

Zwischenmitteilung
Q3/2020

MIT WEITSICHT WERTE SCHAFFEN



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	70.390	67.616	+4,1
Wertänderungen von Investment Properties	11.658	3.619	+222,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	55.203	45.529	+21,2
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	43.545	41.910	+3,9
Konzernergebnis	46.356	38.095	+21,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,63	1,33	+22,6
Bilanzkennzahlen			
	30.9.2020	31.12.2019	
Bilanzsumme	1.404.491	1.359.731	+3,3
Investment Properties	1.359.796	1.296.352	+4,9
Eigenkapital	604.672	577.295	+4,7
Eigenkapital-Quote (in %)	43,1	42,5	+0,6 Pkt.
Nettoverschuldung	710.311	671.864	+5,7
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,3	51,0	+0,3 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	642.933	612.974	+4,9
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	23,31	22,23	+4,9
Sonstige Finanzkennzahlen			
	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019	
FFO (Funds from Operations)	38.051	36.437	+4,4
FFO je Aktie (in EUR)	1,38	1,32	+4,5
	30.9.2020	31.12.2019	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	27,20	29,80	-8,7
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	750.170	821.877	-8,7
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltemieten, in %)	18,1	19,1	-1,0 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,82	2,10	-0,28 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	30.9.2020	31.12.2019	
Annualisierte Nettokaltmiete	82.797	81.321	+1,8
Leerstandsquote (in %)	2,6	1,0	+1,6 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.188.772	1.162.586	+2,3
EPRA-Kennzahlen			
	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019	
EPRA-Überschuss	35.082	33.695	+4,1
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,27	1,22	+4,1
	30.9.2020	31.12.2019	
EPRA-NAV	642.933	612.974	+ 4,9
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	23,31	22,23	+4,9
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,6	1,0	+1,6 Pkt.

PROFITABLER WACHSTUMSKURS IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN 2020 FORTGESETZT

Die positive Unternehmensentwicklung der VIB Vermögen AG hat sich auch in der Coronakrise weiter fortgesetzt. Aufgrund der Zugänge ins Immobilienportfolio konnte die Gesellschaft sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Gewinn weiter zulegen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Zwischenmitteilung bleiben die finanziellen Auswirkungen der Coronakrise überschaubar und stellen derzeit kein substantielles Risiko für die Gesellschaft dar. Mit einzelnen Mietern unseres Portfolios wurden aufgrund der Coronakrise individuelle Vereinbarungen getroffen. In diesem Zusammenhang hat die VIB mit Stand 30. Oktober 2020 Mietstundungen in Höhe von 550 TEUR (31. Juli 2020: 575 TEUR) sowie in einzelnen Fällen auch Mieterlasse in Höhe von 376 TEUR (31. Juli 2020: 330 TEUR) gewährt.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns umfasst zum 30. September 2020 insgesamt 113 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,19 Mio. m². Die Leerstandsquote lag mit 2,6 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau (31.12.2019: 1,0 %). Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry Immobilien mit 67 % aus, gefolgt von Fachmarktzentren mit 15 % und Bau- und Gartenmärkten mit 12 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 6 %.

Bereits im Vorjahr hat die VIB in Göppingen einen weiteren Gartenfachmarkt der Firma Dehner erworben und umfassend modernisiert. Das 10.200 m² Nutzfläche umfassende Einzelhandelsobjekt verfügt über einen sehr langfristigen Mietvertrag und wurde am 1. Januar 2020 an den Mieter übergeben.

Im dritten Quartal wurde das Amazon Verteilzentrum in Gersthofen planmäßig fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Auf dem Grundstück, das über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung verfügt, wurde eine Logistikimmobilie mit 7.500 m² Hallen- und Bürofläche errichtet. Der langlaufende Mietvertrag beinhaltet neben Hallen- und Büroflächen auch große Freiflächen für die Lieferfahrzeuge von Amazon. Erfreulich in puncto Nachhaltigkeit ist, dass bereits vorbereitende Investitionen in die Infrastruktur getätigt wurden, um den Fuhrpark bei Bedarf komplett auf Elektromobilität umzurüsten. Darüber hinaus wird auf dem Dach des Logistikkomplexes eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Anfang Oktober, also kurz nach Ende des Berichtszeitraums, hat die VIB In Rahmen des Joint Ventures mit WDP eine Bestandsimmobilie in Bottrop in Nordrhein-Westfalen erworben. Die Nutzfläche liegt bei ca. 13.000 m², der Mietvertrag ist langfristig geschlossen. Das Objekt verfügt über eine gute Drittverwendungsfähigkeit und liegt zentral im Ruhrgebiet in einem etablierten Gewerbegebiet mit hervorragender infrastruktureller Anbindung. Im vergangenen Jahr hat die VIB zusammen mit WDP bereits ein Entwicklungsgrundstück in Gelsenkirchen erworben, das über ein Entwicklungspotential von rund 40.000 m² Nutzfläche verfügt.

Im September fiel der Startschuss zum Bau einer Logistikanlage in Eslarn an der deutsch-tschechischen Grenze. Das Grundstück hat eine Fläche von 22.000 m², die vermietbare Fläche wird bei rund 9.400 m² liegen. Beim zukünftigen Mieter handelt es sich um die Firma TechData, einem der weltweit größten Distributoren von Technologieprodukten, Services und Lösungen. TechData wird am Standort in Eslarn ein Retourencenter im Bereich e-Commerce betreiben. Der Mietvertrag verfügt über eine Laufzeit von zehn Jahren, mit der Fertigstellung wird im zweiten Quartal 2021 gerechnet.

Ebenfalls im September startete die VIB mit dem Bau einer weiteren Logistikanlage im Interpark bei Ingolstadt. Im größten zusammenhängenden Gewerbepark Bayerns unterhält die VIB bereits einige Objekte mit einer breit diversifizierten Mieterstruktur. Auf dem Bestandsgrundstück wird eine Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 7.100 m² entstehen. Bereits vor Baubeginn konnte mit einem langjährigen Bestandsmieter ein Mietvertrag über eine Laufzeit von zehn Jahren geschlossen werden. Die Übergabe an den Mieter ist für April 2021 geplant.

Planmäßig verläuft auch die Nachverdichtung auf einem Bestandsgrundstück im businessPark in Regensburg. Der dort bis Mai 2021 entstehende Bürokomplex umfasst eine Nutzfläche von 3.200 m² und ist bereits zu einem Viertel vorvermietet. Auf dem Areal des businessParks unterhält die VIB seit vielen Jahren mehrere Logistik- und Büroobjekte. Nicht zuletzt wurde dort im vergangenen Jahr die Nachverdichtung einer Büroimmobilie samt angeschlossenen Parkhaus fertiggestellt und an die Mieter übergeben.

Kurz vor Fertigstellung und im Zeitplan ist der Bau der aktuell größten Projektentwicklung in der Zeppelinstraße im Interpark bei Ingolstadt. Auf dem 113.000 m² Grundstücksfläche umfassenden Areal wurde bereits Ende 2019 der erste Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 27.500 m² fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Für die restliche im Bau befindliche Nutzfläche von 87.000 m² konnte ebenfalls vor Baubeginn ein langlaufender Mietvertrag abgeschlossen werden. Der Bau des innovativen doppelstöckigen Logistikkomplexes wird in den nächsten Wochen abgeschlossen sein und an den Mieter übergeben.

Für die Realisierung zukünftiger Projektentwicklungen verfügt die VIB über eine Grundstückspipeline mit einer potentiellen Nutzfläche von ca. 120.000 m² sowie im Rahmen des Joint Ventures mit WDP über weitere 40.000 m². Neben Eigenentwicklungen prüfen wir fortlaufend auch die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

GESCHÄFTSVERLAUF

Aufgrund der Mieteinnahmen von Portfoliozugängen sind die Umsatzerlöse um 4,1 % auf 70,4 Mio. EUR gestiegen (9M 2019: 67,6 Mio. EUR). Die sich aus der Fertigstellung bzw. Teilfertigstellung von Eigenentwicklungen ergebenden Wertänderungen von Investment Properties beliefen sich auf 11,7 Mio. EUR (9M 2019: 3,6 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen und haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 12,1 Mio. EUR zugenommen (9M 2019: 10,9 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 3,1 Mio. EUR (9M 2019: 2,9 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf 1,3 Mio. EUR gestiegen (9M 2019: 1,2 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen lag bei -0,3 Mio. EUR (9M 2019: 0,2 Mio. EUR) und ist hauptsächlich auf einen negativen Bewertungseffekt der Beteiligung der VIB an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG zurückzuführen. Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Immobilienkredite haben die Zinsaufwendungen trotz insgesamt gestiegener Darlehensverbindlichkeiten um 0,4 Mio. EUR auf 10,9 Mio. EUR abgenommen (9M 2019: 11,3 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) lag in den ersten 9 Monaten bei 43,5 Mio. EUR gegenüber 41,9 Mio. EUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Nach Abzug der Ertragsteuern von 8,8 Mio. EUR (effektive Steuern: 4,4 Mio. EUR, latente Steuern: 4,4 Mio. EUR) erwirtschaftete die VIB ein Konzernergebnis von 46,4 Mio. EUR (9M 2019: 38,1 Mio. EUR). Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 1,63 EUR gegenüber 1,33 EUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten neun Monaten um 1,6 Mio. EUR bzw. 4,4 % auf 38,1 Mio. EUR (9M 2019: 36,4 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 1,38 EUR, nach 1,32 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 30. September 2020 auf 643 Mio. EUR zulegen (31.12.2019: 613 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 23,31 EUR, gegenüber 22,23 EUR zum 31. Dezember 2019.

Die langfristigen Auswirkungen der Corona-Pandemie sind derzeit nach wie vor nicht absehbar. Für das laufende Geschäftsjahr erwarten wir jedoch aufgrund der stabilen Positionierung der Gesellschaft und des bisherigen Geschäftsverlaufs derzeit keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Ertragslage des Unternehmens. Wir bestätigen deshalb die im Geschäftsbericht 2019 abgegebene Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2020.

Neuburg/Donau, am 11. November 2020

Der Vorstand

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2020 BIS 30. SEPTEMBER 2020

IN TEUR	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Umsatzerlöse	70.390	67.616
Sonstige betriebliche Erträge	1.220	694
Summe der betrieblichen Erträge	71.610	68.310
Wertänderungen von Investment Properties	11.658	3.619
Aufwendungen für Investment Properties	-12.145	-10.887
Personalaufwand	-3.124	-2.913
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.291	-1.176
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	66.708	56.953
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-236	-233
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	66.472	56.720
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-251	204
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.893	-11.287
Aufwand aus Garantiedividende	-125	-125
Ergebnis vor Steuern (EBT)	55.203	45.529
Ertragsteuern	-8.847	-7.434
Konzernergebnis	46.356	38.095
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	44.895	36.779
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.461	1.316
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,63	1,33
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,63	1,33
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,63	1,33
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,63	1,33

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