

WERTE ENTWICKELN

Zwischenmitteilung Q1
2018



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	Q1/2018	Q1/2017	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	21.258	20.383	+4,3
Wertänderungen von Investment Properties	0	1.310	-100,0
EBT (Ergebnis vor Steuern)	12.512	12.692	-1,4
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	12.512	11.382	+9,9
Konzernergebnis	10.492	10.651	-1,5
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,36	0,37	-2,7
Bilanzkennzahlen			
	31.3.2018	31.12.2017	
Bilanzsumme	1.172.407	1.153.741	+1,6
Investment Properties	1.104.604	1.096.724	+0,7
Eigenkapital	494.245	483.355	+2,3
Eigenkapital-Quote (in %)	42,2	41,9	+0,3 Pkt.
Nettoverschuldung	568.925	570.452	-0,3
LTV (Loan-to-Value-Quote in %)	50,9	51,4	-0,5 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	523.324	512.547	+2,1
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	18,97	18,58	+2,1
Sonstige Kennzahlen			
	Q1/2018	Q1/2017	
FFO (Funds from Operations)	10.839	9.818	+10,4
FFO je Aktie (in EUR)	0,39	0,36	+10,4
	31.3.2018	31.12.2017	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	21,90	21,20	+3,3
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	603.997	584.691	+3,3
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	21,5	24,4	-2,9 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,52	2,55	-0,03 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	31.3.2018	31.12.2017	
Annualisierte Nettokaltmiete	73.956	73.615	+0,5
Leerstandsquote (in %)	0,8	0,8	0 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.060.900	1.060.896	0
EPRA-Kennzahlen			
	Q1/2018	Q1/2017	
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,36	0,33	+9,1
	31.3.2018	31.12.2017	
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	18,97	18,58	+2,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,8	0,8	0 Pkt.

ERFOLGREICHER START INS GESCHÄFTSJAHR 2018

Die VIB ist erfolgreich in das neue Geschäftsjahr gestartet und konnte erwartungsgemäß sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis weiter zulegen. Zur positiven Geschäftsentwicklung beigetragen haben Neuinvestitionen in das Immobilienportfolio sowie weiter gesunkene Zinsaufwendungen.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Anfang des Jahres wurde eine neu errichtete Logistikhalle in der Beuthener Straße in Nürnberg planmäßig an ihre Mieter übergeben. Die im Rahmen der Nachverdichtung auf einem Bestandsgrundstück entwickelte Immobilie umfasst eine Nutzfläche von 8.500 m² und wurde mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR realisiert. Das Objekt ist mit einem 10-Jahresmietvertrag ausgestattet und wird mit einer Nettokaltmiete von TEUR 540 pro Jahr zu den Umsatzerlösen des VIB-Konzerns beitragen.

Der Baufortschritt der beiden Ende letzten Jahres begonnenen Eigenentwicklungen im Interpark und in Vaihingen/Enz läuft planmäßig. Beide Objekte, die für ein und denselben Hauptmieter gebaut werden, haben Mietverträge mit einer Laufzeit von neun Jahren und verfügen über eine Nutzfläche von zusammen 23.400 m². Die Immobilien werden für insgesamt 20,8 Mio. EUR realisiert und tragen mit einer Nettokaltmiete von rund 1,6 Mio. EUR pro Jahr zu den Konzernumsatzerlösen bei. Die Fertigstellung und Übergabe an den Mieter wird jeweils im dritten Quartal des laufenden Jahres erfolgen. Beide Objekte zusammen erwirtschaften eine durchschnittliche Anfangsrendite von 7,6%.

Positive Nachrichten gibt es auch hinsichtlich der im vergangenen Jahr in Goch bei einem Brand zerstörten Einzelhandelsimmobilie der BBI Immobilien AG, einer Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG, zu vermelden. Hier haben wir uns zusammen mit dem langjährigen Mieter des Objekts auf ein zukunftsfähiges Wiederaufbaukonzept verständigt, so dass in den nächsten Wochen mit dem Wiederaufbau begonnen werden kann. Mit der Fertigstellung rechnen wir noch bis Ende 2018, der neue Mietvertrag hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2029. Für das Objekt bestand umfassender Versicherungsschutz, so dass sowohl der Mietausfall als auch der Wiederaufbau voraussichtlich zu keinen finanziellen Mehrbelastungen für den VIB-Konzern führen werden.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse sind aufgrund der Mieteinnahmen neuer Objekte in den ersten drei Monaten um 4,3 % auf 21,3 Mio. EUR gestiegen (3M 2017: 20,4 Mio. EUR). Die Wertänderungen von Investment Properties lagen bei 0,0 Mio. EUR (3M 2017: 1,3 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen und haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 3,5 Mio. EUR zugenommen (3M 2017: 3,0 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 0,9 Mio. EUR (3M 2017: 0,9 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 0,4 Mio. EUR (3M 2017: 0,4 Mio. EUR).

Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für die Immobiliendarlehen der VIB haben die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresperiode deutlich um 0,7 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR abgenommen (3M 2017: 4,6 Mio. EUR). In der Folge hat sich das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) um 9,9 % bzw. 1,1 Mio. EUR auf 12,5 Mio. EUR verbessert (3M 2017: 11,4 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 2,0 Mio. EUR (effektive Steuern 1,2 Mio. EUR, latente Steuern 0,8 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 10,5 Mio. EUR (3M 2017: 10,7 Mio. EUR). Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 0,36 EUR gegenüber 0,37 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 2018 erneut deutlich um 1,0 Mio. EUR bzw. 10,4 % auf 10,8 Mio. EUR (3M 2017: 9,8 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 0,39 EUR, nach 0,36 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 31. März 2018 um 2,1 % auf 523 Mio. EUR zulegen (31.12.2017: 513 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 18,97 EUR, gegenüber 18,58 EUR zum 31. Dezember 2017.

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 2017 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2018.

Neuburg/Donau, am 9. Mai 2018

Der Vorstand

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. MÄRZ 2018

IN TEUR	01.01.– 31.03.2018	01.01.– 31.03.2017
Umsatzerlöse	21.258	20.383
Sonstige betriebliche Erträge	57	39
Summe der betrieblichen Erträge	21.315	20.422
Wertänderungen von Investment Properties	0	1.310
Aufwendungen für Investment Properties	–3.454	–3.006
Personalaufwand	–921	–869
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–397	–424
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	16.543	17.433
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–79	–27
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	16.464	17.406
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–3	–53
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2	7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–3.909	–4.626
Aufwand aus Garantiedividende	–42	–42
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.512	12.692
Ertragsteuern	–2.020	–2.041
Konzernergebnis	10.492	10.651
Ergebnis je Aktie	0,36	0,37

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