vorstand

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. MÄRZ 2019

IN TEUR	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Umsatzerlöse	22.520	21.258
Sonstige betriebliche Erträge	42	57
Summe der betrieblichen Erträge	22.562	21.315
Wertänderungen von Investment Properties	0	0
Aufwendungen für Investment Properties	-3.648	-3.454
Personalaufwand	-956	-921
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-311	-397
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	17.647	16.543
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-76	-79
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17.571	16.464
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	124	-3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.750	-3.909
Aufwand aus Garantiedividende	-42	-42
Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.903	12.512
Ertragsteuern	-2.303	-2.020
Konzernergebnis	11.600	10.492
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	11.156	9.986
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	444	506
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,40	0,36
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,40	0,36
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,40	0,36
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,40	0,36

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

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
Internet: www.vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender),
Holger Pilgenröther

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB 101699