

Zwischenmitteilung
Q1/2021

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	Q1/2021	Q1/2020	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	24.767	23.424	+5,7
Wertänderungen von Investment Properties	4.379	0	-
EBT (Ergebnis vor Steuern)	20.197	14.586	+38,5
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	15.818	14.586	+8,4
Konzernergebnis	16.959	12.230	+38,7
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,60	0,43	+39,5
Bilanzkennzahlen			
	31.03.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	1.481.953	1.454.156	+1,9
Investment Properties	1.379.029	1.368.001	+0,8
Eigenkapital	642.138	625.178	+2,7
Eigenkapital-Quote (in %)	43,3	43,0	+0,3 Pkt.
Nettoverschuldung	703.291	708.584	-0,7
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	49,5	50,3	-0,9 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	684.447	666.322	+2,7
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	24,82	24,16	+2,7
Sonstige Finanzkennzahlen			
	Q1/2021	Q1/2020	
FFO (Funds from Operations)	13.969	12.722	+9,8
FFO je Aktie (in EUR)	0,51	0,46	+10,9
	31.03.2021	31.12.2020	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	29,25	28,65	+2,1
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	+/-0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	806.709	790.161	+2,1
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	16,0	17,5	-1,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,75	1,77	-0,02 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	31.03.2021	31.12.2020	
Annualisierte Nettokaltmiete	90.774	89.594	+1,3
Leerstandsquote (in %)	1,4	2,5	-1,1 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.301.196	1.285.995	+1,2
EPRA-Kennzahlen			
	Q1/2021	Q1/2020	
EPRA-Überschuss	12.794	11.746	+8,9
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,46	0,43	+7,0
	31.03.2021	31.12.2020	
EPRA-NRV	746.026	727.901	+2,5
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	27,05	26,39	+2,5
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,4	2,5	-1,1 Pkt.

ERFOLGREICHER START INS GESCHÄFTSJAHR 2021

Die VIB Vermögen AG ist trotz der Corona-Pandemie wie geplant in das Geschäftsjahr 2021 gestartet. Die negativen Effekte der anhaltenden Lockdown-Maßnahmen halten sich für die VIB in Grenzen und stellen kein substantielles Risiko für die Gesellschaft dar. Wie schon im Vorjahr kommt die VIB auch weiterhin besonders von der Pandemie betroffenen Mietern mit Mietstundungen und in Ausnahmefällen auch Mieterlassen entgegen. Diese summieren sich bis zum 30. April 2021 auf rund 0,3 Mio. EUR und sind im Regelfall mit einer Verlängerung des laufenden Mietvertrages verbunden.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der VIB umfasst zum Stichtag 31. März 2021 insgesamt 115 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,3 Mio. m². Die Leerstandsquote auf Konzernebene hat sich durch Neuvermietungen im Vergleich zum 31.12.2020 reduziert und liegt mit 1,4 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry Immobilien mit 70 % aus, gefolgt von Fachmarktzentren mit 14 % und Bau- und Gartenmärkten mit 11 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 5 %.

Im Bestandsmanagement konnten in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres weitere Erfolge gemeldet werden. So wurden die Mietverträge für die Objekte in Baunatal, Haiming und Regensburg mit einer Gesamtnutzfläche von rund 62.000 m² verlängert. Bei allen drei Objekten handelt es sich um Bestandsobjekte aus dem Bereich Logistik / Light Industry.

Pünktlich und im geplanten Kostenrahmen wurde die insgesamt 9.400 m² Nutzfläche umfassende Projektentwicklung in Eslarn an der deutsch-tschechischen Grenze fertiggestellt. Die Errichtung des Gebäudes erfolgte nach DGNB Gold Standard und wurde entsprechend zertifiziert. Bei dem 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 hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Ebenfalls planmäßig erfolgte die Fertigstellung und Übergabe der Projektentwicklung im Interpark bei Ingolstadt. Wie das Objekt in Eslarn wurde auch der Neubau im Interpark nach DGNB Gold Standard errichtet und zertifiziert. Für das Logistikobjekt mit einer Nutzfläche von 7.100 m² wurde ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren vereinbart. Im größten zusammenhängenden Gewerbepark Bayerns hat sich die VIB in den letzten Jahren zum größten Vermieter von Logistikobjekten entwickelt.

In Kürze fällt auch der Startschuss für den Erweiterungsbau am Objekt in Schwäbisch Gmünd. Aufgrund zusätzlichen Flächenbedarfs des Mieters wird die Gesamtnutzfläche nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2022 um 6.100 m² auf insgesamt 22.500 m² erweitert. Gleichzeitig verlängert sich der Mietvertrag für das Gesamtobjekt um weitere sieben Jahre. Mit Blick auf die Anforderungen an nachhaltiges Bauen wurde auf den Objekten in Eslarn und in Kösching jeweils eine Photovoltaikanlage installiert. Beim Objekt in Schwäbisch Gmünd ist geplant, die Hälfte der Dachfläche zu begrünen und die andere Hälfte mit Photovoltaik auszustatten.

Auch für künftige Projektentwicklungen ist die Grundstückspipeline gut gefüllt. Die VIB verfügt aktuell über Grundstücke in sehr guten Lagen mit einer potentiellen Nutzfläche von ca. 110.000 m² sowie weitere 40.000 m² im Rahmen des Joint Ventures mit WDP. Neben Eigenentwicklungen prüfen wir fortlaufend auch die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse sind im ersten Quartal aufgrund der Mieteinnahmen der im letzten Jahr fertiggestellten Objekte um 5,7 % auf 24,8 Mio. EUR gestiegen (3M 2020: 23,4 Mio. EUR). Die Wertänderungen von Investment Properties lagen bei 4,4 Mio. EUR (3M 2020: 0 Mio. EUR) und stehen im Zusammenhang mit den im ersten Quartal 2021 fertiggestellten Eigenentwicklungen in Eslarn und im Interpark Kösching.

Die Aufwendungen für Investment Properties haben aufgrund der bis dato niedrigeren Instandhaltungsaufwendungen auf 3,8 Mio. EUR abgenommen (3M 2020: 4,2 Mio. EUR). Der Personalaufwand ist leicht auf 1,1 Mio. EUR gestiegen (3M 2020: 1,0 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen unverändert bei 0,4 Mio. EUR (3M 2020: 0,4 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen lag bei -0,1 Mio. EUR (3M 2020: -0,1 Mio. EUR) und umfasste i.W. einen negativen 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 0,2 Mio. EUR auf 3,4 Mio. EUR abgenommen (3M 2020: 3,6 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) ist mit 8,4 % überproportional gestiegen und lag bei 15,8 Mio. EUR (3M 2020: 14,6 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 3,2 Mio. EUR (effektive Steuern: 1,6 Mio. EUR, latente Steuern: 1,6 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 17,0 Mio. EUR (3M 2020: 12,2 Mio. EUR). Dies entspricht einer deutlichen Verbesserung von 38,7 %. Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 0,60 EUR gegenüber 0,43 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 ebenfalls deutlich um 1,2 Mio. EUR bzw. 9,8 % auf 14,0 Mio. EUR (3M 2020: 12,7 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 0,51 EUR, nach 0,46 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 31. März 2021 auf 684 Mio. EUR zulegen (31.12.2020: 666 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 24,82 EUR, gegenüber 24,16 EUR zum 31. Dezember 2020.

Unter der Annahme weiterhin stabiler gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen, auch in Zeiten der Corona-Pandemie, bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2020 abgegebene Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2021.

Neuburg/Donau, am 12. Mai 2021

Der Vorstand



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther
(Vorstand, CFO)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. MÄRZ 2021

IN TEUR	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Umsatzerlöse	24.767	23.424
Sonstige betriebliche Erträge	30	765
Summe der betrieblichen Erträge	24.797	24.189
Wertänderungen von Investment Properties	4.379	0
Aufwendungen für Investment Properties	-3.802	-4.237
Personalaufwand	-1.113	-1.040
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-424	-440
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	23.837	18.472
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-108	-76
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23.729	18.396
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-98	-126
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.392	-3.642
Aufwand aus Garantiedividende	-42	-42
Ergebnis vor Steuern (EBT)	20.197	14.586
Ertragsteuern	-3.238	-2.356
Konzernergebnis	16.959	12.230
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	16.480	11.746
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	479	484
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,60	0,43
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,60	0,43
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,60	0,43
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,60	0,43

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