

Zwischenmitteilung
Q1/2022

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	Q1/2022	Q1/2021	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	26.503	24.767	+7,0
Wertänderungen von Investment Properties	0	4.379	-100
EBT (Ergebnis vor Steuern)	13.269	20.197	-34,3
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	17.142	15.818	+8,4
Konzernergebnis	11.258	16.959	-33,6
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,39	0,60	-35,0
Bilanzkennzahlen			
	31.03.2022	31.12.2021	
Bilanzsumme	1.647.247	1.609.188	+2,4
Investment Properties	1.498.359	1.484.703	+0,9
Eigenkapital	773.231	761.970	+1,5
Eigenkapital-Quote (in %)	46,9	47,4	-0,5 Pkt.
Nettoverschuldung	671.541	679.573	-1,2
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	43,4	44,2	- 0,8 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	831.872	820.226	+1,4
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	30,02	29,60	+1,4
Sonstige Finanzkennzahlen			
	Q1/2022	Q1/2021	
FFO (Funds from Operations)	15.666	13.969	+12,1
FFO je Aktie (in EUR)	0,57	0,51	+11,8
	31.03.2022	31.12.2021	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	36,50	45,45	-19,7
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.710.009	27.710.009	+/-0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	1.011.415	1.259.420	-19,7
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten, in %)	14,4	14,9	-0,5 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,61	1,70	-0,09 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	31.03.2022	31.12.2021	
Annualisierte Nettokalmtiete	92.125	91.958	+0,2
Leerstandquote (in %)	1,9	1,2	+0,7 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.294.581	1.287.818	+0,5
EPRA-Kennzahlen			
	Q1/2022	Q1/2021	
EPRA-Überschuss	10.763	12.794	-15,9
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,39	0,46	-15,2
	31.03.2022	31.12.2021	
EPRA-NRV	898.935	887.289	+ 1,3
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	32,44	32,02	+1,3
EPRA-Leerstandquote (in %)	1,9	1,2	+0,7 Pkt.

VIB SETZT DEN KURS DES OPERATIVEN WACHSTUMS ZUM START INS GESCHÄFTSJAHR 2022 WEITER FORT

ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der VIB umfasst zum Stichtag 31. März 2022 insgesamt 109 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,29 Mio. m². Die Leerstandsquote auf Konzernebene liegt mit 1,9 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry Immobilien mit 72 % aus, gefolgt von Handelsimmobilien mit 24 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 4 %.

Im Januar 2022 erfolgte die planmäßige Fertigstellung und Übergabe des Erweiterungsbaus in Schwäbisch Gmünd, wodurch sich die Gesamtnutzfläche des Logistikobjekts um 6.100 m² auf 22.500 m² erhöht hat. Im Zuge der Erweiterung wurde auch der Mietvertrag auf sieben Jahre verlängert. In Puncto nachhaltigem Bauen konnte die VIB auch bei diesem Neubauprojekt ihrer Linie treu bleiben. So wurde eine Hälfte der Dachfläche begrünt sowie die andere Hälfte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

In Erding, einem der größten Entwicklungsprojekte der letzten Jahre, fiel im Februar der Startschuss für die Vermarktung. Nachdem für das rund 215.000 m² umfassende Areal im letzten Jahr das Baurecht erteilt wurde, geht es jetzt in die nächste Phase des Projekts „NEXT HORIZON“. Auf dem Grundstück ist die Errichtung von insgesamt rund 79.000 m² Nutzfläche geplant. Die Gewerbeflächen eignen sich dabei für unterschiedlichste Nutzungen. So sind zwei Bürogebäude mit einer Fläche von insgesamt 15.700 m² vorgesehen sowie sechs Baufelder mit Gebäudeflächen für Logistik-/Light-Industrie von 2.100 bis 30.300 m². Zudem ist ein Parkhaus mit über 700 Stellplätzen geplant, das stufenweise rund 50 % der Stellplätze mit Ladekapazität versorgen kann und damit den Anforderungen in Bezug auf Elektromobilität gerecht wird. Die Objekte werden nach den strengen Kriterien zur Erreichung einer Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB Gold errichtet, welche die VIB bereits in der Vergangenheit für mehrere ihrer eigenentwickelten Immobilien erhalten hat.

Im ersten Quartal erfolgte auch der Kauf eines rund 41.000 m² umfassenden und voll erschlossenen Grundstücks in Ingolstadt. Das Grundstück wurde mit einem angrenzenden Bestandsgrundstück der VIB mit ca. 10.000 m² zusammengelegt. Auf dem Gesamtareal ist geplant, ein Objekt im Bereich Logistik- und Light-Industry zu entwickeln. Mit diesem Grundstück verfügt der VIB-Konzern zum 31. März 2022 über eine Pipeline mit potentiellen Nutzflächen von rund 180.000 m². Neben Eigenentwicklungen prüft die Gesellschaft auch fortlaufend die Möglichkeit, das Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu erweitern.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Umsatzerlöse sind im ersten Quartal aufgrund der Mieteinnahmen der im letzten Jahr fertiggestellten Objekte um 7,0 % auf 26,5 Mio. EUR gestiegen (3M 2021: 24,8 Mio. EUR). Im ersten Quartal 2022 wurden keine Wertänderungen von Investment Properties erfasst (3M 2021: 4,4 Mio. EUR).

Die Aufwendungen für Investment Properties haben aufgrund höherer Nebenkosten- und Instandhaltungsaufwendungen auf 4,6 Mio. EUR zugenommen (3M 2021: 3,8 Mio. EUR).

Der Personalaufwand in Höhe von 5,3 Mio. EUR (Vorjahr: 1,1 Mio. EUR) sowie die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (3M 2021: 0,4 Mio. EUR) lagen aufgrund von einmaligen Effekten im Zusammenhang mit dem mehrheitlichen Anteilserwerbs der VIB durch die DIC-Gruppe über dem Wert des Vorjahreszeitraums.

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen lag bei 0,8 Mio. EUR (3M 2021: –0,1 Mio. EUR) und umfasste i.W. einen positiven Effekt aus der Immobilienbewertung der WVI GmbH. Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Immobiliendarlehen haben die Zinsaufwendungen gegenüber der Vorjahresperiode um 0,2 Mio. EUR auf 3,2 Mio. EUR abgenommen (3M 2021: 3,4 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) ist um 8,4 % gestiegen und lag bei 17,1 Mio. EUR (3M 2021: 15,8 Mio. EUR). Die Sondereffekte lagen im ersten Quartal zusammen genommen bei insgesamt –3,9 Mio. EUR.

Nach Abzug der Ertragsteuern von 2,0 Mio. EUR (effektive Steuern: 1,1 Mio. EUR, latente Steuern: 0,9 Mio. EUR) erzielte die VIB ein Konzernergebnis von 11,3 Mio. EUR (3M 2021: 17,0 Mio. EUR). Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 0,39 EUR gegenüber 0,60 EUR im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Im Vorjahr wurden im Ergebnis Bewertungseffekte in Höhe von 4,4 Mio. EUR ausgewiesen.

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, verbesserte sich in den ersten drei Monaten um 1,7 Mio. EUR bzw. 12,1 % auf 15,7 Mio. EUR (3M 2021: 14,0 Mio. EUR). Der FFO je Aktie lag bei 0,57 EUR, nach 0,51 EUR im Vorjahr.

Der unverwässerte bzw. verwässerte Net Asset Value (NAV) konnte zum 31. März 2022 auf 832 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2021: 820 Mio. EUR). Der unverwässerte bzw. verwässerte NAV je Aktie lag bei 30,02 EUR, gegenüber 29,60 EUR zum 31. Dezember 2021.

Wie schon im Vorjahr kommt die VIB auch weiterhin besonders von der Corona-Pandemie betroffenen Mietern mit Mieterlassen entgegen. Diese fallen im Vergleich zum Vorjahr jedoch geringer aus und summieren sich bis zum 31. März 2022 auf rund 0,1 Mio. EUR.

Neuburg a. d. Donau, am 10. Mai 2022

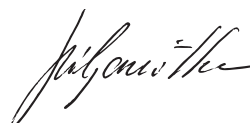
Der Vorstand



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Dirk Oehme
(Vorstand)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2022 BIS 31. MÄRZ 2022

IN TEUR	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Umsatzerlöse	26.503	24.767
Sonstige betriebliche Erträge	280	30
Summe der betrieblichen Erträge	26.783	24.797
Wertänderungen von Investment Properties	0	4.379
Aufwendungen für Investment Properties	-4.645	-3.802
Personalaufwand	-5.269	-1.113
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.046	-424
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	15.823	23.837
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-109	-108
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	15.714	23.729
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	812	-98
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.215	-3.392
Aufwand aus Garantiedividende	-42	-42
Ergebnis vor Steuern (EBT)	13.269	20.197
Ertragsteuern	-2.011	-3.238
Konzernergebnis	11.258	16.959
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	10.763	16.480
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	495	479
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,39	0,60
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,39	0,60
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,39	0,60
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,39	0,60

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),
Dirk Oehme (Vorstand),
Holger Pilgenröther (Vorstand)

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB 101699