

Zwischenmitteilung
Q3/2021

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	77.374	70.390	+9,9
Wertänderungen von Investment Properties	8.797	11.658	-24,5
EBT (Ergebnis vor Steuern)	59.172	55.203	+7,2
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	50.375	43.545	+15,7
Konzernergebnis	49.705	46.356	+7,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,75	1,63	+7,4
Bilanzkennzahlen			
	30.09.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	1.491.578	1.454.156	+2,6
Investment Properties	1.383.833	1.368.001	+1,2
Eigenkapital	657.827	625.178	+5,2
Eigenkapital-Quote (in %)	44,1	43,0	+1,1 Pkt.
Nettoverschuldung	691.573	708.584	-2,4
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	48,5	50,3	-1,8 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	702.651	666.322	+5,5
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	25,36	24,16	+5,0
Sonstige Finanzkennzahlen			
	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	
FFO (Funds from Operations)	44.098	38.051	+15,9
FFO je Aktie (in EUR)	1,60	1,38	+15,9
	30.09.2021	31.12.2020	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	37,10	28,65	+29,5
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.710.009	27.579.779	+0,5
Marktkapitalisierung zum Stichtag	1.028.041	790.161	+30,1
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	15,1	17,5	-2,4 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,71	1,77	-0,06 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	30.09.2021	31.12.2020	
Annualisierte Nettokaltmiete	91.860	89.597	+2,5
Leerstandsquote (in %)	1,2	2,5	-1,3 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.292.335	1.285.995	+0,5
EPRA-Kennzahlen			
	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020	
EPRA-Überschuss	40.829	35.082	+16,4
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,48	1,27	+16,5
	30.09.2021	31.12.2020	
EPRA-NRV	764.230	727.901	+5,0
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	27,58	26,39	+4,5
EPRA NTA	728.539	694.396	+4,9
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	26,29	25,18	+4,4
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,2	2,5	-1,3 Pkt.

POSITIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN DEN ERSTEN NEUN MONATEN

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des VIB Konzerns hat sich auch in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres fortgesetzt. Aufgrund der Zugänge ins Immobilienportfolio konnte die VIB sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Gewinn weiter zulegen. Wie auch schon in den Vorquartalen bleiben die finanziellen Auswirkungen und Risiken der Corona-Krise überschaubar und stellen derzeit kein substantielles Risiko für die Gesellschaft dar. Zum Stichtag 30. September 2021 wurden für das Geschäftsjahr 2021 konzernweit Mieterlasse in Höhe von 258 TEUR gewährt. In der Prognose des Geschäftsberichts 2020 für das Gesamtjahr 2021 wurde ein Risikoabschlag für Mieterlasse in Höhe von 500 TEUR berücksichtigt.

Neben der positiven Entwicklung der Finanz- und Immobilienkennzahlen, konnte die VIB auch bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie weitere Erfolge erzielen:

So wurde im laufenden Jahr auf den Dächern von Neu- und Bestandsobjekten eine Photovoltaikkapazität von insgesamt ca. 4.300 kWp installiert, was einer Zunahme der PV-Gesamtleistung bei der VIB von rund 100 % entspricht.

Fortschritte haben wir auch beim Thema Gebäudezertifizierung erzielt. Für die jüngst fertiggestellten Logistikobjekte in Eslarn und im Interpark, dem im vergangenen Jahr errichteten Bürogebäude in Regensburg, sowie einem größeren Bestandsobjekt im Interpark, konnte jeweils eine Zertifizierung für nachhaltiges Bauen nach DGNB Standard Gold bzw. BREEAM erreicht werden.

Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der VIB ist auch eine Verbesserung der Transparenz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung für unsere Stakeholder. In diesem Zusammenhang freuen wir uns besonders, dass die VIB auch in diesem Jahr von der EPRA wieder mit der höchsten Auszeichnung, dem EPRA Sustainability Gold Award, für seine Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet wurde. Darüber hinaus konnte die VIB auch ihr GRESB Rating verbessern. GRESB, eine renommierte, unabhängige und anlegergeführte Organisation im Bereich ESG-Rating, hat ihr Scoring für die VIB von der Kategorie „D“ auf „B“ angehoben, was eine deutliche Verbesserung auf der insgesamt 5 Kategorien umfassenden Bewertungsskala („A“ bis „E“) entspricht.

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Zum 30. September 2021 umfasst das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns insgesamt 113 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,29 Mio. m². Die Leerstandsquote liegt mit 1,2 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau (31.12.2020: 2,5 %). Den wesentlichen Teil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry Immobilien mit 71 % aus, gefolgt von Fachmarktzentren mit 13 % und Bau- und Gartenmärkten mit 11 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 5 %.

Anfang des Jahres erfolgte die Anschlussvermietung der Bestandsobjekte in Baunatal, Haiming und Regensburg mit einer Nutzfläche von 62.000 m². Bei allen drei Objekten handelt es sich um Immobilien aus dem Bereich Logistik/Light Industry.

Ebenfalls im ersten Quartal wurden die beiden Projektentwicklungen in Eslarn und im Interpark fristgerecht fertiggestellt und an ihre Mieter übergeben. Die bereits bei Baubeginn vollvermieteten Logistikobjekte verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 16.500 m² und wurden in Puncto Nachhaltigkeit nach DGNB Gold Standard zertifiziert. Beide Objekte sind zudem mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Nach Abschluss der Umbauphase erfolgte im zweiten Quartal die Vermietung des Objekts in Ehningen im Großraum Stuttgart. Die 9.100 m² umfassende Logistikimmobilie ist mit einer Mietvertragslaufzeit von fünfeneinhalb Jahren ausgestattet. Ebenfalls im zweiten Quartal erfolgte die Fertigstellung eines weiteren Bürogebäudes im businesspark in Regensburg, welches über eine Gesamtnutzfläche von 3.200 m² verfügt.

Für das Bestandsgrundstück in Erding hat die VIB im zweiten Quartal des laufenden Jahres das Baurecht erhalten. Auf dem Grundstück ist geplant, gewerblich genutzte Flächen im Bereich Light Industry sowie moderne Büroflächen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 86.000 m² zu errichten.

Ebenfalls im zweiten Quartal konnte die Grundstückspipeline um ein neues Grundstück in Meitingen im Großraum Augsburg erweitert werden. Auf dem verkehrsgünstig gelegenen Areal, für welches bereits ein Bebauungsplan besteht, kann eine Logistik/Light Industry Immobilie mit einer Gesamtnutzfläche von rund 25.000 m² realisiert werden.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung hat die VIB im dritten Quartal ein Bestandsobjekt veräußert. Bei der in Aalen gelegenen Immobilie handelt es sich um ein 10.200 m² großes Fachmarktzentrum mit angeschlossenem Kinopark.

Planmäßig verläuft weiterhin der Erweiterungsbau am Logistikobjekt in Schwäbisch Gmünd. Nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2022 wird die Gesamtnutzfläche um 6.100 m² auf dann 22.500 m² wachsen. Gleichzeitig verlängert sich auch der Mietvertrag um weitere sieben Jahre. Mit Blick auf die Anforderungen an nachhaltiges Bauen wird die Hälfte der Dachfläche begrünt und die andere Hälfte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Zum Stichtag 30. September 2021 verfügt die VIB über eine Grundstückspipeline mit einer potentiellen Nutzfläche von 160.000 m². Neben Eigenentwicklungen prüfen wir auch fortlaufend die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse sind aufgrund weiterer Zugänge ins Immobilienportfolio um 9,9 % auf 77,4 Mio. EUR gestiegen (9M 2020: 70,4 Mio. EUR). Die sich aus der Fertigstellung bzw. Teilfertigstellung von Eigenentwicklungen ergebenden Wertänderungen von Investment Properties beliefen sich auf 8,8 Mio. EUR (9M 2020: 11,7 Mio. EUR). Die Aufwendungen für Investment Properties umfassen im Wesentlichen Betriebskostenvorauszahlungen und Instandhaltungsaufwendungen und lagen bei 12,3 Mio. EUR (9M 2020: 12,1 Mio. EUR). Der Personalaufwand lag bei 3,3 Mio. EUR (9M 2020: 3,1 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind auf 1,4 Mio. EUR gestiegen (9M 2020: 1,3 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen lag bei 0,1 Mio. EUR, gegenüber -0,3 Mio. EUR im Vorjahr. Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Immobiliendarlehen konnten die Zinsaufwendungen um 0,8 Mio. EUR auf 10,1 Mio. EUR reduziert werden (9M 2020: 10,9 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) ist in den ersten neun Monaten überproportional um 15,7 % auf 50,4 Mio. EUR gestiegen (9M 2020: 43,5 Mio. EUR).

Nach Abzug der Ertragsteuern von 9,5 Mio. EUR (effektive Steuern: 5,1 Mio. EUR, latente Steuern: 4,4 Mio. EUR) erwirtschaftete die VIB ein Konzernergebnis von 49,7 Mio. EUR (9M 2020: 46,4 Mio. EUR). Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 1,75 EUR gegenüber 1,63 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 deutlich um 6,0 Mio. EUR bzw. 15,9 % auf 44,1 Mio. EUR (9M 2020: 38,1 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 1,60 EUR, nach 1,38 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) ist zum 30. September 2021 auf 703 Mio. EUR gestiegen (31.12.2020: 666 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 25,36 EUR, gegenüber 24,16 EUR zum 31. Dezember 2020.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Zwischenmitteilung nehmen die Corona-bedingten Infektionszahlen in Deutschland wieder zu. Inwiefern sich eine erneute Verschärfung der Corona-Pandemie negativ auf die deutsche Wirtschaft auswirken wird, ist der derzeit nicht absehbar. Wie auch schon im bisherigen Verlauf der Pandemie, gehen wir aufgrund der stabilen Positionierung unserer Gesellschaft allerdings davon aus, dass es für den VIB Konzern zu keinen wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Ertragslage kommen wird. Wir bestätigen die im Geschäftsbericht 2020 abgegebene Prognose für das laufende Geschäftsjahr 2021.

Neuburg/Donau, am 10. November 2021

Der Vorstand



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther
(Vorstand, CFO)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2021 BIS 30. SEPTEMBER 2021

IN TEUR	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020
Umsatzerlöse	77.374	70.390
Sonstige betriebliche Erträge	418	1.220
Summe der betrieblichen Erträge	77.792	71.610
Wertänderungen von Investment Properties	8.797	11.658
Aufwendungen für Investment Properties	-12.276	-12.145
Personalaufwand	-3.308	-3.124
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.397	-1.291
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	69.608	66.708
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-328	-236
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	69.280	66.472
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	108	-251
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.091	-10.893
Aufwand aus Garantiedividende	-125	-125
Ergebnis vor Steuern (EBT)	59.172	55.203
Ertragsteuern	-9.467	-8.847
Konzernergebnis	49.705	46.356
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	48.234	44.895
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.471	1.461
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,75	1,63
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	1,75	1,63
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,75	1,63
Verwässertes Ergebnis je Aktie	1,75	1,63

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