

**VIB** Vermögen AG

*Halbjahresbericht 2015*

WIR ENTWICKELN WACHSTUM



## // Konzernkennzahlen

In TEUR	<b>01.01.2015 – 30.06.2015</b>	01.01.2014 – 30.06.2014	<b>Ver- änderung</b>
<i>GuV-Kennzahlen</i>			
Umsatzerlöse	36.211	34.315	+5,5 %
Summe betriebliche Erträge	36.457	34.637	+5,3 %
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	28.805	27.584	+4,4 %
EBT (Ergebnis vor Steuern)	18.425	17.409	+5,8 %
EBT-Marge	50,5 %	50,3 %	–
EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen	17.607	16.353	+7,7 %
Konzernergebnis	15.377	14.610	+5,2 %
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (unverwässert, in EUR)	0,53	0,56	–5,4 %
FFO (Funds from Operations) absolut	15.742	14.550	+8,2 %
FFO je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	0,57	0,58	–1,7 %
<i>Bilanzkennzahlen</i>			
	<b>30.06.2015</b>	31.12.2014	<b>Ver- änderung</b>
Bilanzsumme	971.933	942.199	+3,2 %
Eigenkapital	389.516	371.655	+4,8 %
Eigenkapitalquote	40,1 %	39,4 %	–
Nettoverschuldung	512.096	484.560	+5,7 %
Verschuldungsgrad	149,5 %	153,5 %	–
NAV je Aktie <sup>2</sup> (Net Asset Value, unverwässert, in EUR)	15,17	14,54	+4,3 %
NAV je Aktie <sup>3</sup> (verwässert, in EUR)	15,08	14,52	+3,9 %
LTV (Loan-to-Value-Quote)	54,2 %	53,7 %	–
<i>Sonstige Kennzahlen</i>			
	<b>30.06.2015</b>	31.12.2014	<b>Ver- änderung</b>
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA, in EUR)	16,00	14,24	+12,4 %
Annualisierte Nettokaltmiete	64.386	62.717	+2,7 %
Leerstandsquote	2,21 %	2,68 %	–
durchschnittlicher Darlehenszinssatz	3,77 %	3,91 %	–
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltmieten)	32,3 %	34,4 %	–

<sup>1</sup> bezogen auf die durchschnittliche Anzahl Aktien in der Berichtsperiode: H1 2015: 27.579.833, H1 2014: 25.227.231

<sup>2</sup> bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien: 30.06.2015: 24.783.906, 31.12.2014: 24.783.906

<sup>3</sup> bezogen auf die zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien inkl. potentieller Aktien aus den Pflichtwandelanleihen 2012/14, 2013/15 und 2014/16: 30.6.2015: 27.579.833, 31.12.2014: 27.579.833

## // Inhalt

<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>3</b>
<b>Brief an die Aktionäre</b>	<b>3</b>
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>4</b>
<b>Aktie</b>	<b>6</b>
<b>Kennzahlen NAV, FFO und LTV im Detail</b>	<b>8</b>
<b>Zwischenlagebericht</b>	<b>10</b>
<b>Wirtschaftsbericht</b>	<b>10</b>
<b>Nachtragsbericht</b>	<b>15</b>
<b>Risiko- und Chancenbericht</b>	<b>15</b>
<b>Prognosebericht</b>	<b>16</b>
<b>Halbjahresabschluss</b>	<b>17</b>
<b>IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>17</b>
<b>IFRS-Konzernbilanz</b>	<b>18</b>
Impressum	20

## // Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die VIB Vermögen AG hat das erste Halbjahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. In den ersten sechs Monaten konnten wir wieder attraktive Investitionen tätigen und zwei neue Immobilien in unser Portfolio übernehmen. Die betrieblichen Erträge stiegen erwartungsgemäß um 5,3 % auf 36,5 Mio. EUR (Vorjahr: 34,6 Mio. EUR), das Vorsteuerergebnis (EBT) erhöhte sich um 5,8 % auf 18,4 Mio. EUR (Vorjahr: 17,4 Mio. EUR). Bereinigt um die positiven Effekte aus den Wertänderungen von Investment Properties und Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzderivaten haben wir beim EBT eine Steigerung um 7,7 % auf 17,6 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr: 16,4 Mio. EUR). Der FFO als Indikator für die Mittelzuflüsse aus unserem operativen Geschäft stieg im ersten Halbjahr um 8,2 % auf 15,7 Mio. EUR (Vorjahr: 14,6 Mio. EUR). Auch der NAV entwickelte sich positiv auf 376,1 Mio. EUR (31.12.2014: 360,5 Mio. EUR).

Unsere Strategie, über Akquisitionen aber auch Eigenentwicklungen aus den Bereichen Logistik/Light-Industry und Handel nachhaltig und profitabel zu wachsen, hat sich weiter bewährt. Die Entwicklung eines renditestarken Logistikzentrums im Interpark in Ingolstadt steht kurz vor dem Abschluss und wird ebenso zu Umsatz und Ergebnis beitragen wie die Eigenentwicklung der MAN-Service Station in Freiburg-Umkirch und das zu Beginn des Jahres erworbene Fachmarktzentrum in Neu-Ulm.

Unsere nachhaltige Finanzierungsstrategie unterstützt dieses Wachstum. Wir finanzieren uns maßgeblich über Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Im aktuellen Zinsumfeld können wir Neu- und Anschluss-Finanzierungen zu nach wie vor sehr attraktiven Konditionen abschließen. Die Durchschnittsverzinsung unseres Kreditportfolios hat sich zum 30. Juni 2015 auf 3,77 % reduziert (Vorjahr: 3,91 %) und wird wie geplant bereits in diesem Jahr einen positiven Ergebnisbeitrag leisten. Darüber hinaus werden sich im Hinblick auf die in den nächsten Jahren auslaufende Zinsbindung hoher Darlehensvolumina weitere Chancen bieten, die Durchschnittsverzinsung und somit den Zinsaufwand der Gesellschaft zu senken.

Der Kurs der VIB-Aktie hat sich seit Jahresbeginn positiv entwickelt und stand zum 28. Juli 2015 bei 16,87 EUR, was einem Plus von 16 % entspricht. Mit der von der Hauptversammlung am 1. Juli 2015 für das Geschäftsjahr 2014 beschlossenen Dividende von 0,48 EUR je Aktie hat die VIB ihre Aktionäre wiederum angemessen am Erfolg des Unternehmens beteiligt.

Auch in der zweiten Jahreshälfte wollen wir unseren erfolgreichen Weg weiter fortsetzen. Die Anfang des Jahres für den VIB Konzern abgegebene Prognose wird für das Geschäftsjahr 2015 für alle Kennzahlen bestätigt.

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

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, im August 2015



Ludwig Schlosser  
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand)



Martin Pfandzelter  
(Vorstand)

## // Immobilienportfolio

### Überblick

Zum 30. Juni 2015 umfasst das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG 102 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 950.000 m<sup>2</sup>. Die überwiegende Zahl der Immobilien liegt im wirtschaftlich starken Süddeutschland. In Bayern und Baden-Württemberg hat sich die VIB über die letzten 20 Jahre ein großes Netzwerk aufgebaut. Wir kennen den Bedarf unserer Zielmärkte genau und pflegen einen engen Kontakt zu unseren Mietern. Aus diesen Gründen erreicht die VIB eine Leerstandsquote des Gesamtportfolios, die bei im Branchenvergleich niedrigen 2,2 % liegt.

Zum 30. Juni 2015 belief sich der Marktwert des Immobilienportfolios (inklusive der Immobilien im Bau) auf 937,5 Mio. EUR. Die annualisierten Nettomieterlöse zum Stichtag 30. Juni 2015 beliefen sich auf 64,4 Mio. EUR (31. Dezember 2014: 62,7 Mio. EUR).

#### Kennzahlen

Anzahl der Objekte	102 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 950.000 m <sup>2</sup>
Marktwert des Portfolios	937,5 Mio. EUR
Annualisierte Mieterlöse	64,4 Mio. EUR
Leerstandsquote	2,2 %

Stand: 30. Juni 2015

Um im Markt für Gewerbeimmobilien langfristig gut positioniert zu sein, spielt Diversifikation für die VIB eine große Rolle. So erfolgte in den vergangenen Jahren zunehmend die Fokussierung auf die Branchen Logistik/Light Industry und Handel, die jeweils einen Anteil von 59 % bzw. 34 % am Gesamtportfolio ausmachen (Stand 30.06.2015).

Unterstützend zur Diversifikation reduziert die lange durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6 Jahren und 7 Monaten das Portfoliorisiko und gewährleistet

zudem eine hohe Planbarkeit der Erträge. Selbst Mietverträge mit kurzen Restlaufzeiten werden allgemein nicht durch den Mieter gekündigt, sondern verlängern sich automatisch um die vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Auch bei der Mieterstruktur achtet die VIB auf eine breite Vielfalt, um ein mögliches Konzentrationsrisiko zu minimieren. Zudem wird vor Abschluss eines Mietvertrages die Solvenz des Mieters geprüft, um ein mögliches Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen.

### Immobilienstandorte

Die Konzentration des Portfolios der VIB auf den süddeutschen Raum resultiert historisch aus der Unternehmensgründung im oberbayerischen Neuburg an der Donau sowie dem ausgeprägten Netzwerk in dieser Region. Als Ergebnis einer mehr als 20-jährigen Erfolgsgeschichte ermöglichen persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte des Managements der VIB die frühzeitige Nutzung neuer Marktchancen – ein, wie sich immer wieder herausstellt, entscheidender Wettbewerbsvorteil. Zudem stellt Süddeutschland die wachstumsstärkste Region der Bundesrepublik dar und ist durch materiellen Wohlstand sowie eine vielfältige Wirtschaftsstruktur geprägt. Geografisch liegt die Region verkehrsgünstig in der Mitte Europas und weist auch im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich positive soziodemografische Prognose auf. Diese Faktoren tragen wesentlich zur Wertstabilität des Portfolios der VIB bei.

### Portfolio-Entwicklung

- Im Februar 2015 übernahm die VIB Vermögen AG die vierte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch in ihr Portfolio. Dabei handelt es sich um eine Eigenentwicklung der VIB. Die Servicestation generiert seit dem 1. Februar 2015 Mieterträge und erzielt eine Mietrendite von 7,4 %. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 7,5 Mio. EUR, der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

- ▶ Ebenfalls im Februar 2015 erwarb die VIB ein Fachmarktzentrum in Neu-Ulm. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig in einem stark frequentierten Gewerbegebiet und ist vollständig vermietet. Für mehr als 65 % der Nutzfläche ist die Mietdauer neu auf 15 Jahre vereinbart und auch die restlichen Flächen sind überwiegend langfristig vermietet. Die Immobilie wurde in wesentlichen Teilen modernisiert und neu konzipiert. Die Gesamtmietfläche beträgt 18.740 m<sup>2</sup>. Bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 14,8 Mio. EUR erzielt die Immobilie eine Mietrendite von 7,6 %.
- ▶ Seit Herbst 2014 entwickelt die VIB ein modernes Logistikzentrum im Interpark (nördlich von Ingolstadt), einem der bedeutendsten Gewerbeparks in Süddeutschland. Das Objekt wird voraussichtlich im dritten Quartal 2015 fertiggestellt und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 95.000 m<sup>2</sup>. Nach Fertigstellung wird die Gebäudenutzfläche ca. 54.000 m<sup>2</sup> betragen. Die Investitionskosten liegen bei ca. 34 Mio. EUR, die voraussichtliche Mietrendite bei Vollvermietung des Objekts beläuft sich auf 8,7 %.

## // Aktie

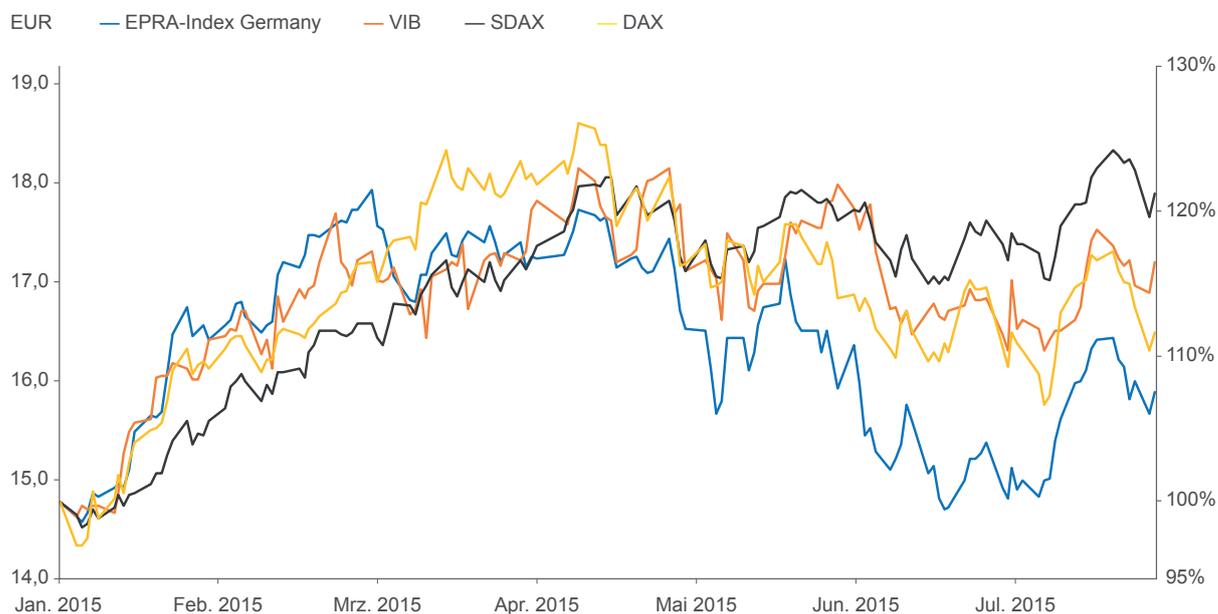
### Kursentwicklung

Der deutsche Leitindex DAX entwickelte sich in 2015 positiv und legte seit Jahresbeginn um 11,6 % auf 5.606 Punkte zu (Kursindex, Stand 28. Juli 2015). Auch der SDAX (Kursindex), angesichts der Unternehmensgröße ein guter Vergleichsindex zur VIB-Aktie, lag mit 4.572 Punkten zum 28. Juli 2015 um 21,3 % über dem Kurs zu Beginn des Jahres.

Die Aktie der VIB Vermögen AG entwickelte sich im selben Zeitraum mit einem Kursplus von 16,4 % ebenfalls positiv und schloss am 28. Juli 2015 mit einem Kurs von 16,87 EUR. Der für Immobiliengesellschaften relevante Vergleichsindex EPRA Germany, in dem die wichtigsten deutschen Immobiliengesellschaften enthalten sind, entwickelte sich in diesem Zeitraum mit 7,6 % deutlich schwächer als die VIB-Aktie.

### Aktienkursentwicklung vom 1.1. bis 28.7.2015

(indizierter Vergleich mit EPRA und Kursindizes DAX und SDAX)



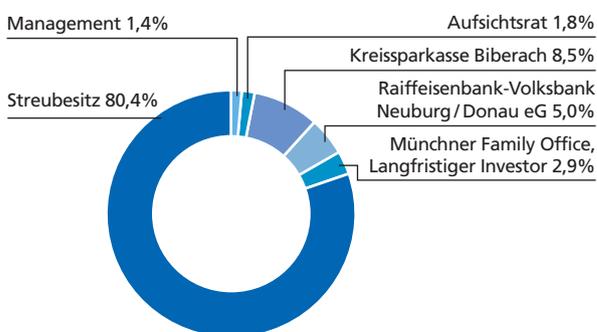
Bei einem Schlusskurs von 16,87 EUR am 28. Juli 2015 (Anzahl im Umlauf befindlicher Aktien von 25.271.669 Stück zum 28. Juli 2015) erreichte die VIB eine Marktkapitalisierung von 426,3 Mio. EUR. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem 31. Dezember 2014 von 73,4 Mio. EUR bzw. 20,8 %.

### Entwicklung Marktkapitalisierung (2010–2014 jeweils zum Jahresende)



Unverändert zeigt die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG eine ausgewogene Verteilung aus mehrheitlichem Free Float (80,4 %) und einzelnen langfristig engagierten Investoren. Zwei regionale Banken – der Gründungsinvestor Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG und die Kreisparkasse Biberach sowie ein Münchner Family Office – sind als Ankeraktionäre investiert.

### Aktionärsstruktur



Stand: 1. Juli 2015

### Finanzkalender

10. September 2015	SRC-Forum
21. September 2015	Berenberg Goldman Sachs Konferenz
24. September 2015	Badder Investment Konferenz
13. Oktober 2015	Petercam Real Estate Seminar
<b>11. November 2015</b>	<b>Veröffentlichung</b>
	<b>2. Zwischenmitteilung 2015</b>
24. November 2015	Commerzbank German Commercial Property Tour

### Hauptversammlung 2015

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2014 am 1. Juli 2015 in Ingolstadt gab die VIB Vermögen AG Einblick in die Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte ihren Aktionären Strategie und Geschäftsmodell. Anwesend waren 48,88 % des stimmberechtigten Grundkapitals. Wie in der Vergangenheit war die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung erneut hoch. Die Tagesordnungspunkte wurden mit mindestens 98,59 % der Stimmen angenommen: So beschloss die Hauptversammlung die Erhöhung der Dividende von 0,45 EUR auf 0,48 EUR. Die Dividende wurde am 2. Juli 2015 an die Aktionäre ausgeschüttet. Zudem stimmte die Hauptversammlung der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie dem Vorschlag des Aufsichtsrats für den Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2015 zu. Darüber hinaus ermächtigte die Hauptversammlung den Vorstand mit 99,81 % der stimmberechtigten Anwesenden, Wandel- und/oder Optionsanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu 60 Mio. EUR auszugeben mit der Möglichkeit das Bezugsrecht auszuschließen und zugleich ein Bedingtes Kapital 2015 in Höhe von 2.478.390 EUR zu schaffen. Schließlich beschloss die Hauptversammlung die Schaffung eines neuen genehmigten Kapitals 2015 i.H.v. 2.478.390 EUR sowie eine entsprechende Satzungsänderung.

## // NAV, FFO und LTV im Detail

### NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
Investment Properties	937.533	894.214
Sonstiges Anlagevermögen	698	257
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.060	3.120
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.842	2.844
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	- 18.865	- 18.293
Nettofinanzverbindlichkeiten	-512.096	-484.560
Kapitalrücklage aus Pflichtwandelanleihen	-37.102	-37.102
<b>NAV / Nettovermögen (unverwässert)</b>	<b>376.070</b>	<b>360.480</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	24.783.906	24.783.906
<b>NAV je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>15,17</b>	<b>14,54</b>

### NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

in TEUR	30.06.2015	31.12.2014
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	376.070	360.480
Effekte aus Pflichtwandelanleihen	39.923	39.923
<b>NAV / Nettovermögen (verwässert)</b>	<b>415.993</b>	<b>400.403</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	24.783.906	24.783.906
Potentielle Stammaktien aus:		
Pflichtwandelanleihen	2.795.927	2.795.927
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.833	27.579.833
<b>NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>15,08</b>	<b>14,52</b>

**FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) JE AKTIE –  
INDIKATOR FÜR DIE MITTELZUFLÜSSE AUS DEM OPERATIVEN GESCHÄFT**

in TEUR	<b>01.01.2015 –30.06.2015</b>	01.01.2014 –30.06.2014
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	28.805	27.584
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	–6	–98
Wertänderung von Investment Properties	–950	–1.092
	<b>27.849</b>	<b>26.394</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–10.166	–10.282
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36	50
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	–35	218
Aufwand aus Garantiedividende	–83	–125
	<b>17.601</b>	<b>16.255</b>
Steueraufwand effektiv	–1.257	–1.175
	<b>16.344</b>	<b>15.080</b>
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	–602	–530
<b>FFO absolut</b>	<b>15.742</b>	<b>14.550</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.833	25.227.231
<b>FFO je Aktie</b>	<b>0,57 EUR</b>	<b>0,58 EUR</b>

**LOAN TO VALUE (LTV) – NETTOVERSCHULDUNG IM VERHÄLTNIS ZU DEN VERMÖGENSWERTEN**

in TEUR	<b>30.06.2015</b>	31.12.2014
Investment Properties	937.533	894.214
Sachanlagen	667	253
Finanzanlagen	3.060	3.120
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.842	2.844
<b>Vermögenswerte</b>	<b>944.102</b>	<b>900.431</b>
Finanzschulden langfristig	511.473	495.054
Finanzschulden kurzfristig	24.091	26.632
Bankguthaben	–24.128	–37.786
<b>Finanzschulden (netto)</b>	<b>511.436</b>	<b>483.900</b>
<b>LTV-Ratio</b>	<b>54,17 %</b>	<b>53,74 %</b>

## // Wirtschaftsbericht

Trotz der Griechenland-Krise und der sich andeutenden Zinswende sind aktuell sowohl die konjunkturellen als auch die branchenspezifischen Rahmenbedingungen in Deutschland als gut zu bezeichnen.

### 1. Markt- und Wettbewerbsumfeld

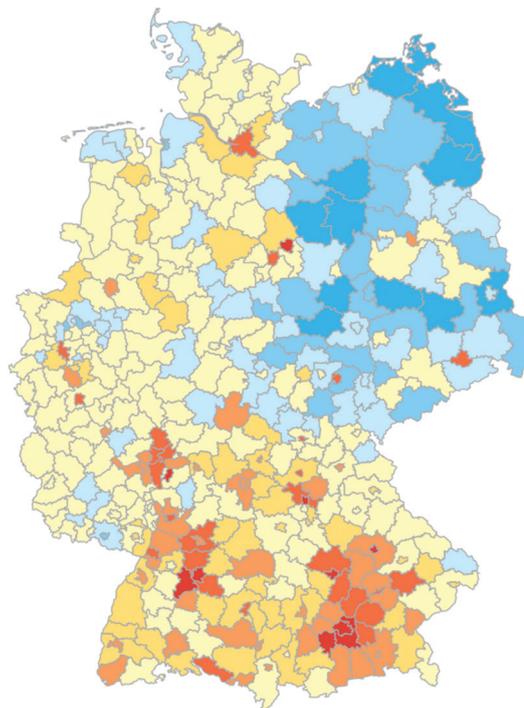
#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Laut Prognosen der Bundesregierung und der EU-Kommission wird die Wirtschaft in Deutschland in 2015 um rund 1,8% wachsen. Und auch der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv: Laut Bundesagentur für Arbeit betrug die Arbeitslosenquote im ersten Halbjahr durchschnittlich 6,3% (Vorjahr: 6,7%).

Die Inflationsrate in Deutschland lag in den ersten sechs Monaten 2015 gemäß Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlich 0,3% (Vorjahr: 1,1%). Für das Gesamtjahr 2015 rechnet man mit einem Wert von 0,5%.

Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien spielt vor allem die Kaufkraft eine große Rolle. Nach Berechnungen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) wuchs diese in 2014 nominal um 2,85%. Für 2015 wird von einem ähnlich stabilen Anstieg in der Größenordnung von 2,7% ausgegangen.

### Zukunftsatlas Deutschland sieht für Bayern und Baden-Württemberg die besten Zukunftschancen



Regionen und ihre Zukunftschancen

- beste Chancen ■ sehr hohe Chancen ■ hohe Chancen
- leichte Chancen ■ ausgeglichene Chancen und Risiken
- leichte Risiken ■ hohe Risiken ■ sehr hohe Risiken

Quelle: Prognos AG, 2013

## BRANCHENENTWICKLUNG

Der Blick auf die Entwicklung der Immobilienbranche, im speziellen der Markt für Gewerbeimmobilien, kann nach wie vor als optimistisch bezeichnet werden. Nach einer Analyse von Jones Lang LaSalle soll die positive Entwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt auch nach der Jahresmitte 2015 noch anhalten; und das trotz der Nervosität und Volatilität, welche die Finanzmärkte in den letzten Wochen und Monaten begleitet hatten. Neben der Griechenland-Krise machte den Anlegern insbesondere die scharfe und so nicht erwartete Korrektur am Anleihenmarkt zu schaffen. Innerhalb kürzester Zeit stieg die Rendite auf 10-jährige Bundesanleihen von nahe Null auf fast 1 %. Dies kann der Beginn einer Zinswende sein. Allerdings könnte dies gegebenenfalls ein längerer Prozess werden, so dass zumindest kurz- und mittelfristig das Zinsniveau noch relativ stabil bleiben dürfte.

Auf dem deutschen Investmentmarkt wechselten im ersten Halbjahr 2015 Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 9,5 Mrd. EUR den Besitzer, ein Anstieg um 42 % im Vergleich zum Vorjahr. Einzelhandelsimmobilien hatten dabei mit 39 % den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von Büroimmobilien mit einem Anteil von 38 %. Der Anteil der Lager- und Logistikimmobilien am Transaktionsvolumen betrug 7 %.

## 2. Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2015 setzte die VIB Vermögen ihren Investitionskurs weiter fort. Zum 1. Februar 2015 übernahm die Gesellschaft die vierte eigenentwickelte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch in ihr Portfolio (Investitionsvolumen: 7,5 Mio. EUR). Die Servicestation erzielt ab diesem Zeitpunkt eine Mietrendite von 7,4 % und ist für 20 Jahre vermietet.

Mit Wirkung zum 1. April 2015 erwarb die VIB zudem ein vor kurzem revitalisiertes Fachmarktzentrum in einem stark frequentierten Neu-Ulmer Gewerbegebiet (Gesamtinvestitionsvolumen: 14,8 Mio. EUR). Die Immobilie ist bei einem Vermietungsstand von 100 % an bonitätsstarke Unternehmen vermietet, von denen die meisten bereits langjährig im Objekt ansässig sind. Für

zwei Drittel der Gesamtmietfläche von 18.740 m<sup>2</sup> wurde die Mietzeit neu auf 15 Jahre festgelegt. Die Immobilie erzielt eine Mietrendite von ca. 7,6 %. Die Mieterträge aus diesem Objekt gehen ab dem zweiten Quartal des Geschäftsjahres 2015 in den Konzernumsatz der VIB ein.

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

### ERTRAGSLAGE

Infolge zusätzlicher Mieteinnahmen durch die Investitionen im ersten Halbjahr 2015 und in der zweiten Hälfte des Vorjahres konnte die VIB Vermögen AG die Summe der betrieblichen Erträge von 34.637 TEUR im Vorjahr um 5,3 % auf 36.457 TEUR im Berichtsjahr steigern.

Aus der erfolgswirksamen Bewertung der im ersten Halbjahr 2015 neu in das Portfolio übernommenen Objekte zum Marktwert resultiert eine positive Wertänderung von Investment Properties in Höhe von 950 TEUR (Vorjahr: 1.092 TEUR). Aufgrund des fortgesetzten Wachstumskurses der Gesellschaft sind entsprechend auch die Aufwandspositionen gestiegen. Die Aufwendungen für Investment Properties sind vor allem aufgrund höherer Aufwendungen für Renovierung und Instandhaltung von –5.908 TEUR im Vorjahr auf –6.188 TEUR im Berichtszeitraum gestiegen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind geringfügig von –740 TEUR auf –771 TEUR gestiegen. Der Personalaufwand beläuft sich aufgrund der höheren Mitarbeiterzahl auf –1.618 TEUR (Vorjahr: –1.459 TEUR). Nach Abzug der Abschreibungen für sonstige Sachanlagen resultierte ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 28.805 TEUR – ein Anstieg um 4,4 % verglichen mit dem Vorjahreswert von 27.584 TEUR. Das um Bewertungseffekte bereinigte EBIT lag mit 27.855 TEUR 5,1 % über dem Vorjahreswert von 26.492 TEUR.

Das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen belief sich im Berichtszeitraum auf –35 TEUR, im Vorjahr wurde ein positives Ergebnis von 218 TEUR ausgewiesen. Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten

durch die Anpassung der Drohverlustrückstellung für einen CHF-Swap der Tochter BBI Immobilien AG betrug –132 TEUR (Vorjahr: –36 TEUR). Mit dem Auslaufen des CHF-Swaps zum 31. Dezember 2015 ist die Drohverlustrückstellung durch diese Anpassung endgültig fixiert. Mit weiteren Aufwendungen ist nicht zu rechnen. Trotz der Zukäufe im laufenden Jahr und einer damit gestiegenen Gesamtverschuldung hat sich der Zinsaufwand aufgrund der günstigeren Finanzierungsbedingungen auf –10.166 TEUR verringert (Vorjahr: –10.282 TEUR). Unter Berücksichtigung des Aufwands aus Garantiedividende verblieb ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 18.425 TEUR, was im Vergleich zum Vorjahr einer Steigerung um 5,8% entspricht (Vorjahr: 17.409 TEUR). Die EBT-Marge konnte von 50,3% auf 50,5% gesteigert

werden. Um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse (Bewertung von Finanzderivaten) bereinigt resultiert ein EBT von 17.607 TEUR (Vorjahr: 16.353 TEUR), was einer im Vergleich zu den Umsatzerlösen überproportionalen Ertragssteigerung von 7,7% entspricht.

Das Konzernergebnis stieg um 5,2% auf 15.377 TEUR nach 14.610 TEUR im Vorjahr. Sowohl das unverwässerte als auch das verwässerte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 0,53 EUR (Vorjahr: 0,56 EUR bzw. 0,55 EUR). Ebenfalls steigern konnte die VIB den FFO als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse. Nach 14.550 TEUR im ersten Halbjahr 2014 lag dieser nun bei 15.742 TEUR. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,57 EUR (Vorjahr: 0,58 EUR).

#### Ertragslage

in TEUR	01.01.2015 –30.06.2015	01.01.2014 –30.06.2014	Veränderung
Umsatzerlöse	36.211	34.315	+5,5 %
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>36.457</b>	<b>34.637</b>	<b>+5,3 %</b>
EBIT	28.805	27.584	+4,4 %
EBT	18.425	17.409	+5,8 %
<b>EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen</b>	<b>17.607</b>	<b>16.353</b>	<b>+7,7 %</b>
Konzernergebnis	15.377	14.610	+5,2 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	0,53	0,56	–5,4 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	0,53	0,55	–3,6 %

## VERMÖGENSLAGE

Infolge der weiteren Investitionstätigkeit stieg die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG zum 30. Juni 2015 auf 971.933 TEUR (31.12.2014: 942.199 TEUR). Die Investment Properties erreichten einen Wert von 937.533 TEUR gegenüber 894.214 TEUR zum 31.12.2014. Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Stichtag bei 24.128 TEUR (31.12.2014: 37.786 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des positiven Konzernüberschusses auf 389.516 TEUR (31.12.2014: 371.655 TEUR). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich geringfügig auf 40,1 % (31.12.2014: 39,4 %).

Infolge der Investitionstätigkeit des laufenden Jahres und der damit verbundenen Aufnahme weiterer Fremdmittel stiegen die langfristigen Finanzschulden um 16.419 TEUR

auf 511.473 TEUR (31.12.2014: 495.054 TEUR). Die kurzfristigen Finanzschulden reduzierten sich auf 24.091 TEUR (31.12.2014: 26.632 TEUR). Die Nettoverschuldung (Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden ./ Bankguthaben) ist auf 512.096 TEUR gestiegen (31.12.2014: 484.560 TEUR).

Durch den positiven Geschäftsverlauf und der damit einhergehenden Steigerung des Eigenkapitals verbesserte sich der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum 30. Juni 2015 auf 376.070 TEUR (31.12.2014: 360.480 TEUR). Bezogen auf die zum 30. Juni 2015 im Umlauf befindlichen 24.783.906 Aktien entspricht dies zum Stichtag einem unverwässerten NAV je Aktie von 15,17 EUR gegenüber 14,54 EUR zum 31.12.2014 – eine Zunahme um 0,63 EUR je Aktie.

### Vermögenslage

in TEUR	<b>30.06.2015</b>	31.12.2014	Veränderung
Bilanzsumme	971.933	942.199	29.734
Investment Properties	937.533	894.214	43.319
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	512.096	484.560	27.536
Eigenkapital	389.516	371.655	17.861
Eigenkapitalquote	40,1 %	39,4 %	–

## FINANZLAGE

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2015 bei 24.459 TEUR (Vorjahr: 21.430 TEUR). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit stieg auf 43.092 TEUR (Vorjahr: 34.398 TEUR), der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit lag bei 4.718 TEUR (Vorjahr: 9.192 TEUR). Per Saldo belief sich der Finanzmittelbestand zum Stichtag auf 24.128 TEUR (Vorjahr: 21.696 TEUR).

### Finanzlage

in TEUR	<b>01.01.2015 – 30.06.2015</b>	01.01.2014 – 30.06.2014	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	24.459	21.430	3.029
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	–43.092	–34.398	–8.694
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.718	9.162	–4.444
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	24.128	21.696	2.432

Die VIB-Gruppe verfügte zum 30. Juni 2015 über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 12.360 TEUR (Vorjahr: 5.241 TEUR).

## MITARBEITER

Zum 30. Juni 2015 waren neben den drei Vorständen 32 kaufmännische (31.12.2014: 29) und 6 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 8) im VIB Konzern angestellt. Der Anstieg bei den kaufmännischen Mitarbeitern ist dem Ausbau der Bereiche Objektmanagement und Projektentwicklung aufgrund des Unternehmenswachstums zuzurechnen.

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 (Vorstandsvorsitzender), Holger Pilgenröther und Martin Pfandzelter.

## GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Der Vorstand der VIB Vermögen AG ist mit der Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft im ersten Halbjahr zufrieden. Die Umsatzerlöse und Erträge konnten erneut gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote konnte weiter verbessert werden, was die nachhaltige Finanzierungssituation der Gesellschaft verdeutlicht. Auch der Nettovermögenswert (NAV) sowie

der FFO als Indikator für den operativen Mittelzufluss der Gesellschaft konnten im ersten Halbjahr 2015 gesteigert werden. Zudem verfügt die VIB Vermögen AG über ausreichend flüssige Mittel, um die weitere Unternehmensentwicklung erfolgreich gestalten zu können.

## // Nachtragsbericht

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ende des ersten Halbjahres 2015 nicht eingetreten.

## // Risiko- und Chancenbericht

### Risikobericht

#### RISIKOMANAGEMENT

Die Risikopolitik der VIB entspricht ihrem Ziel, den Unternehmenswert über nachhaltiges Wachstum langfristig zu steigern, unter der Prämisse, unangemessene Risiken zu steuern bzw. weitgehend zu vermeiden. Risiko bedeutet für die VIB dabei die Gefahr möglicher Verluste oder aber auch entgangener Gewinne. Beides kann sowohl durch interne als auch externe Faktoren ausgelöst werden.

Das Risikomanagement ist bei der VIB integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie, wobei die Risikopolitik durch den Vorstand vorgegeben wird. Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu steuern, hat die VIB ein effizientes Risikomanagementsystem implementiert, das eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der Gesellschaft eingebunden ist – insbesondere in die Controlling- und Planungsprozesse. Darüber hinaus ist das System in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und Effizienz im Umgang mit den konzernweiten Risiken jederzeit sicherzustellen.

#### RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Die wesentlichen Risiken der VIB Vermögen AG werden im Geschäftsbericht 2014 auf den Seiten 57–63 ausführlich beschrieben. Grundsätzlich haben sich die Risiken zum Halbjahr 2015 nicht wesentlich verändert.

#### ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Das Risikomanagement der VIB ist ein laufender Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Nach Einschätzung der VIB sind aktuell keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand des Unternehmens erkennbar.

## Chancenbericht

### CHANCENMANAGEMENT

Nachhaltiger Geschäftserfolg hängt auch davon ab, wie frühzeitig die VIB Chancen erkennt und wie vorausschauend sie diese steuert und umsetzt. Grundsätzlich strebt die VIB ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Mehrwert für ihre Aktionäre zu steigern.

### CHANCEN DES UNTERNEHMENS

Die wesentlichen Chancen der VIB Vermögen AG werden im Geschäftsbericht 2014 auf den Seiten 63–64 ausführlich beschrieben. Grundsätzlich haben sich die Chancen zum Halbjahr 2015 nicht wesentlich verändert.

### ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER CHANCEN

Die Chancen der VIB haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Potenzial sieht die Gesellschaft in einer für sie weiterhin positiven Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus sowie in der Akquisition und Entwicklung neuer renditestarker Immobilien.

## // Prognosebericht

Angesichts der weiterhin erwarteten positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des aktuellen Niedrigzinsumfelds geht die VIB für 2015 weiterhin von einer positiven Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland aus – speziell im süddeutschen Raum. Auf Basis der Unternehmensplanung erwartet der Vorstand der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2015 unverändert

- ▶ einen Anstieg der betrieblichen Erträge auf 74,0 bis 77,0 Mio. EUR,
- ▶ eine Steigerung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen auf 53,5 bis 56,0 Mio. EUR und
- ▶ eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen auf 33,0 bis 35,0 Mio. EUR.

Diese Prognose könnte durch eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, durch Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus sowie durch weitere Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2015 beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, 5. August 2015



Ludwig Schlosser  
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand)



Martin Pfandzelter  
(Vorstand)

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

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2015 BIS ZUM 30. JUNI 2015

in TEUR	<b>01.01.2015 – 30.06.2015</b>	01.01.2014 – 30.06.2014
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>36.211</b>	<b>34.315</b>
sonstige betriebliche Erträge	246	322
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>36.457</b>	<b>34.637</b>
Wertänderungen von Investment Properties	950	1.092
Aufwendungen für Investment Properties	–6.188	–5.908
Personalaufwand	–1.618	–1.459
sonstige betriebliche Aufwendungen	–771	–740
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>28.830</b>	<b>27.622</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–25	–38
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>28.805</b>	<b>27.584</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–35	218
Ergebnis aus Entkonsolidierung	0	0
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	–132	–36
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	36	50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–10.166	–10.282
Aufwand aus Garantiedividende	–83	–125
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>18.425</b>	<b>17.409</b>
Ertragsteuern	–3.048	–2.799
<b>Konzernergebnis</b>	<b>15.377</b>	<b>14.610</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	14.567	14.080
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	810	530
<i>Ergebnis je Stammaktie in EUR</i>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,53	0,56
<b>unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,53</b>	<b>0,56</b>
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</i>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,53	0,55
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,53</b>	<b>0,55</b>

## // IFRS-Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2015

**AKTIVA**

in TEUR	<b>30.06.2015</b>	31.12.2014
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	31	4
Sachanlagen	667	253
Investment Properties	937.533	894.214
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.060	3.120
Latente Steuern	121	160
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>941.412</b>	<b>897.751</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.999	2.952
Forderungen aus Ertragsteuern	304	332
Bankguthaben und Kassenbestände	24.128	37.786
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.248	534
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.842	2.844
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>30.521</b>	<b>44.448</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>971.933</b>	<b>942.199</b>

<b>PASSIVA</b>		
in TEUR	<b>30.06.2015</b>	31.12.2014
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	24.784	24.784
Kapitalrücklage	193.439	192.992
Gewinnrücklage	54.054	54.490
Bilanzgewinn	109.745	95.178
	<b>382.022</b>	<b>367.444</b>
Cash Flow Hedges	-7.352	-8.423
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	9	40
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	14.837	12.594
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>389.516</b>	<b>371.655</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Genussrechtskapital	660	660
Finanzschulden	511.473	495.054
Derivative Finanzinstrumente	9.729	11.292
Latente Steuern	28.885	27.389
Pensionsrückstellungen	1.324	1.325
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>552.071</b>	<b>535.720</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	24.091	26.632
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	0	148
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	830	827
Sonstige Verbindlichkeiten	4.633	6.896
Passive Rechnungsabgrenzung	792	321
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>30.346</b>	<b>34.824</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>971.933</b>	<b>942.199</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: Dipl.-Math. Ludwig Schlosser, Holger Pilgenröther, Martin Pfandzelter  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRB 101699

Stand: 6. August 2015

### Fotos:

Heinz von Heydenaber, Schäftlarn  
Ingrid Scheffler, München  
Jürgen Schuhmann, Ingolstadt

### Chefredaktion, Layout und Satz:

cometis AG  
Unter den Eichen 7/Gebäude D  
65195 Wiesbaden

Telefon: +49 (0)611 20 585 5-0  
Telefax: +49 (0)611 20 585 5-66

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

Dieser Geschäftsbericht 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.

