



WERTE SCHAFFEN



Halbjahresfinanzbericht
2019

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	45.084	42.575	+5,9
Wertänderungen von Investment Properties	2.276	2.380	-4,4
EBT (Ergebnis vor Steuern)	29.953	27.344	+9,5
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	27.677	24.964	+10,9
Konzernergebnis	25.048	22.931	+9,2
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	0,88	0,80	+9,2
Bilanzkennzahlen			
	30.06.2019	31.12.2018	
Bilanzsumme	1.293.704	1.234.908	+4,8
Investment Properties	1.236.542	1.182.548	+4,6
Eigenkapital	555.284	527.593	+5,2
Eigenkapital-Quote (in %)	42,9	42,7	+0,2 Pkt.
Nettoverschuldung	636.350	610.098	+4,3
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	50,8	51,0	-0,2 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	586.900	559.949	+4,8
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	21,28	20,30	+4,8
Sonstige Kennzahlen			
	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	
FFO (Funds from Operations)	24.081	21.791	+10,5
FFO je Aktie (in EUR)	0,87	0,79	+10,5
	30.06.2019	31.12.2018	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	25,40	21,20	+19,8
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	700.526	584.691	+19,8
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	19,7	21,1	-1,4 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,15	2,33	-0,18 Pkt.
Immobilienkennzahlen			
	30.06.2019	31.12.2018	
Annualisierte Nettokaltmiete	79.341	78.249	+1,4
Leerstandsquote (in %)	0,7	0,7	0 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.138.150	1.123.271	+1,3
EPRA-Kennzahlen			
	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	
EPRA-Überschuss	22.238	20.075	+10,8
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,81	0,73	+10,8
	30.06.2019	31.12.2018	
EPRA-NAV	586.900	559.949	+4,8
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	21,28	20,30	+4,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,7	0,7	0 Pkt.

INHALT

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Immobilienportfolio
- 4 Hauptversammlung

ZWISCHENLAGEBERICHT

- 5 Wirtschaftsbericht
- 8 Risiken und Chancen
- 9 Prognosebericht

ZWISCHENABSCHLUSS

- 10 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 11 IFRS-Konzernbilanz

- 13 Finanzkalender
- 14 Impressum/IR-Kontakt

IMMOBILIENPORTFOLIO

ÜBERBLICK

Zum Stichtag 30. Juni 2019 umfasst das Immobilienportfolio des VIB Konzerns insgesamt 108 Objekte bei einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.138.150 m². Die Immobilien liegen überwiegend im süddeutschen Raum, wo wir uns in den vergangenen 25 Jahren ein weit verzweigtes Netzwerk aufgebaut haben. Durch die Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien stehen wir stets in engem Kontakt mit unseren Mietern und sind somit in der Lage, zeitnah auf Marktveränderungen und sich wandelnde Mieterbedürfnisse zu reagieren. In der Folge bewegt sich die Leerstandsquote unseres Gesamtportfolios seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau und lag am 30. Juni 2019 bei 0,7 % (31.12.2018: 0,7 %).

Die Diversifikation unseres Immobilienportfolios spielt für uns eine wichtige Rolle, um im Markt langfristig gut positioniert zu sein. Dabei fokussieren wir uns vor allem auf die beiden Branchen Logistik/Light Industry sowie den Einzelhandel, die zum Stichtag 30. Juni einen Anteil von 66 % (31.12.2018: 65 %) beziehungsweise 28 % (31.12.2018: 29 %) am Gesamtportfolio ausmachen. Die verbleibenden 6 % des Portfolios entfallen auf Büro- und Geschäftshäuser (31.12.2018: 6 %).

Zum Stichtag lag der Marktwert des Immobilienportfolios bei 1.237 Mio. EUR (31.12.2018: 1.183 Mio. EUR), die annualisierte Nettomiete stieg aufgrund der Investitionen in neue Immobilien und Grundstücke auf 79,3 Mio. EUR (31.12.2018: 78,2 Mio. EUR).

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Anzahl der Objekte	108 Immobilien
Vermietbare Fläche	1.138.150 m ²
Marktwert des Portfolios	1.237 Mio. EUR
Annualisierte Nettomiete	79,3 Mio. EUR
Leerstandsquote	0,7 %

Stand: 30. Juni 2019

Neben der Diversifikation zeichnet sich unser Immobilienportfolio durch eine attraktive durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge aus. Diese liegt derzeit bei fünf Jahren und drei Monaten und gewährleistet somit eine hohe Planbarkeit der Mieterlöse. In der Regel werden aber auch Mietverträge mit kurzen Restlaufzeiten nicht durch den Mieter gekündigt, sondern verlängern sich automatisch um die vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Aber auch bei der Mieterstruktur achten wir auf Diversifikation, um ein mögliches Konzentrations- oder Klumpenrisiko zu minimieren. So hat kein Einzelmietter einen Anteil von > 10 % an den Gesamtmietererlösen; die größten zehn Mieter der VIB stehen für ca. 44 % des Gesamtportfolios. Zudem prüfen wir vor Abschluss eines jeden Mietvertrages die Bonität des künftigen Mieters, um ein mögliches Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen.

PORTFOLIOENTWICKLUNG 2019

Zu Beginn des Jahres hat die VIB in Göppingen für 13,5 Mio. EUR einen weiteren Gartenfachmarkt der Firma Dehner erworben. Das 10.200 m² Nutzfläche umfassende Einzelhandelsobjekt wird derzeit modernisiert und voraussichtlich im ersten Quartal 2020 an den Mieter übergeben.

Im Mai dieses Jahres erwarb die VIB für 7,5 Mio. EUR eine Logistik-/Light Industry Immobilie in Ehningen im Großraum Stuttgart. Das Objekt umfasst eine vermietbare Gesamtfläche von 9.100 m² und wird derzeit nach Maßgabe neuester technischer Standards umgebaut. Mit der Fertigstellung rechnen wir bis zum Jahresende 2019. Parallel zum Umbau werden bereits Verhandlungen mit potentiellen Mietern geführt.

Eine weitere Objektakquisition hat die Gesellschaft im Juni dieses Jahres getätigt. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine multifunktionale Logistikimmobilie, die im südlichen Thüringen bei Seubtendorf liegt. Das Investitionsvolumen lag bei 16,9 Mio. EUR, die Nutzfläche beträgt 19.500 m². Der Erwerb erfolgte im Rahmen eines Sale and Lease Back als Share Deal mit einem unserer größten Bestandsmieter. Da das Grundstück über eine Gesamtfläche von ca. 74.000 m² verfügt, sehen wir hier noch Potential für eine spätere Nachverdichtung.

Wie geplant verläuft weiterhin der Bau des 3.500 m² Nutzfläche umfassenden Bürokomplexes in Regensburg, der im Zuge der Nachverdichtung auf einem Bestandsgrundstück errichtet wird. Das Objekt ist bereits voll vermietet und wird voraussichtlich im Verlauf des vierten Quartals 2019 an die Mieter übergeben.

Planmäßig verläuft auch die Entwicklung der Logistikanlage auf dem insgesamt ca. 113.000 m² umfassenden Grundstück im Interpark bei Ingolstadt. Hier wird zunächst der erste, bereits jetzt vollständig vermietete, Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 27.500 m² realisiert. Für die restliche Nutzfläche, die mit 87.000 m² als Doppelstockhalle ausgelegt ist, konnte ebenfalls bereits ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das vierte Quartal 2019 geplant, die Restfläche soll dann Ende 2020 an den Mieter übergeben werden.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung haben wir uns im zweiten Quartal von einem kleineren Logistikobjekt getrennt. Die Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 5.300 m² hatte einen Anteil an der gesamten Konzernnettokaltniete von ca. 0,2 %. Der Verkaufserlös betrug 2,0 Mio. EUR und entsprach dem Buchwert des Objektes.

Auch für zukünftige Projektentwicklungen ist unsere Grundstückspipeline gut gefüllt. Wir verfügen aktuell über Grundstücke in sehr guten Lagen mit einer potentiellen Nutzfläche von 115.000 m². Neben Eigenentwicklungen evaluieren wir aber auch weiterhin die Möglichkeit unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen, wie jüngst in Ehningen und Seubtendorf, zu ergänzen.

Im Rahmen der nachhaltigen und profitablen Wachstumsstrategie prüfen die VIB Vermögen AG und die WDP (Warehouse de Pauw), ein Entwickler von Logistikimmobilien im Großraum Benelux, das Potential für eine gemeinsame Entwicklung von Logistikimmobilien. Zielregion für Investitionen ist Nordrhein-Westfalen, Bremen und Hamburg. Eine Erweiterung der regionalen Präsenz über die bestehende Kernregion Süddeutschland nach Norden hinaus bietet das Potential zusätzliches Wachstum zu generieren und unseren Mietern gleichzeitig auch eine breitere geographische Abdeckung zu bieten.

HAUPTVERSAMMLUNG 2019

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2019, die am 4. Juli 2019 in Ingolstadt stattfand, gab die VIB Vermögen AG einen Überblick über die Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte die weitere Strategie für das Geschäftsjahr 2019. Darüber hinaus wurde beschlossen, die Anzahl der Mitglieder des Aufsichtsrats der VIB Vermögen AG auf vier Mitglieder zu erhöhen sowie den langjährigen, früheren Vorstandsvorsitzenden der VIB, Herrn Ludwig Schlosser, nach einer mehr als 2-jährigen Cooling-off-Periode in den Aufsichtsrat zu berufen.

Des Weiteren wurde mit deutlicher Mehrheit die Umstellung von Inhaberaktien auf Namensaktien beschlossen. Dies soll mit Blick auf eine effizientere Investor Relationsarbeit gerade die direkte Kommunikation mit unseren Aktionären erleichtern.

Wir freuen uns besonders, dass die anwesenden Aktionäre in der diesjährigen Hauptversammlung nun bereits zum 10. Mal in Folge eine Dividendenerhöhung beschließen konnten. Mit 0,65 EUR je Aktie gegenüber 0,60 EUR je Aktie im Vorjahr entsprach dies einer Steigerung von 8,3 % und einer Ausschüttung von insgesamt 17,9 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2018 (Vorjahr: 16,6 Mio. EUR). Die Dividende wurde am 9. Juli 2019 an die Aktionäre ausgezahlt. Die Aktionäre sprachen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat darüber hinaus mit deutlicher Mehrheit das Vertrauen aus.

Weiterführende Informationen zu den einzelnen Beschlüssen sowie die allgemeinen Präsentationsunterlagen der Hauptversammlung finden Sie auf unserer Homepage unter www.vib-ag.de.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF

Mit der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2019 sind wir sehr zufrieden, alle Kennzahlen liegen im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Dank der Zugänge zum Immobilienportfolio im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2018 sowie im ersten Halbjahr 2019 konnten wir wie geplant sowohl bei den Umsatzerlösen also auch beim Ergebnis weiter zulegen. Auch alle wesentlichen Kostenpositionen haben sich wie erwartet entwickelt. Aufgrund des weiterhin günstigen Zinsumfelds konnten die Zinsaufwendungen weiter moderat reduziert werden. Im Ergebnis führte dies dazu, dass das Ergebnis vor Steuern (EBT) sowie die Funds from Operations (FFO) überproportional gesteigert werden konnte.

Im Rahmen eines Verpflichtungsgeschäfts aus einem aufschiebend bedingten notariellen Kaufvertrag über den Erwerb von Grundstücken mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2020, ergeben sich für die Gesellschaft finanzielle Kaufpreisverpflichtungen von bis zu ca. 8,0 Mio. EUR.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des ersten Halbjahres 2019 nicht eingetreten.

ERLÄUTERUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018	Veränderung in %
Umsatzerlöse	45.084	42.575	+5,9
Wertänderungen von Investment Properties	2.276	2.380	-4,4
EBT	29.953	27.344	+9,5
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	27.677	24.964	+10,9
Konzernergebnis	25.048	22.931	+9,2
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	0,88	0,80	+9,2
FFO	24.081	21.791	+10,5
FFO je Aktie (in EUR)	0,87	0,79	+10,5

Aufgrund der Neuzugänge ins Immobilienportfolio sowie Mietindexierungen haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,9 % auf 45.084 TEUR erhöht (Vorjahr: 42.575 TEUR).

Die Wertänderungen von Investment Properties lagen bei 2.276 TEUR (Vorjahr: 2.380 TEUR) und resultieren hauptsächlich aus den derzeit im Bau befindlichen Eigenentwicklungen. Aufgrund des zum Stichtag 30. Juni 2019 erreichten hohen Fertigstellungsgrades und Vorvermietungsstandes dieser Immobilien wurde entsprechend eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.53A vorgenommen.

Die Aufwendungen für Investment Properties sind um 4,4 % auf –7.251 TEUR gestiegen (Vorjahr: –6.945 TEUR), wobei die Betriebskosten bei –6.005 TEUR (Vorjahr: –5.801 TEUR) und die Instandhaltungsaufwendungen bei –1.246 TEUR (Vorjahr: –1.144 TEUR) lagen. Der Personalaufwand lag in den ersten sechs Monaten bei –1.942 TEUR (Vorjahr: –1.862 TEUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen um 56 TEUR auf –802 TEUR zurück (Vorjahr: –858 TEUR).

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 287 TEUR bzw. 3,7 % auf –7.573 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: –7.860 TEUR). Während sich die Nettoverschuldung (Bankverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben) aufgrund der Aufnahme neuer Kredite im Rahmen des Unternehmenswachstums erhöht hat, ist der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten weiter gesunken. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei 29.953 TEUR gegenüber 27.344 TEUR im Vorjahr. Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte EBT erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 27.677 TEUR (Vorjahr: 24.964 TEUR), was einer überproportionalen Steigerung von 10,9 % oder 2.713 TEUR entspricht.

Der Ertragssteueraufwand lag bei –4.905 TEUR (Vorjahr: –4.413 TEUR), wobei die effektiven Steuern –2.849 TEUR (Vorjahr: –2.450 TEUR) und die latenten Steuern –2.056 TEUR (Vorjahr: –1.963 TEUR) ausmachten. Das Konzernergebnis stieg im ersten Halbjahr 2019 um 9,2 % auf 25.048 TEUR, nach 22.931 TEUR im Vorjahr. Sowohl das unverwässerte als auch das verwässerte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 0,88 EUR (Vorjahr: 0,80 EUR).

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	30.06.2019	31.12.2018	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.293.704	1.234.908	+4,8
Investment Properties	1.236.542	1.182.548	+4,6
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	636.350	610.098	+4,3
Eigenkapital	555.284	527.593	+5,2
Eigenkapitalquote	42,9 %	42,7 %	+0,2 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB Konzern hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 deutlich um 58.796 TEUR auf 1.293.704 TEUR erhöht (31.12.2018: 1.234.908 TEUR). Aufgrund der Neuinvestitionen in das Immobilienportfolio sind die Investment Properties um 53.994 TEUR auf 1.236.542 TEUR gestiegen (31.12.2018: 1.182.548 TEUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 34.956 TEUR (31.12.2018: 31.015 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 30. Juni 2019 auf 555.284 TEUR (31.12.2018: 527.593 TEUR), die Eigenkapitalquote legte geringfügig auf 42,9 % zu (31.12.2018: 42,7 %).

Die langfristigen Finanzschulden haben aufgrund der Investitionstätigkeit um 39.878 TEUR auf 647.727 TEUR zugenommen (31.12.2018: 607.849 TEUR), die kurzfristigen Finanzschulden sind um 9.685 TEUR auf 23.579 TEUR zurückgegangen (31.12.2018: 33.264 TEUR). Die Nettoverschuldung, der Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden abzüglich des Bankguthabens, belief sich zum 30. Juni 2019 auf 636.350 TEUR und lag damit 26.252 TEUR höher als zum Jahresende 2018 (31.12.2018: 610.098 TEUR).

Dank des positiven Geschäftsverlaufs verbesserte sich auch der unverwässerte Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum 30. Juni 2019 auf 586.900 TEUR (31.12.2018: 559.949 TEUR). Bezogen auf die zum 30.06.2019 im Umlauf befindlichen 27.579.779 Aktien entspricht das einem unverwässerten NAV je Aktie von 21,28 EUR gegenüber 20,30 EUR zum 31.12.2018 – eine Zunahme um 4,8 % bzw. 0,98 EUR je Aktie.

FINANZLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	31.015	37.979
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.698	26.955
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-53.492	-52.211
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	23.735	16.773
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	34.956	29.496

Aufgrund der weiterhin positiven Unternehmensentwicklung hat der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit um 6.743 TEUR auf 33.698 TEUR zugenommen (Vorjahr: 26.955 TEUR). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag vor allem wegen der hohen Investitionen in das Immobilienportfolio bei 53.492 TEUR (Vorjahr: 52.211 TEUR). Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit lag im Saldo bei 23.735 TEUR (Vorjahr: 16.773 TEUR). Hierbei kam es zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme neuer Kredite in Höhe von 63.789 TEUR (Vorjahr: 37.588 TEUR) sowie zu einem Mittelabfluss aus der Rückzahlung von Krediten in Höhe von 33.596 TEUR (Vorjahr: 12.959 TEUR). Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit beinhaltet darüber hinaus eine Rücklagenzuführung von 1.115 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) im Rahmen der Erstkonsolidierung von Minderheitengesellschafter.

Zum Stichtag 30. Juni 2019 lag der Finanzmittelbestand des VIB-Konzerns bei 34.956 TEUR (30.06.2018: 29.496 TEUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse der Gesellschaft, konnten im ersten Halbjahr 2019 auf 24.081 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 21.791 TEUR). Entsprechend verbesserte sich auch der FFO je Aktie von 0,79 auf 0,87 EUR.

MITARBEITER

Der VIB Konzern beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2019 neben den beiden Vorständen weitere 34 kaufmännische (31.12.2018: 32) und 5 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2018: 5). Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich überwiegend um Teilzeitbeschäftigungsverhältnisse für die Bewirtschaftung unserer Immobilien. Die hierbei entstehenden Personalaufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzt sich zusammen aus Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender) und Holger Pilgenröther (Vorstand Bereich Finanzen).

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Die VIB Vermögen AG ist mit der Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft im ersten Halbjahr 2019 sehr zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des bereinigten Vorsteuerergebnisses (EBT) lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Auch der Nettovermögenswert der Gesellschaft (NAV) sowie die Funds from Operations (FFO) als Indikator für den operativen Mittelzufluss der Gesellschaft, konnten im ersten Halbjahr 2019 weiter gesteigert werden. Zudem verfügt der VIB-Konzern über ausreichend liquide Mittel, um die weitere Unternehmensentwicklung erfolgreich gestalten zu können.

RISIKEN UND CHANCEN



Im Geschäftsbericht 2018 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken, welche Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des VIB Konzerns haben könnten, detailliert dargestellt. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden darüber hinaus keine weiteren bedeutenden Risiken und Chancen identifiziert, die aus unserer Sicht für den Fortbestand des Unternehmens eine Gefahr darstellen könnten.

PROGNOSEBERICHT

Trotz des aktuell geringeren Wirtschaftswachstums in Deutschland werden die mittel- bis langfristigen gesamtwirtschaftlichen und immobilisenspezifischen Rahmenbedingungen von führenden Wirtschaftsforschungsinstituten als nach wie vor positiv bewertet. Auch bei den Zinsen ist derzeit noch keine Trendwende abzusehen. Die Europäische Zentralbank (EZB) geht derzeit davon aus, dass der Leitzins noch bis Mitte des kommenden Jahres bei Null Prozent bleiben wird. Wir rechnen somit in den nächsten zwölf Monaten mit keiner wesentlichen Änderung der Finanzierungsbedingungen für Immobilienkredite.

Wir sehen derzeit alle Rahmenbedingungen für uns als Immobilienbestandshalter gegeben, um in unserem Kerngeschäftsfeld auch weiterhin nachhaltig und profitabel zu wachsen.

Wir bestätigen daher unsere im Geschäftsbericht 2018 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2019:

- › einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 88,5 bis 92,5 Mio. EUR,
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 52,0 bis 54,5 Mio. EUR und
- › einen Anstieg der Funds from Operations (FFO) auf 45,5 bis 48,0 Mio. EUR

Darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit:

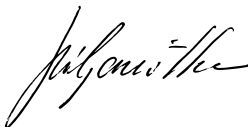
- › einer Leerstandsquote zum 31.12.2019 im niedrigen einstelligen Prozentbereich sowie
- › einer weiteren, leichten Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Darlehensportfolios zum Jahresende 2019 (31.12.2018: 2,33 %)

Diese Prognose könnte durch gravierende Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, des allgemeinen Zinsniveaus sowie durch außerplanmäßige Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien, beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, am 6. August 2019



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther
(Vorstand, CFO)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2019

IN TEUR	1. Halbjahr 2019	1. Halbjahr 2018
Umsatzerlöse	45.084	42.575
Sonstige betriebliche Erträge	267	153
Summe der betrieblichen Erträge	45.351	42.728
Wertänderungen von Investment Properties	2.276	2.380
Aufwendungen für Investment Properties	-7.251	-6.945
Personalaufwand	-1.942	-1.862
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-802	-858
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	37.632	35.443
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-153	-154
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	37.479	35.289
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	115	-6
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15	4
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.573	-7.860
Aufwand aus Garantiedividende	-83	-83
Ergebnis vor Steuern (EBT)	29.953	27.344
Ertragsteuern	-4.905	-4.413
Konzernergebnis	25.048	22.931
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	24.182	22.078
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	866	853
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,88	0,80
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,88	0,80
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,88	0,80
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,88	0,80

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2019

AKTIVA

IN TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2	5
Sachanlagen	7.981	8.037
Investment Properties	1.236.542	1.182.548
Anteile an assoziierten Unternehmen	8.771	6.238
Summe langfristige Vermögenswerte	1.253.296	1.196.828
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.890	5.983
Bankguthaben und Kassenbestände	34.956	31.015
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.562	1.082
Summe kurzfristige Vermögenswerte	40.408	38.080
Bilanzsumme	1.293.704	1.234.908

PASSIVA

IN TEUR	30.06.2019	31.12.2018
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	27.580	27.580
Kapitalrücklage	191.218	191.218
Gewinnrücklage	76.489	75.766
Kumulierte Ergebnisse	236.862	212.680
Cash Flow Hedges	-1.616	-2.387
Fremdwährungsumrechnung	-52	-64
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	530.481	504.793
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	24.803	22.800
Summe Eigenkapital	555.284	527.593
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	647.727	607.849
Derivative Finanzinstrumente	1.982	2.908
Latente Steuern	54.437	52.248
Pensionsrückstellungen	2.474	2.363
Summe langfristige Schulden	706.620	665.368
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	23.579	33.264
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.626	599
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	830	827
Sonstige Verbindlichkeiten	5.506	7.120
Passive Rechnungsabgrenzung	259	137
Summe kurzfristige Schulden	31.800	41.947
Bilanzsumme	1.293.704	1.234.908

FINANZKALENDER

3. September 2019

SRC-Forum Financials & Real Estate 2019 in Frankfurt

17./18. September 2019

Degroof Peterscam's Real Estate Seminar in Brüssel

23. September 2019

Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference 2019 in München

25. September 2019

Baader Investment Conference in München

6. November 2019

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2019

IR-KONTAKT

VIB Vermögen AG

Petra Riechert
Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49(0)8431 9077-952
Fax: +49(0)8431 9077-1952
E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

IMPRESSUM

Herausgeber

VIB Vermögen AG
Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49(0)8431 9077-0
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

E-Mail: info@vib-ag.de
Internet: www.vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender)
Holger Pilgenröther

Registergericht

Ingolstadt

Registernummer

HRB 101699

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 (0)8431 9077-0
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

info@vib-ag.de
www.vib-ag.de