

Halbjahresfinanzbericht
2022

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN



HALBJAHRESFINANZBERICHT 2022

VIB KONZERN

Die VIB Vermögen AG (nachfolgend auch: VIB, VIB AG, VIB Konzern) hat ihr Berichtswesen umgestellt, um sich an Branchenstandards anzupassen. In diesem Zuge wurde die Bilanz- und GuV-Gliederung angepasst. Die Konzernbilanz wird im Einklang mit IAS 1 (Darstellung des Abschlusses) nach der Fristigkeitenmethode aufgestellt. Dabei werden Vermögenswerte, die innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert und Verbindlichkeiten, die innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällig werden, grundsätzlich als kurzfristig ausgewiesen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden.

Darüber hinaus wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsregeln im Zusammenhang mit den Investment Properties von der Fair Value-Methode (IAS 40) auf das fortgeführte Anschaffungskosten-Modell (at cost, IAS 16) angepasst. Die Anpassung wurde gem. IAS 8 zum 1. Januar 2020 retrospektiv vorgenommen. Die Umstellung der Gliederung sowie die Anpassung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode haben Auswirkungen auf verschiedene Bilanz- und GuV-Positionen. Soweit sich Änderungen ergeben haben, wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst. Aus diesem Grund sind die in diesem Bericht ausgewiesenen Vorjahreswerte nur bedingt mit der bisherigen Berichterstattung vergleichbar.

KONZERNKENNZAHLEN¹

| IN TEUR | 1. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2021 | Veränderung in % |
|---|-------------------------|------------------|------------------|
| GuV-Kennzahlen | | | |
| Bruttomieteinnahmen | 46.559 | 44.252 | +5,2 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 37.858 | 19.707 | +92,1 |
| Bereinigtes Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 21.696 | 19.707 | +10,1 |
| Konzernergebnis | 35.153 | 16.469 | +113,4 |
| Ergebnis je Aktie ² (in EUR) unverwässert / verwässert | 1,25 | 0,56 | +123,2 |
| Bilanzkennzahlen | | | |
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | |
| Bilanzsumme | 1.411.715 | 1.417.690 | -0,4 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 1.299.487 | 1.300.628 | -0,1 |
| Eigenkapital | 635.304 | 599.604 | +6,0 |
| Eigenkapitalquote (in %) | 45,0 | 42,3 | +2,7 Pkt. |
| Nettoverschuldung (Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten abzgl. Bankguthaben) | 644.540 | 679.573 | -5,2 |
| LTV (Loan-to-Value-Quote, in %) | 28,2 | 44,5 | -16,3 Pkt. |
| NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert | 1.608.801 | 813.245 | +97,8 |
| NAV je Aktie ³ (in EUR) unverwässert/verwässert | 58,06 | 29,35 | +97,8 |
| Sonstige Kennzahlen | | | |
| | 1. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2021 | |
| FFO (Funds from Operations) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse | 31.429 | 28.497 | +10,3 |
| FFO je Aktie ² (in EUR) | 1,13 | 1,03 | +9,7 |
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | |
| Aktienkurs (Schlusskurs XETRA, in EUR) | 24,00 | 45,45 | -47,2 |
| Anzahl Aktien ³ | 27.710.009 | 27.710.009 | 0 |
| Marktkapitalisierung | 665.040 | 1.259.420 | -47,2 |
| ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %) | 13,9 | 14,9 | -1,0 Pkt. |
| Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %) | 1,61 | 1,70 | -0,09 Pkt. |
| Immobilienkennzahlen | | | |
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | |
| Annualisierte Nettokaltmiete | 92.060 | 91.958 | +0,1 |
| Leerstandsquote (in %) | 1,4 | 1,2 | +0,2 Pkt. |
| Vermietbare Fläche (in m ²) | 1.274.172 | 1.287.818 | -1,1 |
| EPRA-Kennzahlen | | | |
| | 1. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2021 | |
| EPRA-Überschuss | 35.418 | 26.486 | +33,7 |
| EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR) | 1,28 | 0,96 | +33,3 |
| | 30.06.2022 | 31.12.2021 | |
| EPRA NRV | 1.726.268 | 887.090 | +94,6 |
| EPRA NRV je Aktie (in EUR) | 62,30 | 32,01 | +94,6 |
| EPRA NDV | 1.374.828 | 705.188 | +95,0 |
| EPRA NDV je Aktie (in EUR) | 49,61 | 25,45 | +94,9 |
| EPRA NTA | 1.475.564 | 746.278 | +97,7 |
| EPRA NTA je Aktie (in EUR) | 53,25 | 26,93 | +97,7 |
| EPRA-Leerstandsquote (in %) | 1,4 | 1,2 | +0,2 Pkt. |

¹ Vorjahreszahlen angepasst² Durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr³ Zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl Aktien

INHALT

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 3 VIB mit erfolgreichem ersten Halbjahr 2022
- 3 Immobilienportfolio
- 5 Hauptversammlung

ZWISCHENLAGEBERICHT

- 6 Wirtschaftsbericht
- 10 Risiken und Chancen
- 10 Prognosebericht

ZWISCHENABSCHLUSS

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

- 14 Finanzkalender
- 15 Impressum/IR-Kontakt

VIB MIT ERFOLGREICHEM ERSTEN HALBJAHR 2022

Die VIB Vermögen AG blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2022 zurück. Aufgrund der in diesem und im letzten Jahr fertiggestellten Objekte konnte die Gesellschaft im Vorjahresvergleich sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis weiter zulegen. Daneben hat die erfolgreiche Veräußerung unseres Anteils am Joint Venture mit der WDP zu dem guten Halbjahresergebnis beigetragen.

Die Integration der VIB Vermögen AG in den DIC Asset Konzern verläuft weiterhin nach Plan. Die ehemaligen Vorstandsmitglieder Martin Pfandzelter und Holger Pilgenröther haben das Unternehmen zum 30. Juni 2022 verlassen. Mit Wirkung zum 1. Oktober 2022 wurde Herr Nicolai Greiner als weiteres Vorstandsmitglied der VIB Vermögen AG bestellt. In der Zwischenzeit führt Herr Hettmer als weiteres Vorstandsmitglied die Geschäfte gemeinsam mit Herrn Oehme.

Herr Greiner wird ab Oktober den Bereich Immobilien verantworten und zusammen mit Herrn Oehme (Bereich Finanzen) das zwei Mitglieder umfassende Vorstandsgremium der VIB bilden.

IMMOBILIENPORTFOLIO

ÜBERBLICK

Das Immobilienportfolio des VIB Konzerns umfasst zum Stichtag 30. Juni 2022 insgesamt 106 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.274.172 m². Die Leerstandsquote auf Konzernebene liegt mit 1,4 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau (31.12.2021: 1,2 %). Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry Immobilien mit 72 % aus, gefolgt von Fachmarktzentren und Bau- und Gartenmärkten mit insgesamt 23 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 5 %.

Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien haben zum Stichtag einen Buchwert von 1.299.487 TEUR (31.12.2021: 1.300.628 TEUR), die annualisierte Nettomiete lag zum 30. Juni 2022 bei 92.060 TEUR (31.12.2021: 91.958 TEUR).

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

| | |
|--|--------------------------|
| Anzahl der Objekte | 106 Immobilien |
| Vermietbare Fläche | 1.274.172 m ² |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 1.299.487 TEUR |
| Annualisierte Nettomiete | 92.060 TEUR |
| Leerstandsquote | 1,4% |

Stand: 30. Juni 2022

Das Immobilienportfolio der VIB zeichnet sich durch eine attraktive durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge aus. Diese liegt zum Stichtag 30. Juni 2022 bei fünf Jahren und sechs Monaten und gewährleistet somit eine hohe Planbarkeit der Mieterlöse (31.12.2021: fünf Jahre und sieben Monate).

In Bezug auf die Mieterstruktur legen wir großen Wert auf Diversifikation, um ein mögliches Konzentrations- oder Klumpenrisiko zu minimieren. So hat der größte Einzelmietler der VIB zum Stichtag einen Anteil an den Gesamtmietlerlösen von rund 8 %, die größten zehn Mieter stehen insgesamt für ca. 44 %. Um ein mögliches Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen, prüfen wir vor Abschluss von Mietverträgen grundsätzlich die Bonität der zukünftigen Mieter.

PORTFOLIOENTWICKLUNG 2022

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

In Erding, einem der größten Entwicklungsprojekte der VIB in den letzten Jahren, fiel im Februar 2022 der Startschuss für die Vermarktung. Nachdem für das rund 215.000 m² umfassende Areal im letzten Jahr das Baurecht erteilt wurde, geht es jetzt in die nächste Phase des Projekts „NEXT HORIZON“. Auf dem Grundstück ist die Errichtung von insgesamt rund 79.000 m² Nutzfläche geplant. Die Gewerbeflächen eignen sich dabei für unterschiedlichste Nutzungen. So sind drei Bürogebäude mit einer Fläche von insgesamt 15.700 m² vorgesehen sowie fünf Baufelder mit Gebäudeflächen für Logistik-/Light-Industrienahe Bebauung von 2.100 bis 30.300 m². Zudem ist ein Parkhaus mit über 700 Stellplätzen geplant, das stufenweise rund 50% der Stellplätze mit Ladekapazität versorgen kann und damit den Anforderungen in Bezug auf Elektromobilität vollends gerecht wird. Die Objekte werden nach den strengen Kriterien zur Erreichung einer Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB Gold errichtet, welche die VIB bereits in der Vergangenheit für einige ihrer eigenentwickelten Immobilien erhalten hat. Des Weiteren wird die Wärmeversorgung des Gesamtareals nicht mit fossilen Brennstoffen, sondern vollumfänglich mit Fernwärme erfolgen, was auch hier unser Commitment zum Thema Nachhaltigkeit untermauert.

Im ersten Halbjahr erfolgte auch der Kauf eines rund 41.000 m² umfassenden und voll erschlossenen Grundstücks in Ingolstadt. Das Grundstück wurde mit einem angrenzenden ca. 10.000 m² umfassenden Bestandsgrundstück der VIB zusammengelegt. Auf dem Gesamtareal ist geplant, ein Objekt im Bereich Logistik und Light Industry zu entwickeln. Mit diesem Grundstück verfügt der VIB-Konzern zum 30. Juni 2022 über eine Pipeline mit einer potenziellen Nutzfläche von insgesamt rund 156.000 m². Neben Eigenentwicklungen prüfen wir auch fortlaufend die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu erweitern.

HAUPTVERSAMMLUNG 2022

Die diesjährige Hauptversammlung der VIB Vermögen AG findet am 30. August 2022 statt. Wie auch schon in den Vorjahren freuen wir uns besonders, dass wir unsere Aktionäre am Erfolg der Gesellschaft teilhaben lassen können und schlagen eine Dividende von 0,85 EUR je Aktie (0,75 EUR je Aktie im Vorjahr) vor. Dies entspricht einer Ausschüttung von insgesamt 23.554 TEUR für das Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr: 20.685 TEUR). Wie auch im Vorjahr ermöglicht die VIB ihren Aktionären zwischen einer Bar- und einer Aktiendividende zu wählen.

Weiterführende Informationen zur geplanten Hauptversammlung finden Sie auf unserer Homepage unter www.vib-ag.de.

WIRTSCHAFTSBERICHT

ERLÄUTERUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

| IN TEUR | 1. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2021 | Veränderung in % |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Bruttomieteinnahmen | 46.559 | 44.252 | +5,2 |
| Nettomieteinnahmen | 43.927 | 42.648 | +3,0 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 37.858 | 19.707 | +92,1 |
| Konzernergebnis | 35.153 | 16.469 | >+100 |
| FFO | 31.429 | 28.497 | +10,3 |

Aufgrund der Neuzugänge ins Immobilienportfolio im Verlauf des vergangenen Jahres und im ersten Halbjahr 2022 sowie Mietindexierungen haben sich die Bruttomieteinnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5,2 % auf 46.559 TEUR erhöht (Vorjahr: 44.252 TEUR). Gewährte Mieterlasse an besonders von der Corona-Krise betroffene Unternehmen in Höhe von 90 TEUR sind hierin bereits berücksichtigt (Vorjahr: 178 TEUR).

Die Nettomieteinnahmen lagen bei 43.927 TEUR und somit 3,0 % über dem Vorjahr (Vorjahr: 42.648 TEUR). Hierin enthalten sind sowohl die Nebenkostenzahlungen der Mieter, die von der VIB zu leistenden Betriebskostenvorauszahlungen an die Versorger sowie sonstige Immobilienaufwendungen wie z.B. für die Instandhaltung der Immobilien.

Der Anstieg des Verwaltungsaufwands auf 2.392 TEUR (Vorjahr: 862 TEUR) ist insbesondere auf Sondereffekte durch Rechts- und Beratungskosten im Rahmen der Übernahme von 60 % der Anteile an der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG zurückzuführen. Der Personalaufwand ist ebenso aufgrund von Einmaleffekten aus dem Anteilsverkauf der DIC Asset geprägt und lag bei 6.118 TEUR, gegenüber 2.217 TEUR im Vorjahr.

Die Abschreibungen lagen bei 13.255 TEUR (Vorjahr: 13.264 TEUR) und beinhalten die planmäßigen Abschreibungen der Investment Properties sowie der Sachanlagen des VIB-Konzerns.

Aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien ergab sich im ersten Halbjahr ein Nettoerlös von 21.760 TEUR (Vorjahr: 2.093 TEUR). Die im Rahmen der Optimierung des Immobilienportfolios getätigten, strategischen Verkäufe bezogen sich auf zwei Einzelhandelsobjekte sowie ein Büroobjekt. Die Restbuchwerte der genannten Immobilien lagen bei insgesamt 21.774 TEUR, so dass sich ein Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von –14 TEUR ergab.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 21.727 TEUR (Vorjahr: 154 TEUR) umfasst im Wesentlichen den Ertrag aus dem Verkauf der Joint Venture Beteiligung der WVI GmbH in Höhe von 21.614 TEUR zum 30. Juni 2022. Dieser positive Ergebnisbeitrag aus dem Beteiligungsverkauf zeigt einmal mehr die Kompetenz der VIB als erfahrener und erfolgreicher Projektentwickler im Bereich Logistik. Mit diesem Know-how und der DIC Asset als starkem Partner wollen wir die Entwicklung deutschlandweit auch in Zukunft weiter vorantreiben.

Der Zinsaufwand konnte aufgrund einer Abnahme der Darlehensverbindlichkeiten sowie einer weiteren Reduzierung der Durchschnittsverzinsung für unsere Immobiliendarlehen um 491 TEUR auf 6.351 TEUR reduziert werden (Vorjahr: 6.842 TEUR).

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr signifikant um 18.151 TEUR auf 37.858 TEUR gestiegen (Vorjahr: 19.707 TEUR). Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit betrug 21.696 TEUR (Vorjahr: 19.707 TEUR). Die Sondereffekte umfassen einen Gewinn aus der Veräußerung der Beteiligung an der WVI GmbH in Höhe von 21.614 TEUR, außerordentliche Personalaufwendungen von 3.970 TEUR sowie Beratungsaufwendungen in Höhe von 1.482 TEUR.

Das Konzernergebnis verbesserte sich im Berichtszeitraum signifikant von 16.469 TEUR auf 35.153 TEUR, insbesondere aufgrund der gestiegenen Nettomieteinnahmen, dem sehr guten Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und dem verbesserten Zinsaufwand. Gegenläufig wirkten sich die Sondereffekte aufgrund der im ersten Halbjahr durchgeführten Übernahme von 60 % der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG aus, die einerseits den Verwaltungsaufwand und andererseits den Personalaufwand im Vergleich zum Vorjahr ansteigen ließ.

Um die Vergleichbarkeit der Halbjahreszahlen mit der im VIB-Geschäftsbericht 2021 abgegebenen Prognose für das Geschäftsjahr 2022 zu gewährleisten, werden in diesem Bericht auch die Umsatzerlöse und das bereinigte EBT (Ergebnis vor Steuern) dargestellt. Die Umsatzerlöse des ersten Halbjahres 2022 lagen bei 53.012 TEUR (Vorjahr: 50.723 TEUR), das EBT lag bei 50.893 TEUR (Vorjahr: 32.753 TEUR). Bereinigt um Sondereffekte lag das EBT bei 34.731 TEUR, gegenüber 32.753 TEUR im Vorjahr.

Erfolgreich hat sich auch wieder der FFO (Funds from Operations) im VIB-Konzern entwickelt, der im ersten Halbjahr 2022 um 10,3 % auf 31.429 TEUR zugenommen hat (Vorjahr: 28.497 TEUR). Entsprechend deutlich verbesserte sich auch der FFO je Aktie von 1,03 auf 1,13 EUR.

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

| IN TEUR | 30.06.2022 | 31.12.2021 | Veränderung in % |
|--|------------|------------|---------------------|
| Bilanzsumme | 1.411.715 | 1.417.690 | -0,4 |
| Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien | 1.299.487 | 1.300.628 | -0,1 |
| Langfristig verzinsliche Finanzschulden | 680.426 | 688.067 | -1,1 |
| Kurzfristig verzinsliche Finanzschulden | 24.345 | 59.670 | -59,2 |
| Eigenkapital | 635.304 | 599.604 | +6,0 |
| Eigenkapitalquote | 45,0 % | 42,3 % | +2,7 PP |

Die Bilanzsumme des VIB Konzerns hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 um 5.975 TEUR auf 1.411.715 TEUR verringert (31.12.2021: 1.417.690 TEUR). Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im VIB-Konzern lagen zum Stichtag mit 1.299.487 TEUR auf nahezu gleichem Niveau des Jahresendes 2021 (31.12.2021: 1.300.628 TEUR). Der Anstieg der sonstigen Forderungen im Vergleich zum Jahresende um 24.800 TEUR auf 26.954 TEUR (31.12.2021: 2.154 TEUR) ist im Wesentlichen auf den Verkauf der Joint-Venture-Beteiligung zum 30. Juni 2022 an WDP und der damit verbundenen Kaufpreisforderung zurückzuführen. Der Kaufpreis wurde Anfang Juli beglichen. Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 60.231 TEUR (31.12.2021: 68.164 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 30. Juni auf 635.304 TEUR (31.12.2021: 599.604 TEUR), die Eigenkapitalquote legte um 2,7 Prozentpunkte auf 45,0 % zu (31.12.2021: 42,3 %).

Die Position langfristige verzinsliche Finanzschulden nahm um 7.641 TEUR auf 680.426 TEUR ab (31.12.2021: 688.067 TEUR), die kurzfristigen verzinslichen Finanzschulden verringerten sich im Wesentlichen aufgrund der Tilgung eines Schuldscheindarlehens deutlich um 35.325 TEUR auf 24.345 TEUR (31.12.2021: 59.670 TEUR). Die Nettoverschuldung, also der Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden abzüglich der Bankguthaben, belief sich zum 30. Juni 2022 auf 644.540 TEUR und lag damit 35.033 TEUR niedriger als zum Jahresende 2021 (31.12.2021: 679.573 TEUR).

Im zweiten Quartal wurde das Immobilien-Portfolio des VIB Konzerns neu bewertet. Die Bewertung belegt die Qualität des Portfolios und die Schaffung von Werten im Rahmen unseres sehr effizienten Immobilienmanagements. Der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft stieg zum 30. Juni 2022 deutlich auf 1.608.801 TEUR (31.12.2021: 813.245 TEUR). Bezogen auf die zum 30. Juni 2022 im Umlauf befindlichen 27.710.009 Aktien entspricht das einem unverwässerten NAV je Aktie von 58,06 EUR gegenüber 29,35 EUR zum 31.12.2021.

Zum Stichtag 30. Juni 2022 reduzierte sich der LTV (Loan-to-Value), das Verhältnis der zur Finanzierung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu deren Marktwert, auf 28,2 % (31.12.2021: 44,5 %).

FINANZLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

| IN TEUR | 1. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2021 |
|--|---------------------|---------------------|
| Finanzmittelbestand am Anfang der Periode | 68.164 | 39.363 |
| Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit | 32.583 | 33.745 |
| Cash Flow aus Investitionstätigkeit | 6.724 | -11.356 |
| Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit | -47.240 | -7.404 |
| Finanzmittelbestand am Ende der Periode | 60.231 | 54.348 |
| Nettoveränderung des Finanzmittelbestands | -7.933 | 14.985 |

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 32.583 TEUR (Vorjahr: 33.745 TEUR). Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit lag bei 6.724 TEUR (Vorjahr: Mittelabfluss 11.356 TEUR). Hierbei kam es u.a. zu einem Mittelzufluss aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehalten Immobilien in Höhe von 21.760 TEUR (Vorjahr: 2.093 TEUR) sowie zu einem Mittelabfluss aufgrund weiterer Investitionen in das Immobilienportfolio in Höhe von 15.289 TEUR (Vorjahr: 10.203 TEUR).

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit lag im Saldo bei 47.240 TEUR (Vorjahr: 7.404 TEUR). Neben einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von langfristigen Immobiliendarlehen von 29.925 TEUR (Vorjahr: 15.800 TEUR) wurden hier u.a. auch Auszahlungen für Darlehenszinsen von 6.351 TEUR (Vorjahr: 6.759 TEUR) geleistet. Für die Tilgung von Annuitätendarlehen und die Rückzahlung von Schuldscheindarlehen kam es zu Auszahlungen von 72.891 TEUR (Vorjahr: 16.307 TEUR).

Die Nettoveränderung des Finanzmittelbestandes zum 30. Juni 2022 lag bei -7.933 TEUR (Vorjahr: 14.985 TEUR). Der Finanzmittelbestand des VIB-Konzerns lag damit zum Stichtag 30. Juni 2022 bei 60.231 TEUR (31.12.2021: 68.164 TEUR).

MITARBEITER

Der VIB Konzern beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2022 neben den beiden Vorständen 35 kaufmännische (31.12.2021: 37) und einen gewerblichen Mitarbeiter (31.12.2021: sechs).

Der Vorstand der VIB Vermögen AG umfasst weiterhin zwei Personen und setzt sich zum 1. Juli 2022 aus Dirk Oehme und Rainer Hettmer zusammen. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Martin Pfandzelter und Holger Pilgenröther haben das Unternehmen zum 30. Juni 2022 verlassen.

GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Trotz globaler Probleme wie der Ukraine-Krise, der andauernden Corona-Pandemie sowie nach wie vor gestörter Lieferketten sind wir mit der Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns im ersten Halbjahr 2022 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des bereinigten Vorsteuerergebnisses (EBT) lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Die sich nun verändernde Zinslandschaft kann auch Einfluss auf die VIB haben. Kurz- bis mittelfristig ist jedoch mit keinen wesentlichen Effekten auf die Gewinn- und Verlustrechnung zu rechnen. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel, um die positive Unternehmensentwicklung auch in Zukunft fortzusetzen.

RISIKEN UND CHANCEN

Im Geschäftsbericht 2021 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken, insbesondere auch die Risiken in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie, detailliert dargestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die aus Sicht der Gesellschaft eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

PROGNOSEBERICHT

Die VIB Vermögen AG sieht sich aktuell gut aufgestellt ihren profitablen Wachstumskurs auch in der zweiten Jahreshälfte fortzusetzen. Vorbehaltlich der Annahme, dass es zu keiner signifikanten Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage in Deutschland kommen wird, bestätigen wir unsere im Geschäftsbericht 2021 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2022:

- › einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 103,0 bis 109,0 Mio. EUR (2021: 103,8 Mio. EUR),
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 67,0 bis 71,0 Mio. EUR (2021: 66,7 Mio. EUR) und
- › einen Anstieg der Funds from Operations (FFO) auf 58,0 bis 62,0 Mio. EUR (2021: 58,4 Mio. EUR)

Darüber hinaus rechnen wir mit:

- › einer Leerstandsquote zum 31. Dezember 2022 im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2021: 1,2 %) sowie
- › einer annähernd unveränderten durchschnittlichen Verzinsung des Darlehensportfolios zum Jahresende 2022 (31.12.2021: 1,70 %)

Neuburg a. d. Donau, 2. August 2022



Dirk Oehme
(Vorstand)



Rainer Hettmer
(Vorstand)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

| IN TEUR | 1. Halbjahr 2022 | 1. Halbjahr 2021 |
|---|---------------------|---------------------|
| Bruttomieteinnahmen | 46.559 | 44.252 |
| Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten | 5.962 | 6.031 |
| Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten | -6.934 | -6.422 |
| Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen | -1.660 | -1.213 |
| Nettomieteinnahmen | 43.927 | 42.648 |
| Verwaltungsaufwand | -2.392 | -862 |
| Personalaufwand | -6.118 | -2.217 |
| Abschreibungen | -13.255 | -13.264 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 334 | 69 |
| Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | 21.760 | 2.093 |
| Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -21.774 | -2.072 |
| Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien | -14 | 21 |
| Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten | 22.482 | 26.395 |
| Ergebnis aus assoziierten Unternehmen | 21.727 | 154 |
| Zinsaufwand | -6.351 | -6.842 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 37.858 | 19.707 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -2.965 | -3.510 |
| Latente Steuern | 260 | 272 |
| Konzernergebnis | 35.153 | 16.469 |
| Ergebnisanteil Konzernaktionäre | 34.596 | 15.505 |
| Ergebnisanteil Minderheitenanteile | 557 | 964 |

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2022

AKTIVA

| IN TEUR | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien | 1.299.487 | 1.300.628 |
| Sachanlagen | 10.540 | 10.767 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | 12.839 | 16.098 |
| Immaterielle Vermögenswerte | 24 | 26 |
| Langfristige Vermögenswerte gesamt | 1.322.890 | 1.327.519 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 1.524 | 1.293 |
| Forderungen aus Steuern vom Einkommen u. Ertrag | 116 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 26.954 | 2.154 |
| Guthaben bei Kreditinstituten und Kassenbestand | 60.231 | 68.164 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 0 | 18.560 |
| Kurzfristige Vermögenswerte gesamt | 88.825 | 90.171 |
| Bilanzsumme | 1.411.715 | 1.417.690 |

PASSIVA

| IN TEUR | 30.06.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|
| Eigenkapital | | |
| Gezeichnetes Kapital | 27.710 | 27.710 |
| Kapitalrücklage | 195.496 | 195.496 |
| Gewinnrücklagen | 104.150 | 104.150 |
| Bilanzgewinn | 281.459 | 246.290 |
| Fremdwährungsumrechnung | 0 | 25 |
| Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital | 608.815 | 573.671 |
| Minderheitenanteil | 26.489 | 25.933 |
| Eigenkapital gesamt | 635.304 | 599.604 |
| Langfristige Schulden | | |
| Langfristige verzinsliche Finanzschulden | 680.426 | 688.067 |
| Passive latente Steuern | 58.737 | 58.890 |
| Pensionsrückstellungen | 3.433 | 3.496 |
| Langfristige Schulden gesamt | 742.596 | 750.453 |
| Kurzfristige Schulden | | |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden | 24.345 | 59.670 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 532 | 1.361 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen | 2.910 | 833 |
| Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen u. Ertrag | 0 | 461 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 6.028 | 5.308 |
| Kurzfristige Schulden gesamt | 33.815 | 67.633 |
| Bilanzsumme | 1.411.715 | 1.417.690 |

FINANZKALENDER



30. August 2022

Hauptversammlung 2022

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

Dirk Oehme
Rainer Hettmer

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