

WERTE ENTWICKELN

Zwischenmitteilung Q3
2018



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	9M 2018	9M 2017	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	64.352	62.009	+3,8
Wertänderungen von Investment Properties	7.408	2.870	+158,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	45.386	37.891	+19,8
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	37.978	35.021	+8,4
Konzernergebnis	38.087	31.945	+19,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,33	1,11	+19,2
Bilanzkennzahlen			
	30.9.2018	31.12.2017	
Bilanzsumme	1.215.011	1.153.741	+5,3
Investment Properties	1.164.192	1.096.724	+6,2
Eigenkapital	505.290	483.355	+4,5
Eigenkapital-Quote (in %)	41,6	41,9	-0,3 Pkt.
Nettoverschuldung	615.200	570.452	+7,8
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	52,2	51,4	+0,8 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	536.299	512.547	+4,6
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	19,45	18,58	+4,6
Sonstige Kennzahlen			
	9M 2018	9M 2017	
FFO (Funds from Operations)	33.161	30.565	+8,5
FFO je Aktie (in EUR)	1,20	1,11	+8,5
	30.9.2018	31.12.2017	
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA, in EUR)	23,10	21,20	+9,0
Anzahl Aktien	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung	637.093	584.691	+9,0
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	21,4	24,4	-3,0 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,36	2,55	-0,19 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	30.9.2018	31.12.2017	
Annualisierte Nettokaltmiete	76.302	73.615	+3,7
Leerstandsquote (in %)	0,7	0,8	-0,1 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.122.573	1.060.896	+5,8
EPRA-Kennzahlen			
	9M 2018	9M 2017	
EPRA-Überschuss	30.545	28.048	+8,9
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,11	1,02	+8,9
	30.9.2018	31.12.2017	
EPRA-NAV	536.299	512.547	+4,6
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	19,45	18,58	+4,6
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,7	0,8	-0,1 Pkt.

PROFITABLER WACHSTUMSKURS FORTGESETZT

Das Geschäftsjahr 2018 verläuft für die VIB weiterhin sehr erfolgreich, sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis konnten ein deutlicher Zuwachs gegenüber dem Vorjahr erwirtschaftet werden. Ausschlaggebend für die positive Geschäftsentwicklung waren die planmäßige Fertigstellung neuer Projektentwicklungen sowie weiter gesunkene Zinsaufwendungen für Immobiliendarlehen.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im laufenden Geschäftsjahr hat die VIB bereits drei Eigenentwicklungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 41,3 Mio. EUR fertiggestellt und ins Portfolio übernommen. Mit einer Nutzfläche von insgesamt 56.500 m² werden die Logistik- und Light-Industry-Immobilien mit einer Nettokaltmiete von ca. 3,4 Mio. EUR pro Jahr zu den Umsatzerlösen des VIB-Konzerns beitragen.

Bereits Mitte des Jahres erfolgte die planmäßige Fertigstellung und Übergabe der Objekte in der Kopernikusstraße 2 im Interpark bei Ingolstadt sowie des in Baden Württemberg gelegenen Objekts in Vaihingen an der Enz. Die für ein und denselben Mieter errichteten Logistikimmobilien haben zusammen eine Nutzfläche von 25.500 m² und sind jeweils mit langfristigen Mietverträgen ausgestattet.

Bei der dritten Projektentwicklung handelt es sich um einen Ende September fertiggestellten Logistikkomplex in Schwarzenbruck bei Nürnberg. Mit 31.000 m² Nutzfläche zählt dieser zu den größeren Logistikobjekten innerhalb des VIB-Portfolios und wird mit rund 1,8 Mio. EUR zum Konzernumsatz beitragen.

Im Bau befindet sich derzeit ein 3.500 m² Nutzfläche umfassender Bürokomplex in Regensburg. Dieser wird im Zuge der Nachverdichtung auf einem langjährigen Bestandsgrundstück der VIB errichtet. Das Objekt wird im vierten Quartal 2019 fertiggestellt sein und ist bereits heute zu 100 Prozent vorvermietet.

Anfang Oktober fiel auch der Startschuss für eine Projektentwicklung auf dem bis dato größten Grundstück der VIB im Interpark bei Ingolstadt. Auf dem insgesamt 113.000 m² großen Areal wird zunächst der erste Bauabschnitt eines Logistik- und Light-Industry-Komplexes mit 27.500 m² Nutzfläche realisiert. Dieser erste Teilabschnitt ist bereits langfristig an einen führenden Automobilhersteller vorvermietet und wird voraussichtlich im vierten Quartal 2019 fertiggestellt sein.

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

GESCHÄFTSVERLAUF

Aufgrund der Mieteinnahmen neuer Objekte sind die Umsatzerlöse in den ersten neun Monaten um 3,8 % auf 64,4 Mio. EUR gestiegen (9M 2017: 62,0 Mio. EUR). Die Wertänderungen von Investment Properties lagen aufgrund der im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellten Eigenentwicklungen mit 7,4 Mio. EUR deutlich über dem Niveau des Vorjahres (9M 2017: 2,9 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassten im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen und haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 10,5 Mio. EUR zugenommen (9M 2017: 9,6 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 2,8 Mio. EUR (9M 2017: 2,7 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,3 Mio. EUR (9M 2017: 1,4 Mio. EUR).

Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Immobiliendarlehen haben die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresperiode um 1,6 Mio. EUR auf 11,7 Mio. EUR abgenommen (9M 2017: 13,3 Mio. EUR). In der Folge hat sich das um Bewertungseffekte und Sonderinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) überproportional um 8,4 % bzw. 3,0 Mio. EUR auf 38,0 Mio. EUR erhöht (9M 2017: 35,0 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 7,3 Mio. EUR (effektive Steuern 3,7 Mio. EUR, latente Steuern 3,6 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 38,1 Mio. EUR (9M 2017: 32,0 Mio. EUR). Dieser überproportionale Ergebnisanstieg von 19,2 % ist neben der Steigerung des operativen Ergebnisses auch auf die realisierten Entwicklungsgewinne der im dritten Quartal fertiggestellten und ins Portfolio übernommenen Eigenentwicklungen zurückzuführen. Aufgrund der unveränderten Anzahl der Aktien lag das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie mit 1,33 EUR ebenfalls 19,2 % über dem Vorjahreswert (9M 2017: 1,11 EUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2018 um 2,6 Mio. EUR bzw. 8,5 % auf 33,2 Mio. EUR (9M 2017: 30,6 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 1,20 EUR, nach 1,11 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 30. September 2018 um 4,6 % auf 536 Mio. EUR zulegen (31.12.2017: 513 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 19,45 EUR, gegenüber 18,58 EUR zum 31. Dezember 2017.

Vor dem Hintergrund nach wie vor stabiler gesamtwirtschaftlicher und branchenspezifischer Rahmenbedingungen bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2017 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2018.

Neuburg/Donau, am 7. November 2018

Der Vorstand

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2018

IN TEUR	01.01.– 30.09.2018	01.01.– 30.09.2017
Umsatzerlöse	64.352	62.009
Sonstige betriebliche Erträge	189	148
Summe der betrieblichen Erträge	64.541	62.157
Wertänderungen von Investment Properties	7.408	2.870
Aufwendungen für Investment Properties	–10.479	–9.632
Personalaufwand	–2.777	–2.701
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.316	–1.369
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	57.377	51.325
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–230	–190
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	57.147	51.135
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	54	170
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6	21
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–11.696	–13.310
Aufwand aus Garantiedividende	–125	–125
Ergebnis vor Steuern (EBT)	45.386	37.891
Ertragsteuern	–7.299	–5.946
Konzernergebnis	38.087	31.945
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	36.781	30.464
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.306	1.481
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,33	1,11
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,33	1,11
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,33	1,11
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,33	1,11

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