

**2014**  
*Halbjahresbericht*



## // Konzernkennzahlen

In TEUR	H1 2013	H1 2014	Ver- änderung
<i>Ertragskennzahlen</i>			
Umsatzerlöse	31.671	34.315	+8,3 %
Summe betriebliche Erträge	31.826	34.637	+8,8 %
EBIT	24.724	27.584	+11,6 %
EBIT-Marge	77,7 %	79,6 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16.152	17.409	+7,8 %
EBT-Marge	50,8 %	50,3 %	-
Konzernergebnis	13.574	14.610	+7,6 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,56 EUR*	0,56 EUR	0,0 %
<i>Bilanzkennzahlen</i>			
	31.12.2013	30.06.2014	Ver- änderung
Bilanzsumme	864.693	896.918	+3,7 %
Eigenkapital	319.884	333.278	+4,2 %
Eigenkapitalquote	37,0 %	37,2 %	-
Nettoverschuldung	473.368	498.704	+5,4 %
Verschuldungsgrad	170,3 %	169,1 %	-
Net Asset Value (NAV) je Aktie	13,88 EUR	14,58 EUR	+5,0 %
<i>Sonstige Kennzahlen</i>			
	30.06.2013	30.06.2014	Ver- änderung
FFO je Aktie	0,52 EUR*	0,58 EUR	+11,5 %
FFO-Rendite (jeweils zum 30.06.)	5,28 %	4,19 %	-
	31.12.2013	30.06.2014	
Loan-to-Value-Quote	56,6 %	57,2 %	-
Anzahl Aktien	22.151.331	22.151.331	-

\*Werte des Vorjahres aufgrund geänderter durchschnittlicher Aktienanzahl angepasst

## // Inhalt

<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>4</b>
<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>6</b>
<b>Immobilienportfolio der VIB-Gruppe</b>	<b>8</b>
▶ Überblick	8
▶ Immobilien-Standorte	10
▶ Neuinvestitionen 2014	10
▶ Portfolio-Entwicklung	11
▶ Finanzierung des Immobilienportfolios	11
<b>Aktie</b>	<b>14</b>
▶ Stammdaten und Aktienkennzahlen	14
▶ Aktienkursentwicklung	14
▶ Aktionärsstruktur	15
▶ Analystenempfehlungen	16
▶ Investor Relations	16
▶ Finanzkalender	17
▶ Hauptversammlung 2014	17
<b>Zwischenlagebericht</b>	<b>18</b>
<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>21</b>
▶ Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen	21
▶ Mitarbeiter	22
▶ Unternehmensziele und -strategie	22
▶ Steuerungssystem	23
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>24</b>
▶ Markt- und Wettbewerbsumfeld	24
▶ Geschäftsverlauf	25
▶ Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	25
Ertragslage	25
Vermögenslage	27
Finanzlage	28
▶ Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	28

<b>Nachtragsbericht</b>	<b>28</b>
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>28</b>
▶ Prognosebericht	28
▶ Chancenbericht	29
▶ Risikobericht	29
Risikomanagement	29
Risiken des Unternehmens	29
Zusammenfassende Darstellung der Risikolage	29
<b>Halbjahresabschluss</b>	<b>30</b>
<b>IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>33</b>
<b>IFRS-Konzern-Bilanz</b>	<b>34</b>
Impressum	36

## *// An unsere Aktionäre*

<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>6</b>
<b>Immobilienportfolio der VIB-Gruppe</b>	<b>8</b>
▶ Überblick	8
▶ Immobilien-Standorte	10
▶ Neuinvestitionen 2014	10
▶ Portfolio-Entwicklung	11
▶ Finanzierung des Immobilienportfolios	11
<b>Aktie</b>	<b>14</b>
▶ Stammdaten und Aktienkennzahlen	14
▶ Aktienkursentwicklung	14
▶ Aktionärsstruktur	15
▶ Analystenempfehlungen	16
▶ Investor Relations	16
▶ Finanzkalender	17
▶ Hauptversammlung 2014	17





Holger Pilgenröther

Ludwig Schlosser

Peter Schropp

## *// Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,*

die VIB Vermögen AG kann erneut auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr zurückblicken. Bereits zum Ende des ersten Quartals konnten wir attraktive Investitionen tätigen und zwei weitere Immobilien in unser Immobilienportfolio übernehmen. Unsere Umsätze stiegen erwartungsgemäß um 8,3 % auf 34,3 Mio. EUR (H1/2013: 31,7 Mio. EUR), unser EBIT lag mit 27,6 Mio. EUR um 11,6 % höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (24,7 Mio. EUR). Damit konnten wir Umsatz und Ergebnis weiter steigern. Bereinigt um die positiven Wertänderungen von Investment Properties errechnet sich zum 30. Juni 2014 ein EBIT von 26,5 Mio. EUR (30.06.2013: 23,3 EUR). Mit diesem bereinigten EBIT liegen wir vollumfänglich innerhalb der Prognosewerte für 2014. Der FFO je Aktie als Indikator für die Mittelzuflüsse aus unserem operativen Geschäft erhöhte sich im ersten Halbjahr um 11,5 % auf 0,58 EUR (H1/2013: 0,52 EUR), auch der NAV je Aktie entwickelte sich erfreulich auf 14,58 EUR (31.12.2013: 13,88 EUR).

Unser Erfolg kommt nicht von ungefähr. Vielmehr können wir auf eine Reihe strategischer und operativer Stärken zurückgreifen. Wir verfügen über ein umfangreiches Netzwerk in unserer ökonomisch starken Fokusregion Süddeutschland. Unsere Mieter wählen wir sorgfältig aus und legen besonderen Wert auf langfristige Mietverträge, die planbare Erträge sichern. Zudem haben wir unser Portfolio bereits vor einigen Jahren stärker auf die Zukunftsbranche Logistik ausgerichtet und erzielen somit in diesem Bereich attraktive Renditen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikobjekten und -flächen bestärkt uns darin, diesen Weg weiter fortzusetzen. Vor dem Hintergrund des durchaus knappen Angebots an geeigneten Gewerbeimmobilien sehen wir insbesondere auch Eigenentwicklungen als eine sinnvolle Ergänzung, um den wachsenden Bedarf an Gewerbeimmobilien zu befriedigen. Auch hier sind wir bestens

aufgestellt. Unser umfassendes Know-how in diesem Bereich konnten wir im Rahmen zahlreicher erfolgreicher Entwicklungsprojekte, wie zum Beispiel das im Jahr 2012 fertiggestellte Objekt „Conti Temic“ in Ingolstadt oder die verschiedenen Entwicklungen für MAN, unter Beweis stellen. Damit positionieren wir uns aktiv als starker Partner der deutschen Wirtschaft.

Unsere ausgewogene und nachhaltige Finanzierungsstrategie unterstützt dieses Wachstum. Wir finanzieren uns maßgeblich über Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Im aktuellen Zinsumfeld können wir Finanzierungen zu attraktiven Konditionen abschließen. Die Durchschnittsverzinsung unseres gesamten Kreditportfolios hat sich zum 30. Juni 2014 auf 3,91 % reduziert (30.06.2013: 4,14 %). Im Hinblick auf die in den nächsten Jahren auslaufenden Zinsbindungen bestehender Darlehen können sich bei einem weiterhin günstigen Zinsniveau zusätzliche Chancen zur Optimierung der Gesamtverzinsung ergeben.

Der Kurs der VIB-Aktie hat sich seit Jahresbeginn ausgehend von 11,66 EUR sehr erfreulich entwickelt und stand zum 30. Juni 2014 bei 13,85 EUR. Damit konnte die in der Vergangenheit vorhandene Lücke zum NAV (Nettovermögenswert) je Aktie geschlossen werden. Die von der Hauptversammlung am 2. Juli 2014 für das Geschäftsjahr 2013 beschlossene Dividende in Höhe von 0,45 EUR je Aktie stellt, bezogen auf den aktuellen Kurs, eine unverändert gute Rendite dar.

Auch in der zweiten Jahreshälfte und in den kommenden Jahren wollen wir unseren erfolgreichen Weg gewohnt verlässlich fortsetzen. Die Prognose für das Gesamtjahr 2014 bleibt unverändert.

Wie bereits vermeldet, wird Peter Schropp das Unternehmen nach mehr als fünf Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit zum 30. September 2014 verlassen und eine neue berufliche Aufgabe annehmen. Nachfolger im Vorstand wird Martin Pfandzelter. Herr Pfandzelter ist derzeit bei einem bedeutenden Immobilienfinanzierer in Deutschland tätig und verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Real Estate. Er wird im Vorstand für den Bereich Immobilien zuständig sein.

Besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer Arbeit entscheidend zum erfolgreichen Verlauf des ersten Halbjahres beigetragen haben.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 6. August 2014



Ludwig Schlosser  
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand)



Peter Schropp  
(Vorstand)

## // Immobilienportfolio

### Überblick

Kennzahlen	
Anzahl der Objekte	99 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 915.000 m <sup>2</sup>
Marktwert des Portfolios	864,9 Mio. EUR
Annualisierte Mieterlöse	ca. 61,3 Mio. EUR
Leerstandsquote	ca. 2,5 %

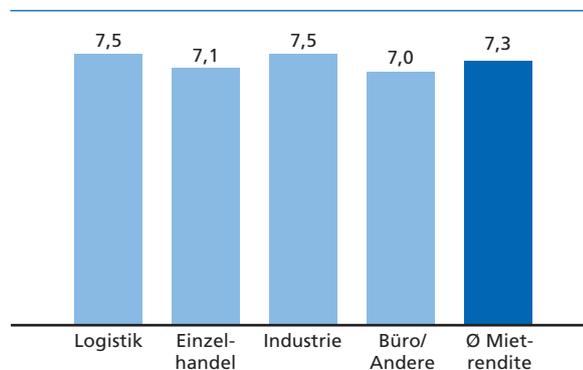
Stand: 1. Juli 2014

Im April 2014 wurde aus Gründen der Portfolio-Optimierung eine Büroimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von rund 630 m<sup>2</sup> erfolgreich zu einem über dem Fair Value liegenden Kaufpreis veräußert. Inclusive der beiden neuerworbenen Objekte umfasst der Immobilienbestand der VIB Vermögen AG (VIB) zum 1. Juli 2014 nunmehr 99 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 915.000 m<sup>2</sup>. Die überwiegende Mehrheit der Immobilien liegt im wirtschaftlich starken Süddeutschland. In Bayern und Baden-Württemberg hat sich die Gesellschaft über die vergangenen Jahrzehnte ein tragfähiges Netzwerk aufgebaut. Angesichts der hohen Qualität des Immobilienportfolios und der umfassenden Marktkenntnis des Unternehmens liegt die Leerstandsquote bei im Branchenvergleich niedrigen 2,5 %. Die VIB pflegt engen Kontakt zu ihren Mietern und betreibt ein aktives Asset-Management im eigenen Haus.

Per 1. Juli 2014 belief sich der Marktwert des Immobilienportfolios (inklusive der Immobilien im Bau) auf 864,9 Mio. EUR. Ausgehend von dem bewerteten Immobilienbestand per 31. Dezember 2013 sind darin alle Portfolioveränderungen berücksichtigt, wobei die beiden Zukäufe in Anlehnung an die gängige interne Praxis bewertet wurden. Die Immobilien erzielten zum 1. Juli 2014 annualisierte Netto-Mieterträge von etwa 61,3 Mio. EUR.

Die Ertragskraft einer Immobilie ist für die VIB eines der wichtigsten Investitionskriterien. Dank ihres guten regionalen Netzwerks kann die Gesellschaft auch in einem Umfeld sinkender Ankaufsrenditen attraktive Mietrenditen erzielen. So lag die durchschnittliche Mietrendite des Gesamtportfolios zum 1. Juli 2014 bei 7,3 %. Mit Blick auf die einzelnen Assetklassen sind nur geringe Unterschiede festzustellen.

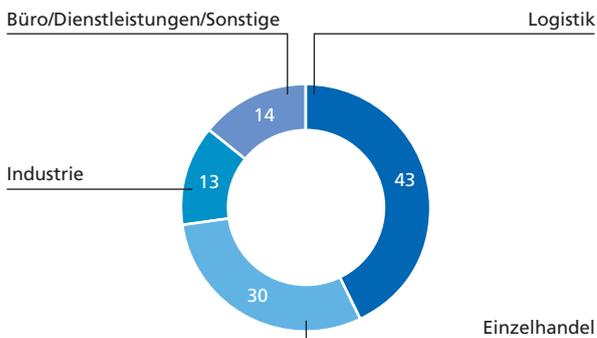
Mietrendite nach Branchen (in %)



Stand: 1. Juli 2014

Um weitgehend unabhängig von zyklischen Entwicklungen einzelner Branchen zu bleiben, legt die VIB großen Wert auf die Diversifikation ihres Immobilienbestands in Bezug auf die Asset-Klassen (siehe Grafik „Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Nettomieterlösen je Segment“). Der Schwerpunkt liegt neben den Einzelhandelsobjekten verstärkt im Bereich der Logistikimmobilien. In diesen Bereichen profitiert die VIB von der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce, den weltweiten Handelsverflechtungen, dem hohen Bedarf an Logistikflächen aus der fortschreitenden Individualisierung von Produkten und der kontinuierlich steigenden Kaufkraft in Süddeutschland.

**Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Nettomieterlösen je Segment (in %)**



Stand: 1. Juli 2014

Darüber hinaus minimiert die VIB ihre Portfoliorisiken durch die Vereinbarung langlaufender Mietverträge. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge lag per 1. Juli 2014 bei 6 Jahren und 8 Monaten, was die Planbarkeit der Erträge erhöht und damit auch Grundlage für die attraktive Dividendenpolitik der Gesellschaft bildet. Selbst die wenigen Mietverträge mit vergleichsweise kurzen Restlaufzeiten werden in den seltensten Fällen gekündigt. Meist verlängern sie sich automatisch um die ursprünglich vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Vor der Vereinbarung jedes Mietvertrags prüft die VIB ihre potenziellen Vertragspartner sorgfältig, um eine solvente Mieterstruktur sicherzustellen und das Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu reduzieren. Die Gesellschaft erwirtschaftet mit einem Einzelmietter über 10 % der gesamten Netto-Mieterlöse. Dabei handelt es sich mit der Firma Dehner jedoch um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der mit seiner marktführenden Stellung über ein seit Jahrzehnten bewährtes Geschäftsmodell verfügt. Mehr als die Hälfte der Mieter sind entweder bonitätsstarke mittelständische Industrie- und Logistikunternehmen oder zahlungskräftige Einzelhandelskonzerne.

**Top-10-Mieter der VIB**

Mietername	Anteil an gesamten Jahresnettomieten	Standorte
Gartenfachmarkt Dehner	10,66 %	15
Rudolph-Gruppe	7,37 %	10
Geis Industrie-Service GmbH	6,78 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	4,37 %	1
Loxness-Gruppe	4,14 %	2
Anylink Systems AG	3,91 %	1
Continental Automotive GmbH	3,76 %	2
Lidl-Schwaz-Gruppe	3,27 %	4
LIV Logistik-immobilienvermietung GmbH	2,86 %	3
Distriparts Deutschland GmbH	2,76 %	1
Sonstige	50,12 %	-
<b>VIB-Gruppe gesamt</b>	<b>100,00 %</b>	-

Stand: 1. Juli 2014

## Immobilien-Standorte



## Neuinvestitionen 2014

1

### Bischberg-Trosdorf (bei Bamberg)

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	13.770 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	22,2 Mio. EUR

2

### Nördlingen

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	8.580 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	9,1 Mio. EUR

Im oberbayerischen Neuburg/Donau mit Wurzeln in der regionalen Wirtschaftsförderung gegründet, fokussiert die VIB ihre Investitionen auf den süddeutschen Raum. Langjährige persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte des Managements in dieser Region ermöglichen es der VIB, Investitionschancen frühzeitig zu nutzen – ein signifikanter Wettbewerbsvorteil. Dabei ist Süddeutschland auch die wachstumsstärkste Region in Deutschland, zeichnet sich durch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur aus, liegt verkehrsgünstig mitten in Europa und steht im Bundesvergleich für eine überdurchschnittlich positive soziodemographische Prognose. All diese vorteilhaften Aspekte fördern die Wertstabilität des Immobilienportfolios.

Gleichwohl hat die VIB auch Immobilien im übrigen Bundesgebiet im Bestand. Sie sind meist die Folge davon, dass ein Mieter der VIB aus dem süddeutschen Raum in andere Bundesländer expandiert und dabei nicht auf die umfassende Gewerbeimmobilienerfahrung der VIB und ihre hohe Verlässlichkeit als Vermieter verzichten will.

### Portfolio-Entwicklung

Die Gelegenheit, **vielversprechende und rentable Investitionen** zu tätigen und damit ihr Portfolio weiter zu stärken, hat die VIB zu Beginn des Jahres 2014 erneut genutzt. So erwarb die Gesellschaft im Januar ein großes Einkaufszentrum in Bischberg-Trosdorf nahe Bamberg. Das Objekt mit einer vermietbaren Fläche von 13.770 m<sup>2</sup> hatte ein Investitionsvolumen von 22,2 Mio. EUR und generiert eine attraktive Mietrendite von 7,4 %. Im Februar investierte die VIB 9,1 Mio. EUR in ein modernes, verkehrsgünstig gelegenes Einzelhandelsobjekt in Nördlingen mit einer Mietrendite von 7,2 % und einer vermietbaren Fläche von 8.580 m<sup>2</sup>.

Durch die beiden neuen Objekte konnte die Gesellschaft weitere bonitätsstarke Mieter mit langlaufenden Mietverträgen hinzugewinnen (Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren). Da die Objekte in Bischberg-Trosdorf und Nördlingen Anfang März 2014 in den Immobilienbestand der Gesellschaft übergingen, sorgten sie bereits

für zusätzliche Mieteinnahmen. Die sehr hohe Vermietungsquote von 97,5 % zum 1. Juli 2014 (basierend auf den Mieterlösen) verdeutlicht die erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Gemessen an der durchschnittlichen Vermietungsquote der vergangenen zwölf Monate lag der Wert ebenfalls bei 97,5 %.

Unter dem Strich verfügte die VIB-Gruppe zum 1. Juli 2014 über ein breit diversifiziertes Portfolio aus hochwertigen Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 915.000 m<sup>2</sup> und einer hohen durchschnittlichen Mietrendite von 7,3 %. Die VIB wird ihren Immobilienbestand auch weiterhin durch Projektentwicklung und zielgerichtete Investitionen stärken. Im Einklang mit den grundsätzlichen Investitionskriterien wird dabei nach wie vor auf einer soliden finanziellen Basis investiert.

### Finanzierung des Immobilienportfolios

Entscheidend für den Unternehmenserfolg der vergangenen Jahre war die nachhaltige und sichere Finanzierung der Investitionen, die sich in einer soliden **Eigenkapitalquote** von rund 37,2 % und einer gesunden Relation zwischen der Nettoverschuldung und dem Marktwert des Immobilienportfolios („Loan to Value“, LTV) ausdrückt. Der **LTV** betrug zum Halbjahresstichtag 57,2 %. Angesichts dessen genießt die VIB einen sehr guten Zugang zu günstigen Finanzierungen, den sie durch den engen und regelmäßigen Kontakt zu ihren Finanzierungspartnern – häufig lokale Banken und Sparkassen – langfristig sichert.

Kern der Finanzierungsstrategie ist die Vereinbarung von Annuitätendarlehen, also von Krediten mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Annuitätenraten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Dabei beinhaltet die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuität einen Tilgungs- und einen Zinsanteil. Mit jeder Rate wird die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht.

Langfristige Zinsbindungen erhöhen die Planbarkeit der zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Deshalb hat die VIB auch in den vergangenen sechs Monaten weitere langfristige Zinsfestschreibungen vereinbart. Aufgrund der neuen Zinsvereinbarungen und des aktuell günstigen Zinsniveaus für kurzfristige Zinsbindungen konnte die VIB ihre Zinskosten im vergangenen halben Jahr weiter reduzieren: Der gewogene durchschnittliche Zinssatz für das Kreditportfolio der VIB lag zum 30. Juni 2014 bei 3,91 % (30.6.2013: 4,14 %).

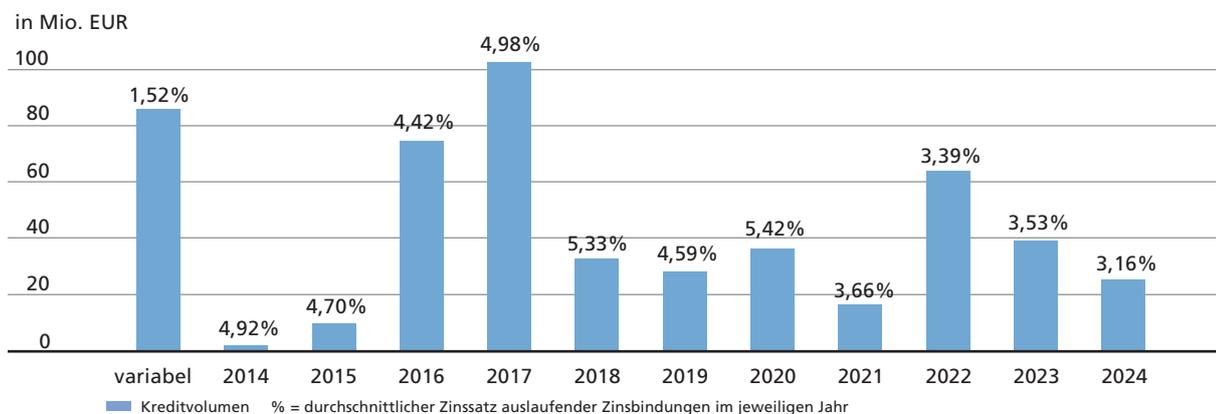
#### Entwicklung durchschnittlicher Zinssatz für das Kreditportfolio (in %)



Bezüglich der Zinsbindungsfristen ist das Kreditportfolio der VIB gut strukturiert. Die Zinsen für rund 46,9 % der Darlehensverbindlichkeiten sind langfristig fixiert (Ablauf der Zinsbindungen in den Jahren 2018 bis 2024). Bei rund 34,2 % des Kreditportfolios enden die Zinsvereinbarungen in den Jahren 2016 und 2017. Die Darlehen mit in diesen beiden Jahren auslaufenden Zinsfestschreibungen weisen aktuell eine gewogene durchschnittliche Verzinsung von 4,42 % bzw. 4,98 % aus (siehe Grafik "Darlehensverbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindung und durchschnittliche Zinssätze"). Bei einem weiterhin niedrigen Zinsniveau sind hier Potentiale für eine künftige Reduzierung des durchschnittlichen Zinssatzes für das Gesamtportfolio gegeben. Bei Darlehen mit variabler Verzinsung (Anteil am Gesamtkreditportfolio rund 16,7 %) konnte die Gesellschaft im Berichtszeitraum vom weiterhin niedrigen Zinsniveau auf EURIBOR-Basis profitieren und sich zu attraktiven Konditionen refinanzieren.

Typischerweise schließt die Gesellschaft Darlehen ohne Covenants ab – ein weiterer Beweis für die Solidität der Finanzierung und das Vertrauen der Finanzierungspartner in die VIB.

#### Darlehensverbindlichkeiten nach Ablauf der Zinsbindung und durchschnittliche Zinssätze



Stand: 30. Juni 2014

Der nachhaltige Aufbau eines werthaltigen Immobilienportfolios in Verbindung mit positiven Geschäftsergebnissen und der damit einhergehenden Steigerung des Eigenkapitals führte in den vergangenen Jahren zu einer kontinuierlichen Steigerung des **Net Asset Value (NAV)**. Seit 2005 hat dieser sich von 78,1 Mio. EUR auf aktuell 323,0 Mio. EUR mehr als vervierfacht. Per 30. Juni 2014 entsprach dies einem NAV je Aktie von 14,58 EUR.

In den Jahren 2012 und 2013 finanzierte sich die Gesellschaft auch über die Ausgabe von **Pflichtwandelanleihen**. Die Vorteile dieser Finanzierungsform sind zweierlei: Erstens können die Mittel aus den Pflichtwandelanleihen beim Erwerb von Immobilien bereits als Eigenkapital eingesetzt werden; zweitens kann die VIB über diesen Weg ihre Investorenbasis verbreitern und ihre Finanzierungsquellen so weiter diversifizieren.

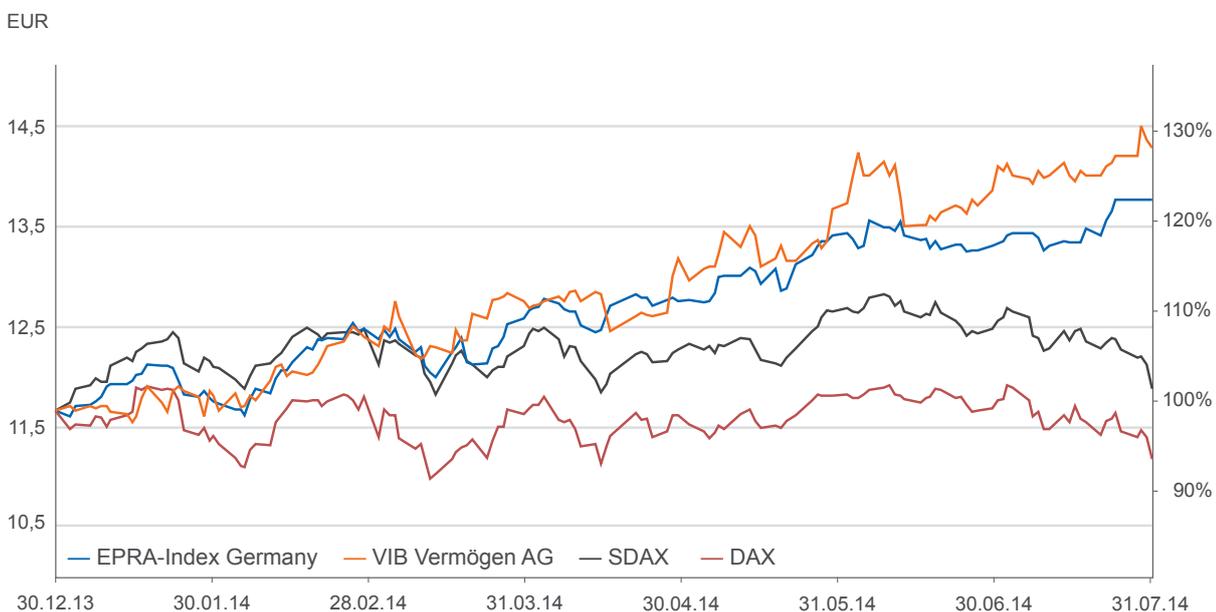
## // Aktie

### Stammdaten und Aktienkennzahlen

Stammdaten	
Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Börsenkürzel	VIH
Erstnotiz	28.11.2005
Handelsplätze / Marktsegmente	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Open Market / XETRA
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien

Aktienkennzahlen	
Gezeichnetes Kapital	22.151.331 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien per 30.06.2014	22.151.331 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 30.06.2014	14,58 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 30.06.2014	333.278 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2013	0,45 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2013	11,66 EUR
Schlusskurs zum 30.06.2014	13,85 EUR
Jahreshöchstkurs in 2014	14,23 EUR (4.6.2014)
Jahrestiefstkurs in 2014	11,54 EUR (14.1.2014)
Durchschnittlicher Tagesumsatz in 2014	16.335 Stück
Marktkapitalisierung am 30.06.2014	306,8 Mio. EUR

### Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2014

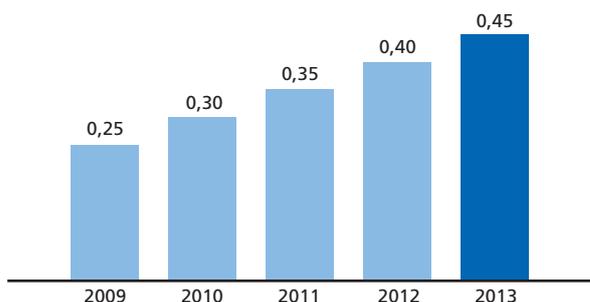


Der deutsche Leitindex DAX entwickelte sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 positiv und legte von 9.400 Punkten zu Jahresbeginn um 5 % auf 9.833 Punkte zum 30. Juni 2014 zu, wobei er im Juni erstmals die 10.000-Punkte-Marke überschritt. Auch der SDAX, angesichts der Unternehmensgröße ein guter Vergleichsindex zur VIB-Aktie, lag mit 7.386 Punkten zum 30. Juni 2014 um 8 % über dem Eröffnungskurs.

Die VIB-Aktie eröffnete zu Jahresbeginn bei 11,70 EUR und erreichte am 4. Juni 2014 ihren vorläufigen Jahreshöchststand von 14,23 EUR. Am 30. Juni 2014 ging sie mit 13,85 EUR aus dem Handel; dies entspricht einer Marktkapitalisierung von 306,8 Mio. EUR. Mit einem Anstieg um 18 % entwickelte sich die VIB-Aktie auch besser als der Immobilienindex EPRA Germany, der um 14 % zulegte. Das Handelsvolumen der VIB-Aktie (XETRA) lag im ersten Halbjahr 2014 bei 2,0 Mio. VIB-Stückaktien und damit deutlich höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres mit 1,8 Mio. Stück. Entsprechend stieg das durchschnittliche Handelsvolumen um 1.500 Stückaktien auf rund 16.335 Aktien pro Tag an (H1/2013: 14.900 Aktien pro Tag). Auch nach Ende des Berichtszeitraums entwickelte sich der Aktienkurs weiter positiv.

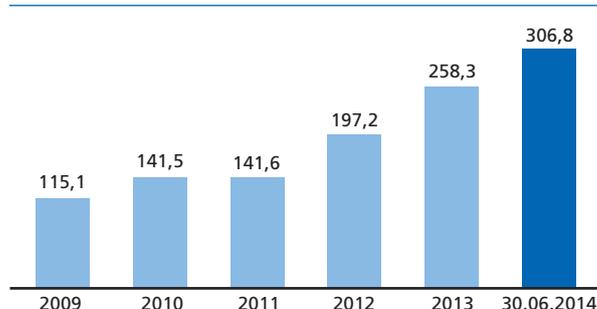
### Entwicklung Dividende je Aktie

(für die jeweiligen Geschäftsjahre in EUR)



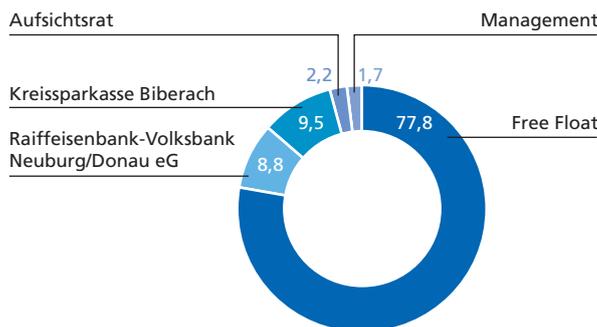
### Entwicklung Marktkapitalisierung

(jeweils zum Jahresende in Mio. EUR)



### Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur (in %)



Stand: 30. Juni 2014

Unverändert zeigt die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG eine ausgewogene Verteilung aus mehrheitlichem Free Float (77,8 %) und einzelnen langfristig engagierten Investoren. Zwei regionale Banken – der Gründungsinvestor Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG und die Kreissparkasse Biberach – sind als Ankeraktionäre investiert.

## Analystenempfehlungen

Zum 30. Juni 2014 wurde die VIB von acht Analysten regelmäßig analysiert. Nahezu alle Analysten empfehlen die VIB-Aktie zum Kauf – eine weitere Bestätigung für das Geschäftsmodell und die Strategie der Gesellschaft.

Einen Teil der Research-Berichte darf die VIB Vermögen AG ihren Aktionären unter [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de) im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung stellen.

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Baader Bank (André Remke)	25.07.2014	buy	15,70
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	17.07.2014	buy	15,50
equinet Bank (Jochen Rothenbacher)	20.03.2014	accumulate	14,00
GBC AG (Cosmin Filker)	14.03.2014	buy	14,70
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	04.03.2014	buy	13,60
Petercam (Herman van der Loos)	06.08.2014	add	14,00
SRC Research (Dennis Kuhn)	04.07.2014	buy	14,50
Warburg Research (Torsten Klingner)	14.05.2014	buy	14,80

## Investor Relations

Die Notierung der VIB-Aktie im Segment m:access der Münchner Börse sowie im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) erfordert eine offene und nachvollziehbare Kommunikation. Unabhängig davon ist der Gesellschaft der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, privaten Anlegern und der Fachpresse sehr wichtig – auch und insbesondere in Zeiten, in denen die Geschäfte sich einmal nicht ganz so positiv entwickeln. Die VIB legt daher Wert auf eine zeitnahe und transparente Berichterstattung. Sämtliche kapitalmarktrelevante Publikationen werden in deutscher und englischer Sprache veröffentlicht, um auch internationale Investoren umfassend zu informieren.

Darüber hinaus sucht die VIB den direkten Kontakt zur „Financial Community“: Der Vorstand führt regelmäßig Gespräche mit Analysten, Investoren und Medien. Auch im ersten Halbjahr 2014 war die VIB auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen (Petercam Real Estate Conference, 5. Süddeutsche Kapitalmarktkonferenz, HSBC Real Estate Conference, MKK München) präsent und erläuterte dort die Strategie, die Unternehmensentwicklung und die aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum. Darüber hinaus stellte sich die Gesellschaft bei mehreren Roadshows (Edinburgh, Frankfurt, Paris, London, Wien) im In- und Ausland den Fragen interessierter Investoren und Kapitalmarktjournalisten. Schließlich steht das Management auch über Investorenkonferenzen und Roadshows hinaus Rede und Antwort in Telefongesprächen oder persönlichen Gesprächen, z.B. am Sitz der Gesellschaft in Neuburg/Donau.

## Finanzkalender

10. September 2014	SRC Forum, Frankfurt
22. September 2014	Berenberg and Goldman Sachs Corporate Conference, München
24. September 2014	Baader Investment Conference, München
12. November 2014	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2014
13. November 2014	Commerzbank German Commercial Property Forum, London

## Hauptversammlung

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 am 2. Juli 2014 in Ingolstadt gab die VIB Vermögen AG Einblicke in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Anwesend waren 47,3 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Wie in der Vergangenheit war die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung erneut hoch. Vier Tagesordnungspunkte wurden mit mindestens 99,82 % der Stimmen angenommen: So beschloss die Hauptversammlung die Erhöhung der Dividende von 0,40 EUR auf 0,45 EUR für das Geschäftsjahr 2013. Die Dividende wurde am 3. Juli 2014 an die Aktionäre ausgeschüttet. Zudem stimmte sie der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Vorschlag des Aufsichtsrats für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2014 zu. Schließlich ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand mit 85,13 % der stimmberechtigten Anwesenden, Wandel- und/oder Optionsanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu 39 Mio. EUR auszugeben, das Bezugsrecht auszuschließen und zugleich ein Bedingtes Kapital 2014 in Höhe von 2.215.133 EUR zu schaffen.

## // Zwischenlagebericht

<b>Grundlagen des Konzerns</b>	<b>21</b>
▶ Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen	21
▶ Mitarbeiter	22
▶ Unternehmensziele und -strategie	22
▶ Steuerungssystem	23
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>24</b>
▶ Markt- und Wettbewerbsumfeld	24
▶ Geschäftsverlauf	25
▶ Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	25
Ertragslage	25
Vermögenslage	27
Finanzlage	28
▶ Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	28
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>28</b>
<b>Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b>	<b>28</b>
▶ Prognosebericht	28
▶ Chancenbericht	29
▶ Risikobericht	29
Risikomanagement	29
Risiken des Unternehmens	29
Zusammenfassende Darstellung der Risikolage	29





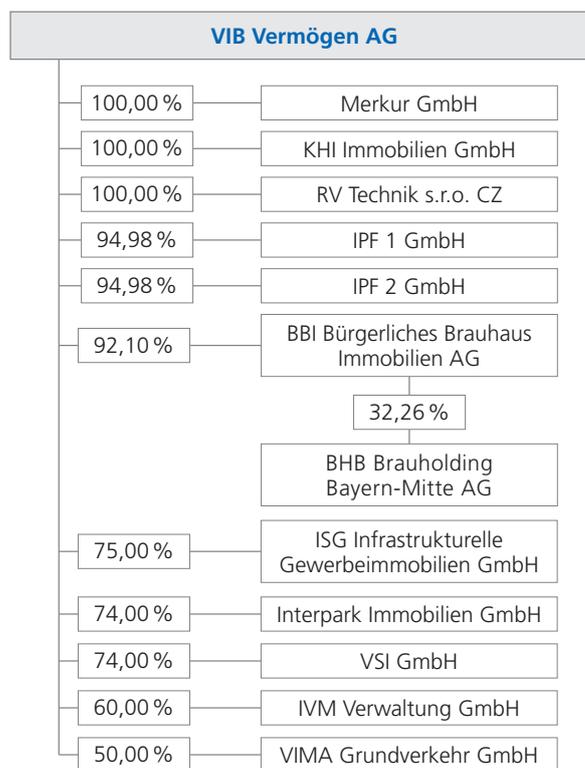
## //Grundlagen des Konzerns

### 1. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“, „VIB-Konzern“ oder „VIB“) ist eine auf die Bestandhaltung und die Entwicklung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft. Der Investitionsfokus liegt auf Gewerbeimmobilien im wirtschaftsstarke Süddeutschland. 1993 als Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market).

Kern des Geschäftsmodells ist die „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie: Die Gesellschaft erwirbt bestehende Immobilien oder entwickelt Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig in ihrem Bestand zu halten. Weiterhin ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Das Immobilienportfolio der VIB-Gruppe bestand zum 30. Juni 2014 aus 99 attraktiven Logistikobjekten, Industriegebäuden, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 915.000 m<sup>2</sup>. Verwaltet wird das Immobilienportfolio sowohl durch die VIB Vermögen AG selbst als auch durch ihre 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH.

### Beteiligungsübersicht zum 30. Juni 2014



2006 hat die VIB Vermögen AG die BBI Immobilien AG mehrheitlich erworben. Der Anteil der Beteiligung beläuft sich derzeit auf 92,10%. An der Tochtergesellschaft der BBI Immobilien AG, der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, hält die VIB Vermögen AG derzeit mittelbar 32,3% der Anteile.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die VIB Vermögen AG, den Aktionären des Streubesitzes der BBI Immobilien AG während der Dauer des Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung ist die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Für diesen

Aktientausch wurde gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 EUR geschaffen. Zum 30. Juni 2014 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der getauschten Aktien noch auf 603.257,00 EUR. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Zu den anhängigen Klagen gegen die VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende hat das zuständige Gericht am 14. Februar 2014 einen Beschluss erlassen. Demzufolge wurde die Garantiedividende auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie festgesetzt. Somit besteht für alle Aktionäre der BBI Immobilien AG ein Ausgleichsergänzungsanspruch von 0,10 EUR (brutto) je Stückaktie. Dies gilt für jedes Jahr, in dem sie zum Zeitpunkt der Zahlung der Garantiedividende die BBI-Aktie gehalten haben. Das Verhältnis zum Umtausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG bleibt gemäß Gerichtsbeschluss unverändert. Die Rechtskraft des Beschlusses ist noch nicht eingetreten, da von der Gegenpartei hiergegen Beschwerde erhoben wurde. Das Umtauschangebot endet zwei Monate nach Bekanntgabe des rechtskräftigen Abschlusses dieses gerichtlichen Verfahrens. Das Ende der Umtauschfrist steht somit noch nicht fest.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum Bilanzstichtag mittelbar oder unmittelbar beteiligt war (ohne Tochterunternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG) liegt bei zwölf. Zwei dieser Gesellschaften werden aufgrund der Beteiligungsquote nicht voll konsolidiert.

## 2. Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2014 waren neben den drei Vorständen 27 kaufmännische (Vorjahr: 23) und 8 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 12) bei der VIB Vermögen AG angestellt. Die Verwaltungskosten liegen in Relation zur erzielten Nettokaltmiete weiterhin niedriger als im Branchendurchschnitt.

Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich in erster Linie um Hausmeister und Reinigungskräfte, die überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die hierbei entstehenden Personalaufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzte sich im Berichtszeitraum zusammen aus Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Holger Pilgenröther und Peter Schropp.

## 3. Unternehmensziele und -strategie

Ziel der VIB ist es, durch den Ausbau des **renditestarken Gewerbeimmobilienportfolios** ihren Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern. Dies soll durch selektive und zielgerichtete Investitionen im **wachstumsstarken süddeutschen Raum** außerhalb der Ballungsgebiete der Großstädte erreicht werden. Den Schwerpunkt ihrer Investitionstätigkeit legt die VIB auf die **Zukunftsbranchen Logistik und Einzelhandel**. Aufgrund der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce, den weltweiten Handelsverflechtungen und dem hohen Bedarf an Logistikflächen aus der fortschreitenden Individualisierung von Produkten sieht die VIB im Bereich der Logistikimmobilien weiteres Potential. Die stetig steigende Kaufkraft in Süddeutschland ist für die VIB unter anderem ausschlaggebend für die Investitionen im Einzelhandelssektor. Desweiteren investiert die VIB in Industrie- und Büroimmobilien, um mit Blick auf das Gesamtportfolio eine diversifizierte und ausgewogene Struktur zu erzielen.

Neben dem Kauf von Immobilien setzt die VIB zunehmend auch auf die **Eigenentwicklung von Immobilien**, die nach ihrer Fertigstellung langfristig vermietet werden. Auf diese Weise steigert die Gesellschaft ihre Ertragskraft und bindet ihre Kunden durch umfassendes Projekt-Know how. Ein entscheidender Schlüssel zum Erfolg ist die kostengünstige und nachhaltige Verwaltung der Immobilien durch eigenes Personal – im Gegensatz zur kostenintensiven Verwaltung durch Dritte. Die langfristige Vermietung an solvente Einzelmietler reduziert den Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten zusätzlich.

Mit Blick auf die **Finanzierungsstrategie** verfolgt die VIB mit dem überwiegenden Abschluss von Annuitätendarlehen einen langfristigen Ansatz. Einerseits ergibt sich durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Andererseits werden mögliche Refinanzierungsrisiken ausgeschlossen, die beispielsweise im Falle endfälliger Darlehen nach deren Auslaufen auftreten können.

#### 4. Steuerungssystem

Der Vorstand der VIB Vermögen AG steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert in unterschiedlicher Weise beeinflusst. Sie werden fortlaufend beobachtet und sind Teil der monatlichen bzw. vierteljährlichen

Berichterstattung an den Vorstand. Das Steuerungssystem stellt sicher, dass etwaige Planabweichungen zeitnah aufgedeckt und adäquate Maßnahmen umgehend ergriffen werden können. Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen. Je nach Erfordernis werden weitere spezifische Analysen vorgenommen. Auch relevante Kennzahlen der Wettbewerber der VIB werden regelmäßig analysiert.

Die von der VIB eingesetzten finanziellen Steuerungskennzahlen sind in der folgenden Tabelle mit ihrer Berechnungsmethode dargestellt.

Um die Entwicklung des Immobilienportfolios richtig einschätzen zu können, werden zudem die Restlaufzeiten und die Mieterstruktur regelmäßig analysiert.

##### Steuerungskennzahlen

Kennzahl	Berechnungsmethode	Wert per 30.06.2014	Wert per 30.06.2013
<b>Ergebniskennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse laut Gewinn- und Verlustrechnung	34,32 Mio. EUR	31,67 Mio. EUR
EBIT	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (ohne Bewertungsergebnis)	26,49 Mio. EUR	23,32 Mio. EUR
EBT	Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereffekte)	16,35 Mio. EUR	13,43 Mio. EUR
<b>Sonstige Kennzahlen</b>			
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	2,5 %	1,8 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	-	3,91 %	4,14 %

## //Wirtschaftsbericht

### 1. Markt- und Wettbewerbsumfeld

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG:

Nachdem die deutsche Wirtschaft mit einem Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts im Vergleich zum Vorquartal von 0,8 % im ersten Quartal schwungvoll ins Jahr 2014 gestartet ist, wird der Zuwachs im zweiten Quartal 2014 nach Prognosen der deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute bei 0,2 % bis 0,4 % liegen. Die Bedeutung der Binnenwirtschaft für die Produktionssteigerung nahm in den vergangenen Monaten stetig zu. Die Exporte spielten für das Wirtschaftswachstum eine geringere Rolle als zuletzt, der Außenhandel trug im zweiten Quartal per Saldo nicht zum Wachstum bei. Die Ausrüstungsinvestitionen stiegen nach Zahlen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) um 1,0 %, während die Bauinvestitionen um 1,5 % zurückgingen. Angesichts der weiterhin niedrigen Arbeitslosenquote von 6,5 % im Juni (Vorjahr: 6,6 %) und der günstigen Lohnentwicklung legte der private Konsum um 0,2 % zu.

Einfluss auf den privaten Konsum hat auch die Kaufkraft. Sie hängt neben dem Lohn- bzw. Einkommensniveau von der Entwicklung des Preisniveaus ab. Die Inflation in Deutschland ist nach Einschätzung des Statistischen Bundesamts von 1,5 % im Durchschnitt des Jahres 2013 auf 1,0 % im Juni 2014 weiter zurückgegangen. Auch wenn sich das Preisniveau absolut weiter erhöht hat, wird die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland laut Zahlen der GfK 2014 zunehmen. Die süddeutschen Bundesländer Bayern (23.168 EUR) und Baden Württemberg (22.760 EUR) liegen nach Hamburg (23.469 EUR) im Bundesländervergleich für 2014 an der Spitze des Rankings. Von einem hohen Niveau kommend, liegt der Kaufkraftzuwachs 2014 gegenüber 2013 in Bayern und Baden Württemberg mit jeweils 2,9 % bundesweit im oberen Drittel.

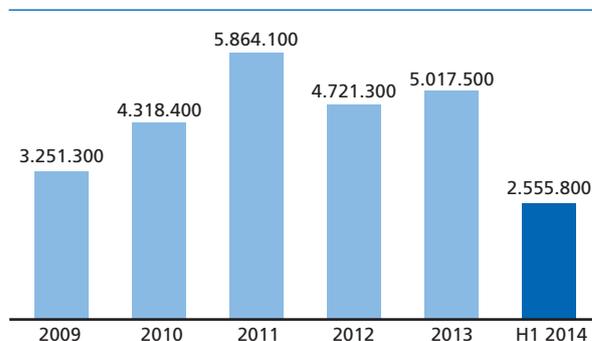
#### BRANCHENENTWICKLUNG:

Die Europäische Zentralbank hat im Juni 2014 erneut den Leitzins gesenkt – auf nunmehr 0,15 %. In Anbetracht des niedrigen Zinsniveaus spielten Immobilien als Anlageklasse im ersten Halbjahr 2014 weiterhin eine große Rolle – auch für internationale Anleger. Dementsprechend herausfordernd blieb laut den Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle das Umfeld für die Käuferseite.

Auch wenn das Transaktionsvolumen im zweiten Quartal 2014 leicht zurückgegangen ist, so lag der Wert der Investitionen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt für das gesamte erste Halbjahr 2014 mit 16,9 Mrd. EUR um 29 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Büroimmobilien waren mit 40 % nach wie vor die am stärksten nachgefragte Assetklasse, gaben aber gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht nach (H1/2013: 43 %). Der Anteil der Einzelhandelsimmobilien an den Käufen und Verkäufen belief sich unverändert zum Vorjahr auf 29 %. Die Nachfrage nach Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Gewicht von 11 % (H1/2013: 8 %) sowie nach anderen Immobilien wie Hotels mit 13 % (H1/2013: 10 %) stieg leicht an, während gemischt genutzte Immobilien mit 7 % (H1/2013: 10 %) eine geringere Bedeutung hatten als im ersten Halbjahr 2013. Unterm Strich bleibt es nach Ansicht von Jones Lang LaSalle bei der positiven Stimmung auf dem Immobilieninvestmentmarkt: Ein Transaktionsvolumen zwischen 35 und 40 Mrd. EUR und damit der höchste Stand seit 2007 gilt für 2014 als nicht unwahrscheinlich.

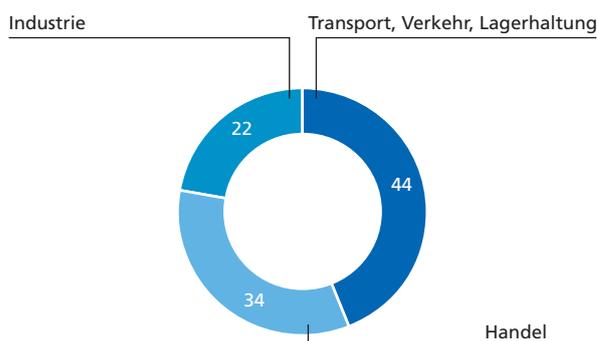
Die Nachfrage nach Logistikimmobilien, einem der Investitionsschwerpunkte der VIB AG, hat in den vergangenen Jahren kontinuierlich zugenommen, wie der Blick auf die Lagerflächenumsätze in Deutschland zeigt (siehe Grafik). Nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle ist es wahrscheinlich, dass die Umsätze im Gesamtjahr 2014 den Vorjahreswert von 5,0 Mio. m<sup>2</sup> überschreiten werden. Dabei stammt der größte Teil der Nachfrage von Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung (siehe Grafik). Aber auch Handels- und Industrieunternehmen haben weiterhin einen hohen Anteil am Transaktionsgeschäft.

### Entwicklung Lagerflächenumsätze Deutschland (in m<sup>2</sup>)



Quelle: Jones Lang LaSalle 2013, 2014

### Lagerflächenumsätze nach Branchen (in %)\*



\* Umsätze über 5.000 m<sup>2</sup>; ohne Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München

Quelle: Jones Lang LaSalle 2014

## 2. Geschäftsverlauf

Einen Teil des Emissionserlöses aus der im vergangenen Jahr begebenen Pflichtwandelanleihe hat die VIB Vermögen AG in den ersten beiden Monaten des Jahres 2014 zielgerichtet investiert. So erwarb die Gesellschaft im Januar ein großes Einkaufszentrum in Bischberg-Trosdorf nahe Bamberg. Das Objekt mit einer vermietbaren Fläche von 13.770 m<sup>2</sup> hatte ein Investitionsvolumen von 22,2 Mio. EUR und generiert eine attraktive Mietrendite von 7,4 %. Im Februar investierte die VIB 9,1 Mio. EUR in ein modernes, verkehrsgünstig gelegenes Einzelhandelsobjekt in Nördlingen mit einer Mietrendite von 7,2 % und einer vermietbaren Fläche von 8.580 m<sup>2</sup>. Die

Objekte in Bischberg-Trosdorf und Nördlingen haben im ersten Halbjahr 2014 bereits zusätzliche Mieteinnahmen generiert.

Ein Objekt im Bestand der VIB war an die insolvente Baumarktkette „Praktiker“ vermietet. Der Leerstand hatte im ersten Halbjahr 2014 keine nennenswerten Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage. Die Gesellschaft ist zuversichtlich, bis zum Frühjahr 2015 das Objekt wieder einer Nutzung zuführen zu können.

Das Immobilienportfolio mit Fokus auf die Wachstumsbranche Logistik und die stark nachgefragte Einzelhandelsbranche setzte sich zum 30. Juni 2014 aus 99 (31.12.2013: 98) hochwertigen Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 915.000 m<sup>2</sup> (31.12.2013 ca. 893.100 m<sup>2</sup>) zusammen. Der bewertete Leerstand belief sich zum Stichtag auf nur 2,5 %, die durchschnittliche Mietrendite betrug 7,3 %. Die annualisierten Nettomieterlöse für die vermieteten Flächen summieren sich auf 61,3 Mio. EUR (31.12.2013: 59,6 Mio. EUR). Der Marktwert des Gesamtportfolios stieg weiter auf 864,9 Mio. EUR (31.12.2013: 829,0 Mio. EUR).

## 3. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

### ERTRAGSLAGE

Infolge zusätzlicher Mieteinnahmen durch die Investitionen Ende des ersten Quartals 2014 und in der zweiten Hälfte des Vorjahres konnte die VIB Vermögen AG ihre Umsätze erwartungsgemäß von 31,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum um 8,3 % auf 34,3 Mio. EUR im Berichtsjahr steigern. Die fehlenden Mieteinnahmen aus den im vergangenen Jahr verkauften Objekten konnten überkompensiert werden. Die Summe der betrieblichen Erträge erhöhte sich auf 34,6 Mio. EUR (H1 / 2013: 31,8 Mio. EUR).

Aus der erfolgswirksamen Bewertung der im ersten Halbjahr neu in das Portfolio übernommenen Objekte (Bischberg und Nördlingen) resultiert eine positive Wertänderung von Investment Properties in Höhe von

1,1 Mio. EUR (H1/2013: 1,4 Mio. EUR). Auch die Profitabilität verbesserte sich dank geringerer operativer Kosten weiter. Die Aufwendungen für Investment Properties, überwiegend Betriebskosten der Immobilien und Aufwendungen für Renovierung und Instandhaltung, beliefen sich auf 5,9 Mio. EUR, gegenüber 6,2 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen insbesondere infolge geringerer Rechts- und Beratungskosten auf 740 TEUR zurück (H1/2013: 969 TEUR). Hingegen lag der Personalaufwand aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl im Zuge des Unternehmenswachstums mit 1,5 Mio. EUR etwas über Vorjahr (H1/2013: 1,3 Mio. EUR). Nach Abzug der Abschreibungen für sonstige Sachanlagen resultierte ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 27,6 Mio. EUR – ein deutlicher Anstieg um 11,6 % verglichen mit dem Vorjahreswert von 24,7 Mio. EUR. Die EBIT-Marge erhöhte sich entsprechend weiter auf 79,6 % (H1/2013: 77,7 %). Das um Bewertungseinflüsse aus Investment Properties bereinigte EBIT lag bei 26,5 Mio. EUR (H1/2013: 23,3 Mio. EUR).

Das positive Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen belief sich im Berichtszeitraum auf 218 TEUR, im Vorjahreszeitraum wurde hier noch ein Verlust von 57 TEUR gezeigt. Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten durch die Anpassung der Drohverlustrückstellung für einen CHF-Swap der Tochtergesellschaft

BBI Immobilien AG belief sich auf 36 TEUR (H1/2013: Ertrag von 307 TEUR). Angesichts der Zukäufe im laufenden Jahr erhöhte sich das Zinsergebnis (Aufwand) leicht auf -10,2 Mio. EUR (H1/2013: -9,7 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung des Aufwands aus Garantiedividende verblieb ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 17,4 Mio. EUR, was verglichen mit dem ersten Halbjahr 2013 einer Steigerung um 7,8 % entspricht (H1/2013: 16,2 Mio. EUR). Um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigt ergibt sich ein EBT von 16,4 Mio. EUR, verglichen mit 13,4 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2013.

Auch das Konzernergebnis stieg, dem oben beschriebenen positiven Trend folgend, auf 14,6 Mio. EUR nach 13,6 Mio. EUR im Berichtszeitraum des Vorjahres – eine Zunahme um 7,6 %. Das unverwässerte bzw. verwässerte Ergebnis je Aktie lag bei 0,56 EUR bzw. 0,55 EUR (H1/2013: 0,56 EUR bzw. 0,55 EUR). Aufgrund der zum Ende des Vorjahres neu emittierten Pflichtwandelanleihe 2013/15 stieg die durchschnittliche Aktienanzahl, als Berechnungsgrundlage für das unverwässerte Ergebnis je Aktie, auf 25.227.231 Stück (gewichteter Durchschnitt). Ebenfalls steigern konnte die VIB Vermögen AG den FFO als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse. Nach 12,0 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2013 lag er nun bei 14,6 Mio. EUR. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,58 EUR (H1/2013: 0,52 EUR).

## Ertragslage

in TEUR	H1 2014	H1 2013	Veränderung
Umsatz	34.315	31.671	+8,3 %
Summe der betrieblichen Erträge	34.637	31.826	+8,8 %
EBIT	27.584	24.724	+11,6 %
EBIT-Marge	79,6 %	77,7 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	17.409	16.152	+7,8 %
Konzernergebnis	14.610	13.574	+7,6 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,56 EUR	0,56 EUR*	0,0 %
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,55 EUR	0,55 EUR	0,0 %

\*Wert des Vorjahres aufgrund geänderter durchschnittlicher Aktienanzahl angepasst

## VERMÖGENSLAGE

Aufgrund der Erweiterung des Immobilienportfolios zu Jahresbeginn lag die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG zum Halbjahresstichtag bei 896,9 Mio. EUR – nach 864,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2013. Der Wert der Investment Properties erhöhte sich angesichts der Zukäufe des Berichtszeitraums auf 864,9 Mio. EUR (31.12.2013: 829,0 Mio. EUR). Die flüssigen Mittel lagen zum Stichtag bei 21,7 Mio. EUR (31.12.2013: 25,5 Mio. EUR).

Durch das positive Periodenergebnis stieg das Eigenkapital auf 333,3 Mio. EUR (31.12.2013: 319,9 Mio. EUR). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 37,2 % (31.12.2013: 37,0 %) und ist Ausdruck des nachhaltigen Geschäftsmodells der VIB Vermögen AG. Infolge der Zukäufe des laufenden Jahres und der damit

verbundenen Aufnahme weiterer Fremdmittel lagen die langfristigen Finanzschulden mit 477,5 Mio. EUR etwas höher als zum 31. Dezember 2013 (456,7 Mio. EUR). Die langfristigen Schulden stiegen somit von 494,4 Mio. EUR (31.12.2013) um 21,0 Mio. EUR auf 515,4 Mio. EUR an. Hingegen reduzierten sich die kurzfristigen Schulden auf 48,2 Mio. (31.12.2013: 50,4 Mio. EUR).

Durch den weiterhin positiven Geschäftsverlauf und der damit einhergehenden Steigerung des Eigenkapitals verbesserte sich der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum 30. Juni 2014 weiter auf 323,0 Mio. EUR (31.12.2013: 307,6 Mio. EUR). Bezogen auf die zum 30. Juni 2014 ausgegebenen 22.151.331 Aktien entspricht dies einem NAV je Aktie von 14,58 EUR (31.12.2013: 13,88 EUR) – eine Zunahme um 0,70 EUR je Aktie.

### Bilanzkennzahlen

in TEUR	<b>30.06.2014</b>	31.12.2013	Veränderung
Bilanzsumme	896.918	864.693	+3,7 %
Eigenkapital	333.278	319.884	+4,2 %
Eigenkapitalquote	37,2 %	37,0 %	--
Nettoverschuldung	498.704	473.368	+5,4 %
Verschuldungsgrad	169 %	170 %	--
NAV je Aktie (unverwässert)	14,58 EUR	13,88 EUR	+5,0 %

## FINANZLAGE

Der operative Mittelzufluss der VIB Vermögen AG lag im ersten Halbjahr 2014 mit 21,4 Mio. EUR auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahreszeitraum (H1/2013: 21,1 Mio. EUR). Angesichts der regen Investitionstätigkeit lag der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit dagegen mit 34,4 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahreswert (H1/2013: 10,4 Mio. EUR). Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum ergab sich für die VIB Vermögen AG im ersten Halbjahr 2014 ein Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 9,2 Mio. EUR (H1/2013: Mittelabfluss von -6,5 Mio. EUR). Unterm Strich lag der Finanzmittelbestand der VIB zum 30. Juni 2014 bei 21,7 Mio. EUR (31.12.2013: 25,5 Mio. EUR), der im Wesentlichen aufgrund neuer Immobilienkäufe sank.

Die VIB-Gruppe verfügte zum 30. Juni 2014 über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 5,2 Mio. EUR (31.12.2013: 7,4 Mio. EUR).

### 4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG ist mit der Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im ersten Halbjahr sehr zufrieden. Die Umsatzerlöse und Erträge wurden erneut deutlich gesteigert. Ausgehend von einem hohen Niveau konnte die Eigenkapitalquote weiter verbessert werden, was die nachhaltige Finanzierungssituation der Gesellschaft verdeutlicht. Auch der Wert des Immobilienportfolios sowie der Net Asset Value (NAV) und der FFO als Indikator für den operativen Mittelzufluss nahmen im ersten Halbjahr 2014 weiter zu. Daneben verfügt die VIB Vermögen AG über ausreichend flüssige Mittel, um mit Blick auf die Unternehmensentwicklung an den Erfolg der ersten sechs Monate 2014 anknüpfen zu können.

## //Nachtragsbericht

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach Ende des ersten Halbjahres 2014 nicht eingetreten.

## // Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 1. Prognosebericht

Zielgerichtete Investitionen zur Stärkung des Immobilienportfolios verbunden mit der fortlaufenden Portfolio-Optimierung werden auch im zweiten Halbjahr 2014 im Zentrum der Geschäftstätigkeit der VIB Vermögen AG stehen.

Die Branche wird sich nach Einschätzung des Vorstands voraussichtlich weiterhin positiv entwickeln, obwohl die Immobilienpreise weiterhin steigen und die Renditen damit tendenziell zurückgehen.

Für das Gesamtjahr 2014 erwartet der Vorstand der VIB Vermögen AG unverändert Umsatzerlöse zwischen 69,0 und 72,0 Mio. EUR, ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zwischen 50,5 und 52,0 Mio. EUR und ein Vorsteuerergebnis (EBT) zwischen 29,0 und 30,5 Mio. EUR – jeweils vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen.

Der Prognose liegt die Annahme zu Grunde, dass es nicht zu einer gravierenden Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen kommt. Eine Änderung des allgemeinen Zinsniveaus sowie Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien können die Prognose beeinflussen.

## 2. Chancenbericht

Hinsichtlich der wesentlichen Chancen der VIB Vermögen AG wird auf den Geschäftsbericht 2013 verwiesen, in dem diese auf der Seite 56 ausführlich beschrieben sind. Grundsätzlich haben sich die Chancen zum Halbjahr 2014 nicht wesentlich verändert.

## 3. Risikobericht

### RISIKOMANAGEMENT

Die Geschäftstätigkeit der VIB Vermögen AG ist mit diversen Risiken verbunden. Teilweise geht die Gesellschaft diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, hat die Gesellschaft ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem implementiert, das fortlaufend an das operative Geschäft angepasst wird. Dadurch ist gewährleistet, dass der Vorstand beim Auftreten von Risiken frühzeitig informiert wird und rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Im Kern ist das Risikomanagementsystem darauf abgestellt, die für die VIB Vermögen AG im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter zu erfassen und zu beurteilen. Zu diesen Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. Die Ergebnisse werden in Form eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand weitergegeben. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

Die VIB Vermögen AG setzt Zinsswaps ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. In der Regel werden die Derivate dabei im Rahmen eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um die Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge weitestgehend gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird laufend geprüft, um auf Fehlentwicklungen schnell und angemessen reagieren zu können.

### RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Hinsichtlich der wesentlichen Risiken der VIB Vermögen AG wird auf den Geschäftsbericht 2013 verwiesen, in dem diese auf den Seiten 57-61 ausführlich beschrieben sind. Grundsätzlich haben sich die Risiken zum Halbjahr 2014 nicht wesentlich verändert.

### ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Das Risikomanagementsystem der VIB Vermögen AG ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Zum aktuellen Zeitpunkt existieren keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Neuburg/Donau, am 6. August 2014

Ludwig Schlosser  
(Vorstands-  
vorsitzender)

Holger Pilgenröther  
(Vorstand)

Peter Schropp  
(Vorstand)

## *// Halbjahresabschluss*

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

33

IFRS-Konzern-Bilanz

34





## // IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2014 BIS ZUM 30. JUNI 2014

in TEUR	01.01.2014 - 30.06.2014	01.01.2013 - 30.06.2013
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>34.315</b>	<b>31.671</b>
sonstige betriebliche Erträge	322	155
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>34.637</b>	<b>31.826</b>
Wertänderung von Investment Properties	1.092	1.403
Aufwendungen für Investment Properties	-5.908	-6.163
Personalaufwand	-1.459	-1.326
sonstige betriebliche Aufwendungen	-740	-969
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>27.622</b>	<b>24.771</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-38	-47
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>27.584</b>	<b>24.724</b>
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	218	-57
Ergebnis aus Entkonsolidierung	0	1.015
Ertrag / Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	-36	307
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	50	93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.282	-9.814
Aufwand aus Garantiedividende	-125	-116
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>17.409</b>	<b>16.152</b>
Ertragsteuern	-2.799	-2.578
<b>Konzernergebnis</b>	<b>14.610</b>	<b>13.574</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	14.080	13.007
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	530	567
<i>Ergebnis je Stammaktie in EUR</i>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,56	0,56*
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,56</b>	<b>0,56*</b>
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</i>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,55	0,55
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,55</b>	<b>0,55</b>

\* Werte des Vorjahres aufgrund geänderter durchschnittlicher Aktienanzahl angepasst

## // IFRS-Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2014

AKTIVA		
in TEUR	30.06.2014	31.12.2013
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	6	16
Sachanlagen	106	427
Investment Properties	864.849	828.993
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.936	2.718
Finanzielle Vermögenswerte	498	474
Latente Steuern	157	201
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>868.552</b>	<b>832.829</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.765	2.837
Forderungen aus Ertragsteuern	259	202
Bankguthaben und Kassenbestände	21.696	25.502
Aktive Rechnungsabgrenzung	808	485
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.838	2.838
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>28.366</b>	<b>31.864</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>896.918</b>	<b>864.693</b>

<b>PASSIVA</b>		
in TEUR	<b>30.06.2014</b>	31.12.2013
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	22.151	22.151
Kapitalrücklage	162.339	162.339
Gewinnrücklage	55.136	55.136
Bilanzgewinn	87.511	73.431
	<b>327.137</b>	<b>313.057</b>
Cash Flow Hedges	-8.185	-7.281
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	23	19
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	14.303	14.089
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>333.278</b>	<b>319.884</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Genussrechtskapital	660	660
Finanzschulden	477.483	456.718
Derivative Finanzinstrumente	11.114	10.287
Latente Steuern	25.040	23.657
Pensionsrückstellungen	1.107	1.108
Sonstige langfristige Schulden	0	1.981
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>515.404</b>	<b>494.411</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	42.257	41.492
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	110	171
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	831	710
Sonstige Verbindlichkeiten	4.547	7.755
Passive Rechnungsabgrenzung	491	270
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>48.236</b>	<b>50.398</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>896.918</b>	<b>864.693</b>

## // Impressum

VIB Vermögen AG  
Luitpoldstraße C 70  
86633 Neuburg a. d. Donau  
Deutschland

Telefon: +49 (0)8431 504-951  
Telefax: +49 (0)8431 504-973

E-Mail: [info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)  
Web: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand: Ludwig Schlosser, Holger Pilgenröther, Peter Schropp  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRB 101699

Stand: 6. August 2014

### Text:

cometis AG

### Grafik und Satz:

cometis AG

Dieser Finanzbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der VIB Vermögen AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden.

Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. ohne Anspruch auf Vollständigkeit: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen, regulatorische Maßnahmen, Risiken bei der Integration neu erworbener Unternehmen und Beteiligungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.



