

Zwischenmitteilung  
Q1/2020

# MIT WEITSICHT WERTE SCHAFFEN

---



# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	Q1/2020	Q1/2019	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	23.424	22.520	+4,0
Wertänderungen von Investment Properties	0	0	0
EBT (Ergebnis vor Steuern)	14.586	13.903	+4,9
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	14.586	13.903	+4,9
Konzernergebnis	12.230	11.600	+5,4
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,43	0,40	+5,4
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
	<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	
Bilanzsumme	1.374.088	1.359.731	+1,1
Investment Properties	1.312.932	1.296.352	+1,3
Eigenkapital	589.841	577.295	+2,2
Eigenkapital-Quote (in %)	42,9	42,5	+0,4 Pkt.
Nettoverschuldung	682.345	671.864	+1,6
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,0	51,0	0 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	625.550	612.974	+2,1
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	22,68	22,23	+2,1
<b>Sonstige Finanzkennzahlen</b>			
	<b>Q1/2020</b>	Q1/2019	
FFO (Funds from Operations)	12.722	12.129	+4,9
FFO je Aktie (in EUR)	0,46	0,44	+4,9
	<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	22,80	29,80	-23,5
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	628.819	821.877	-23,5
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten, in %)	18,0	19,1	-1,1 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,08	2,10	-0,02 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>			
	<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	
Annualisierte Nettokalmtiete	82.339	81.321	+1,3
Leerstandsquote (in %)	1,7	1,0	+0,7 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.183.383	1.162.586	+1,8
<b>EPRA-Kennzahlen</b>			
	<b>Q1/2020</b>	Q1/2019	
EPRA-Überschuss	11.746	11.156	+5,3
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,43	0,40	+5,3
	<b>31.03.2020</b>	31.12.2019	
EPRA-NAV	625.550	612.974	+2,1
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	22,68	22,23	+2,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,7	1,0	+0,7 Pkt.

# VIB PLANMÄSSIG INS GESCHÄFTSJAHR 2020 GESTARTET

Die VIB Vermögen AG ist trotz der Coronakrise wie geplant in das Geschäftsjahr 2020 gestartet. Da der deutschlandweite Shutdown erst Ende März beschlossen wurde, waren die Auswirkungen auf das operative Geschäft und somit die Finanzkennzahlen des ersten Quartals begrenzt. Auch zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Zwischenmitteilung Anfang Mai sind die negativen Auswirkungen der Coronakrise überschaubar und stellen derzeit kein substanzielles Risiko für die Gesellschaft dar. Im Interesse einer Fortführung der langjährigen Geschäftsbeziehungen mit den Mietern, arbeitet die VIB derzeit an individuellen Lösungen für diejenigen Unternehmen, die aufgrund dieser Krise in gravierende wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. In diesem Zusammenhang wurden Vereinbarungen in der Größenordnung von rund 2 Mio. EUR getroffen, die einerseits Mietstundungen aber in bestimmten Ausnahmefällen auch Mieterlase beinhalten.

## ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Zum Stichtag 31. März 2020 umfasst das Immobilienportfolio der VIB 111 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,18 Mio. m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote auf Konzernebene liegt mit 1,7 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. 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 %.

Planmäßig verläuft derzeit der Bau der größten Projektentwicklung in der Zeppelinstraße im Interpark bei Ingolstadt. Auf dem 113.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche umfassenden Areal wurde bereits im 4. Quartal 2019 der erste Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 27.500 m<sup>2</sup> fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Für die restliche im Bau befindliche Nutzfläche von 89.000 m<sup>2</sup> 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 zweiten Bauabschnitts rechnen wir weiterhin bis Ende 2020.

Ebenfalls planmäßig läuft der Bau des Amazon-Verteilzentrums in Gersthofen bei Augsburg. Auf dem Grundstück, das über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung verfügt, wird derzeit eine Logistikimmobilie mit 7.500 m<sup>2</sup> Hallen- und Bürofläche errichtet. Der Mietvertrag, der neben den Hallen- und Büroflächen auch große Freiflächen für die Lieferfahrzeuge beinhaltet, konnte wie gewohnt langfristig abgeschlossen werden. Mit der Fertigstellung des Objekts wird im Sommer dieses Jahres gerechnet.

Auch im Bestandsmanagement konnten weitere Erfolge erzielt werden. Nachdem im Jahr 2018 bereits die Mietverträge mit dem zweitgrößten Mieter im VIB-Konzern bis Ende 2029 verlängert werden konnten, wurde nun auch der Mietvertrag in unserer bis dato mit 55.000 m<sup>2</sup> größten Logistikentwicklung im Interpark um weitere fünf Jahre bis Ende 2025 verlängert.

Gut gefüllt ist darüber hinaus die Grundstückspipeline für zukünftige Projektentwicklungen. Die VIB verfügt aktuell über Grundstücke in sehr guten Lagen mit einer potentiellen Nutzfläche von ca. 130.000 m<sup>2</sup>. Neben Eigenentwicklungen prüfen wir fortlaufend auch die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

## GESCHÄFTSVERLAUF

Im ersten Quartal sind die Umsatzerlöse aufgrund der Mieteinnahmen der im letzten Jahr fertiggestellten und akquirierten Objekte um 4,0% auf 23,4 Mio. EUR gestiegen (3M 2019: 22,5 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen und haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 4,2 Mio. EUR zugenommen (3M 2019: 3,6 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 1,0 Mio. EUR (3M 2019: 1,0 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf 0,4 Mio. EUR gestiegen (3M 2019: 0,3 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen lag bei –0,1 Mio. EUR (3M 2019: 0,1 Mio. EUR) und umfasste einen negativen Bewertungseffekt der Beteiligung der VIB an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG. Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Immobiliendarlehen nahmen die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresperiode um 0,1 Mio. EUR auf 3,6 Mio. EUR ab (3M 2019: 3,7 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) lag im ersten Quartal bei 14,6 Mio. EUR gegenüber 13,9 Mio. EUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Nach Abzug der Ertragsteuern von 2,4 Mio. EUR erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 12,2 Mio. EUR (3M 2019: 11,6 Mio. EUR). Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 0,43 EUR gegenüber 0,40 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 um 0,6 Mio. EUR auf 12,7 Mio. EUR (3M 2019: 12,1 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 0,46 EUR, nach 0,44 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 31. März 2020 auf 626 Mio. EUR zulegen (31.12.2019: 613 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 22,68 EUR, gegenüber 22,23 EUR zum 31. Dezember 2019.

Unter dem Vorbehalt der weiteren gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise bestätigen wir die im Geschäftsbericht 2019 abgegebene Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2020.

Neuburg/Donau, am 13. Mai 2020

Der Vorstand

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. MÄRZ 2020

IN TEUR	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>23.424</b>	<b>22.520</b>
Sonstige betriebliche Erträge	765	42
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>24.189</b>	<b>22.562</b>
Wertänderungen von Investment Properties	0	0
Aufwendungen für Investment Properties	-4.237	-3.648
Personalaufwand	-1.040	-956
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-440	-311
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>18.472</b>	<b>17.647</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-76	-76
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>18.396</b>	<b>17.571</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-126	124
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.642	-3.750
Aufwand aus Garantiedividende	-42	-42
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>14.586</b>	<b>13.903</b>
Ertragsteuern	-2.356	-2.303
<b>Konzernergebnis</b>	<b>12.230</b>	<b>11.600</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	11.746	11.156
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	484	444
<b>UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,43	0,40
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,43</b>	<b>0,40</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,43	0,40
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,43</b>	<b>0,40</b>

# 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](mailto: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](mailto:info@vib-ag.de)  
Internet: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

## **Vertretungsberechtigter Vorstand**

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender),  
Holger Pilgenröther

## **Registergericht**

Ingolstadt

## **Registernummer**

HRB 101699