

HALBJAHRESFINANZBERICHT 2016

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	39.001	36.211	+7,7
Summe betriebliche Erträge	39.114	36.457	+7,3
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	33.230	28.805	+15,4
EBIT ohne Bewertungseffekte	30.230	27.855	+8,5
EBT (Ergebnis vor Steuern)	22.965	18.425	+24,6
EBT-Marge (in %)	58,7	50,5	+8,2 Pkt.
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	19.965	17.607	+13,4
Konzernergebnis	19.264	15.377	+25,3
Ergebnis je Aktie ¹ (verwässert / unverwässert, in EUR)	0,67	0,53	+26,5
Bilanzkennzahlen			
	30.06.2016	31.12.2015	
Bilanzsumme	1.025.819	1.009.352	+1,6
Eigenkapital	425.927	406.754	+4,7
Eigenkapitalquote (in %)	41,5	40,3	+1,2 Pkt.
Nettoverschuldung	508.552	517.393	-1,7
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,7	53,1	-1,4 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	140,8	148,1	-7,3 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert	433.246	412.765	+5,0
NAV je Aktie ² unverwässert (in EUR)	16,47	15,69	+5,0
NAV verwässert	451.641	431.160	+4,8
NAV je Aktie ³ verwässert (in EUR)	16,38	15,63	+4,8
Sonstige Kennzahlen			
	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	
FFO (Funds from Operations)	17.468	15.742	+11,0
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	0,63	0,57	+11,0
	30.06.2016	31.12.2015	
Aktienkurs (Schlusskurs XETRA, in EUR)	19,39	17,10	+13,4
Anzahl Aktien ² zum Stichtag	26.308.405	26.308.405	—
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum ¹	27.579.812	27.579.812	—
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand / Nettokaltmieten, in %)	30,4	31,7	-1,3 Pkt.
durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,64	3,67	—
Annualisierte Nettokaltmiete	68.440	68.027	+0,6
Leerstandsquote (in %)	1,6	1,8	-0,2 Pkt.
EPRA-Kennzahlen			
	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	
EPRA-Überschuss	15.886	14.080	+12,8
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,58	0,51	+12,8
	30.06.2016	31.12.2015	
EPRA NAV	451.641	431.160	+4,8
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	16,38	15,63	+4,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,6	1,8	-0,2 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl der Aktien im Betrachtungszeitraum

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

³ Anzahl der Aktien zum Stichtag inkl. potentieller Aktien aus den Pflichtwandelanleihen

INHALT

1

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 3 Immobilienportfolio
- 5 Aktie

ZWISCHENLAGEBERICHT

- 7 Wirtschaftsbericht
- 11 Risiken und Chancen
- 12 Prognosebericht

ZWISCHENABSCHLUSS

- 13 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 14 IFRS-Konzernbilanz

16 Impressum / IR-Kontakt / Finanzkalender

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wenn wir auf das erste Halbjahr zurückblicken, dann können wir feststellen, dass es ein sehr gutes Halbjahr war: Wir haben es geschafft sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis unseren Zielen entsprechend weiter zuzulegen. Den Bereich Projektentwicklung, auf den wir uns derzeit verstärkt fokussieren, konnten wir deutlich ausbauen.

Dank höherer Mieterlöse aus 2015 fertiggestellten Objekten und unseren erfolgreichen Anstrengungen den Leerstand weiter zu senken, stieg die Summe der betrieblichen Erträge um 7,3 % auf 39,1 Mio. EUR (Vorjahr: 36,5 Mio. EUR). Dementsprechend erhöhte sich auch unser Vorsteuerergebnis (EBT), bereinigt um die positiven Effekte aus den Wertänderungen von Investment Properties, um 13,4 % auf 20,0 Mio. EUR (Vorjahr: 17,6 Mio. EUR). Das Konzernergebnis verbesserte sich zum Vorjahr kräftig um 25,3 % und erreichte in Summe 19,3 Mio. EUR (Vorjahr: 15,4 Mio. EUR). Den FFO (Funds from Operations) als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse der Gesellschaft steigerten wir im ersten Halbjahr 2016 um 11,0 % auf 17,5 Mio. EUR (Vorjahr: 15,7 Mio. EUR). Auch der NAV entwickelte sich weiterhin positiv und erreichte zum 30. Juni 2016 einen Wert von 433,2 Mio. EUR (31. Dezember 2015: 412,8 Mio. EUR).

Mit Blick auf das operative Geschäft haben wir im ersten Halbjahr weitere Meilensteine erreicht. Die Sicherung weiterer Grundstücke im Interpark Kösching bei Ingolstadt legt die Basis für künftiges Wachstum. Der Interpark gilt aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu Ingolstadt und dem Einzugsgebiet der Metropolregionen München und Nürnberg als einer der wichtigsten Gewerbeparks Süddeutschlands. Diese Zukäufe sind Teil der Strategie, uns verstärkt auf profitable Projektentwicklungen zu konzentrieren, auch unter dem Einfluss allgemein anziehender Immobilienpreise. Insgesamt haben wir im Interpark Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rund 177.000 m² erworben. Wir planen dort die Errichtung von Immobilien für den Bereich Logistik- und Light Industry mit einer vermietbaren Hallenfläche von ca. 90.000 m². Die einzelnen Einheiten können zwischen 2.000 und 60.000 m² groß sein und weisen somit kundenspezifisch variable Ausgestaltungsmöglichkeiten auf.

Am 30. Juni fand in Ingolstadt unsere ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2015 statt. Wir freuen uns über die sehr hohe Zustimmung von Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, zu allen Punkten der vorgeschlagenen Tagesordnung. Ganz besonders freut es uns, dass wir Sie mit einer Erhöhung der Dividende um über 6 % auf 0,51 Euro je Aktie, auch in diesem Jahr angemessen am Unternehmenserfolg beteiligen konnten.

Auch in der zweiten Jahreshälfte wollen wir unseren erfolgreichen Weg konsequent weiter gehen. Wir blicken zuversichtlich auf die vor uns liegenden Monate, auch weil wir uns aktuell in intensiven Gesprächen über weitere vielversprechende Projekte befinden. Entsprechend bestätigen wir die von uns zu Beginn des Jahres für den VIB Konzern abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2016.

Neuburg/Donau, im August 2016



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Martin Pfandzelter
(Vorstand)

IMMOBILIENPORTFOLIO

ÜBERBLICK

Unser Immobilienportfolio umfasste zum Stichtag 30. Juni 2016 insgesamt 103 Objekte bei einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1.004.000 m². Die Immobilien liegen überwiegend im wirtschafts- und wachstumsstarken Süddeutschland. In den vergangenen mehr als 20 Jahren haben wir uns in den Regionen Bayern und Baden-Württemberg ein umfassendes Netzwerk aufgebaut. Durch den engen Kontakt zu unseren Mietern kennen wir den Bedarf unserer Zielmärkte genau. In der Konsequenz gelang es uns die Leerstandsquote unseres Gesamtportfolios auf im Branchenvergleich niedrige 1,6 % zu verringern (31.12.2015: 1,8 %).

Zum 30. Juni 2016 lag der Marktwert unseres Immobilienportfolios bei 978,0 Mio. EUR. Die annualisierte Nettomierte summierte sich zum 30. Juni 2016 auf ca. 68,4 Mio. EUR (31.12.2015: 68,0 Mio. EUR).

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Anzahl der Objekte	103 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 1.004.000 m ²
Marktwert des Portfolios	978,0 Mio. EUR
Annualisierte Mieterlöse	68,4 Mio. EUR
Leerstandsquote	1,6 %

Stand: 30. Juni 2016

Für uns spielt die Diversifikation unseres Immobilienportfolios eine wesentliche Rolle um im Markt für Gewerbeimmobilien langfristig gut positioniert zu sein. Dabei haben wir uns in den vergangenen Jahren zunehmend auf die beiden Branchen Logistik/Light Industry und Einzelhandel fokussiert, die jeweils einen Anteil von rund 61 % beziehungsweise rund 32 % am Gesamtportfolio ausmachen (Stand: 30.06.2016). Die verbleibenden 7 % des Portfolios entfallen auf Büro- und Geschäftshäuser.

Neben der Diversifikation reduzieren wir das Portfoliorisiko durch eine lange durchschnittliche Restlaufzeit unserer Mietverträge von derzeit 5 Jahren und 10 Monaten und gewährleisten somit 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 achten wir auf eine breite Vielfalt, um ein mögliches Konzentrations- oder Klumpenrisiko zu minimieren. Zudem prüfen wir vor Abschluss eines jeden Mietvertrages die Bonität des künftigen Mieters, um ein mögliches Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen.

IMMOBILIENSTANDORTE

Die Konzentration des VIB-Portfolios auf den süddeutschen Raum resultiert zum einen aus der Unternehmensgründung im oberbayerischen Neuburg an der Donau und dem damit verbundenen ausgeprägten Netzwerk in dieser Region. Als Ergebnis einer mehr als 20-jährigen Erfolgsgeschichte ermöglichen persönliche, von gegenseitigem Vertrauen geprägte, Kontakte des Managements der VIB die frühzeitige Nutzung neuer Marktchancen. Dies ist ein wichtiger und häufig auch entscheidender Vorteil im Wettbewerb. Zum anderen ist für uns entscheidend, dass Süddeutschland die wirtschaftlich stärkste Region der Bundesrepublik darstellt und sowohl durch materiellen Wohlstand als auch eine vielfältige Wirtschaftsstruktur geprägt ist. All diese Faktoren tragen wesentlich zur Wertstabilität des Portfolios der VIB bei.

PORTFOLIO-ENTWICKLUNG

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2016 war vor allem von dem Aus- und Umbau vorhandener Immobilien sowie dem Zukauf ausgewählter Grundstücke an wirtschaftlich starken Standorten geprägt. Letzteres unterstreicht unsere Strategie, im derzeitigen Marktumfeld und bei anziehenden Immobilienpreisen neben dem Kauf von Bestandsimmobilien insbesondere über attraktive Eigenentwicklungen zu wachsen. Die Bebauung neuer Grundstücke soll dann innerhalb der nächsten Jahre erfolgen. Darüber hinaus prüft die Gesellschaft laufend weitere attraktive Projekte zur Vergrößerung des Immobilienportfolios.

Für die Revitalisierung und Modernisierung des Einkaufszentrums „City Center Gersthofen“ wurden aktuell rund 1,2 Mio. EUR investiert. Die Maßnahmen wurden in 2015 begonnen und im Juni 2016 planmäßig abgeschlossen. Das City Center Gersthofen hat mit 41 Geschäften eine vermietbare Gesamtfläche von rund 8.900 m², verfügt über 400 Parkplätze und liegt im Zentrum der Stadt Gersthofen.

Im Mai erwarben wir weitere Grundstücke am Standort Interpark Kösching bei Ingolstadt. Die Gesamtfläche beträgt damit rund 177.000 m². Wir planen dort weitere Objekte, speziell für Kunden aus den Bereichen Logistik und Light-Industry, zu errichten. Insgesamt rechnen wir mit einer zu vermietenden Gesamtfläche von ca. 90.000 m². Die Größe der einzelnen Einheiten kann kundenspezifisch variabel zwischen 2.000 und 60.000 m² liegen.

Darüber hinaus investierte die VIB Vermögen ca. 1,7 Mio. EUR in die Erweiterung einer Bestandsimmobilie in Neuburg an der Donau. Der Logistikkomplex wurde um 1.250 m² auf jetzt ca. 13.700 m² erweitert. Nach nur dreimonatiger Bauzeit wurde der Erweiterungsbau planmäßig Mitte Mai an den Mieter übergeben.

Außerdem konnten wir im ersten Halbjahr den Leerstand im Grundig-Park, einem weitläufigen Logistikkomplex an der Beuthener Straße in Nürnberg, reduzieren. Seit Juni ist dort eine Fläche von 4.700 m² an einen Kunden aus dem Bereich Logistik vermietet.

AKTIE

KURSENTWICKLUNG

Im Folgenden werden der VIB-Aktie die Kursindizes des DAX und SDAX gegenübergestellt. Die Darstellung der Kursindizes geschieht aus Gründen der objektiveren Vergleichbarkeit der Kursentwicklungen, da in diesen keine Dividendenzahlungen und Bezugsrechte berücksichtigt werden.

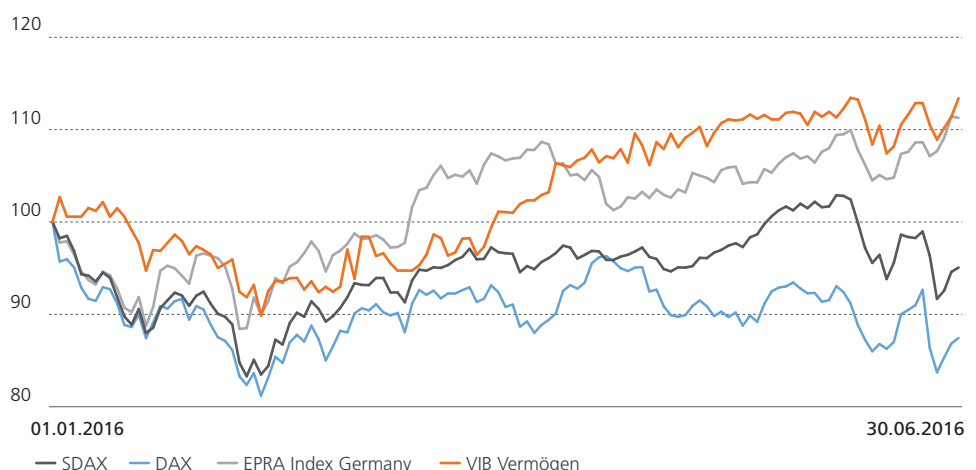
Der DAX-Kursindex startete 2016 mit Kursverlusten und gab bis Anfang Februar spürbar nach, bevor er nach einer Erholungsphase bis Ende März in eine volatile Seitwärtsbewegung überging. Insgesamt erreichte der DAX-Kursindex zum 30. Juni 2016 einen Schlusskurs von 4.713 Punkten. Auf Halbjahressicht entspricht dies einem Rückgang von 12,5%. Positiver entwickelte sich der SDAX-Kursindex: Verglichen mit dem Wert zum Jahresbeginn gab der Index nur um 4,9% auf 4.420 Punkte nach.

Unsere Aktie entwickelte sich im ersten Halbjahr 2016 insgesamt deutlich positiver als DAX und SDAX. Die VIB-Aktie beendete das Börsenjahr 2015 mit einem Kurs von 17,10 EUR und entwickelte sich bis Mitte Februar unter Einfluss der allgemeinen Marktbewegung. Bis Ende Juni konnte unsere Aktie dann wieder deutlich zulegen und beendete das erste Halbjahr mit einem Schlusskurs von 19,39 EUR. Auf Halbjahressicht entspricht dies einem Zuwachs von 13,4%. Im Vergleich zum SDAX erreichte unsere Aktie eine Outperformance von 18,3 Prozentpunkten.

In Summe zeigten die Immobilienwerte eine gute Kursperformance in den ersten sechs Monaten 2016. Dies dokumentiert der relevante Vergleichsindex „EPRA Germany“, der die wichtigsten deutschen Immobiliengesellschaften umfasst. Der Branchenindex verbuchte im ersten Halbjahr 2016 einen Zuwachs von 11,3% und lag damit um 2,1 Prozentpunkte unter dem Zuwachs der VIB-Aktie.

AKTIENKURSENTWICKLUNG VOM 01.01. BIS 30.06.2016

(INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



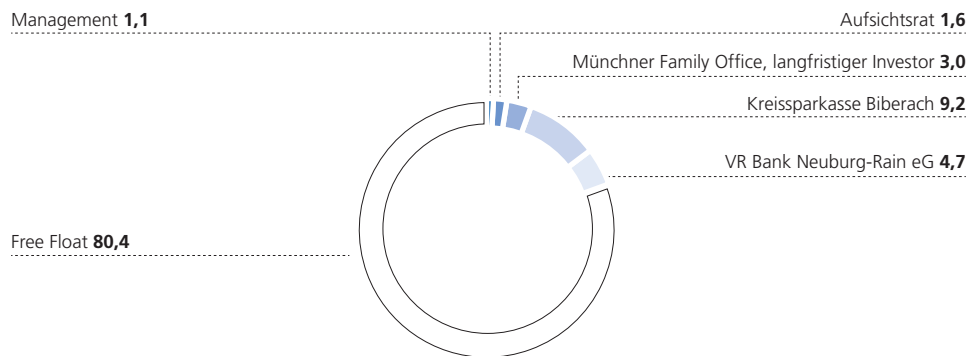
Bei einem Schlusskurs von 19,39 EUR und einer Anzahl sich im Umlauf befindlicher Aktien von 26.308.405 Stück zum 30. Juni 2016 erreichte die VIB zum Ende der Berichtsperiode eine Marktkapitalisierung von 510,1 Mio. EUR. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem 31. Dezember 2015 von 60,2 Mio. EUR bzw. 13,4 %.

HOHER STREUBESITZ PRÄGT AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Free Float und langfristig orientierten Investoren aus. Neben der VR Bank Neuburg-Rain eG als Gründungsinvestor (4,7 %) ist mit der Kreissparkasse Biberach (9,2 %) eine weitere auf Nebenwerte spezialisierte Finanzinstitution langfristig in die VIB Vermögen investiert. Seit 2014 ist zudem eine vermögensverwaltende Familiengesellschaft mit 3,0 % an der Gesellschaft beteiligt. Darüber hinaus hält das Management 1,1 % und der Aufsichtsrat 1,6 % der Anteile der VIB Vermögen. Unser Streubesitz lag am 30.06.2016 bei 80,4 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

IN %



Stand: 30. Juni 2016

HAUPTVERSAMMLUNG 2016

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2016, die am 30. Juni 2016 in Ingolstadt stattfand, gab die VIB Vermögen AG einen Überblick der Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte die weitere Strategie für das Geschäftsjahr 2016. Insgesamt waren 54,3 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Die Zustimmung der Aktionäre zu allen Punkten der Tagesordnung mit Werten von über 95 % war erneut sehr hoch. So beschloss die Hauptversammlung die Erhöhung der Dividende von 0,48 Euro je Aktie auf 0,51 EUR je Aktie und damit eine Ausschüttung von rund 13,4 Mio. EUR. Die Dividende wurde am 1. Juli 2016 an die Aktionäre ausgezahlt.

Zudem verlängerte die Hauptversammlung die Mandate der aktuellen Aufsichtsräte Franz-Xaver Schmidbauer, Jürgen Wittmann und Rolf Klug. In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung wurden Franz-Xaver Schmidbauer zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Jürgen Wittmann zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Geschäftsentwicklung der VIB im ersten Halbjahr des laufenden Geschäftsjahres war unseren Erwartungen entsprechend sehr gut. Mit der Sicherung attraktiver Grundstücke im Interpark Kösching bei Ingolstadt, haben wir den Grundstein für weiteres Wachstum der Gesellschaft gelegt. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung eigener Immobilien, insbesondere für Kunden aus den Bereichen Logistik und Light-Industry.

Auch im Bestand konnten wir weitere Fortschritte erzielen. So wurde neben der im Juni 2016 abgeschlossenen Modernisierung unseres Einkaufszentrums in Gersthofen auch der Anbau einer Logistikhalle für ein Objekt eines langjährigen Bestandskunden in Neuburg an der Donau fertiggestellt. Die zusätzliche Logistikfläche umfasst rund 1.250 Quadratmeter und wurde im Mai 2016 fristgerecht an den Mieter übergeben.

ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung in %
Umsatzerlöse	39.001	36.211	+7,7
Summe der betrieblichen Erträge	39.114	36.457	+7,3
EBIT	33.230	28.805	+15,4
EBIT ohne Bewertungseffekte	30.230	27.855	+8,5
EBT	22.965	18.425	+24,6
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	19.965	17.607	+13,4
Konzernergebnis	19.264	15.377	+25,3
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	0,67	0,53	+26,5

Wir konnten durch die 2015 getätigten Investitionen unsere Mieteinnahmen im ersten Halbjahr 2016 weiter steigern. Infolgedessen stieg die Summe der betrieblichen Erträge von im Vorjahr 36.457 TEUR auf 39.114 TEUR im ersten Halbjahr 2016. Dies entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 7,3 %.

Im Berichtszeitraum ergab sich eine positive Wertänderung der Investment Properties in Höhe von 3.000 TEUR (Vorjahr: 950 TEUR). Diese resultierte aus der erfolgswirksamen Bewertung der in 2016 neu gebauten Logistikhalle für ein Bestandsobjekt sowie der weiteren Optimierung des Vermietungsstandes bei Bestandsobjekten. Die Aufwendungen für Investment Properties zeigen sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert bei –6.222 TEUR (Vorjahr: –6.188 TEUR). Hierbei waren zwei gegenläufige Effekte zu beobachten: Einerseits nahmen die Betriebskosten für die Immobilien aufgrund der im Vorjahr erfolgten Objektzukäufe und Objektentwicklungen um 576 TEUR zu. Andererseits lagen die Instandhaltungsaufwendungen in den ersten sechs Monaten 2016 um 543 TEUR niedriger als im Vorjahr. Der Personalaufwand lag in den ersten sechs Monaten bei –1.840 TEUR (Vorjahr: –1.618 TEUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen geringfügig von –771 TEUR auf –795 TEUR.

Nach Abzug der Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belief sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 33.230 TEUR – ein Anstieg um 15,4 % im Vergleich zum Vorjahreswert von 28.805 TEUR. Das um Bewertungseffekte bereinigte EBIT erreichte 30.230 TEUR (Vorjahr: 27.855 TEUR), was einer Steigerung von 8,5 % entspricht. Trotz gestiegener Gesamtverschuldung zeigte sich der Zinsaufwand, aufgrund der günstigeren Finanzierungsbedingungen, nahezu unverändert bei –10.172 TEUR (Vorjahr: –10.166 TEUR). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich um 24,6 % auf 22.965 TEUR (Vorjahr: 18.425 TEUR). In der Konsequenz stieg die EBT-Marge von 50,5 % auf 58,7 %. Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte EBT erhöhte sich auf 19.965 TEUR (Vorjahr: 17.607 TEUR), was einer überproportionalen Ertragssteigerung von 13,4 % entspricht.

Der Ertragssteueraufwand belief sich auf –3.701 TEUR (effektive Steuern: –1.633 TEUR; latente Steuern: –2.068 TEUR).

Das Konzernergebnis stieg im ersten Halbjahr 2016 um 25,3 % auf 19.264 TEUR nach 15.377 TEUR im Vorjahr. Sowohl das unverwässerte als auch das verwässerte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 0,67 EUR (Vorjahr: 0,53 EUR).

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	30.06.2016	31.12.2015	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.025.819	1.009.352	+1,6
Investment Properties	977.969	969.022	+0,9
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./. Bankguthaben)	508.552	517.393	–1,7
Eigenkapital	425.927	406.754	+4,7
Eigenkapitalquote	41,5 %	40,3 %	—

Im Vergleich zum 31.12.2015 erhöhte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft um 16.467 TEUR auf 1.025.819 TEUR (31.12.2015: 1.009.352 TEUR).

Die Investment Properties erreichten einen Wert von 977.969 TEUR gegenüber 969.022 TEUR zum 31.12.2015. Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 39.578 TEUR (31.12.2015: 33.111 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des Konzernüberschusses im ersten Halbjahr 2016 auf 425.927 TEUR (31.12.2015: 406.754 TEUR). Die Eigenkapitalquote verbesserte sich weiter und erreichte zum 30.06.2016 einen Wert von 41,5 % (31.12.2015: 40,3 %).

Insgesamt verringerten sich die Finanzschulden im ersten Halbjahr 2016 leicht. Die langfristigen Finanzschulden sanken um 23.617 TEUR auf 504.358 TEUR (31.12.2015: 527.975 TEUR), die kurzfristigen Finanzschulden stiegen um 21.243 TEUR auf 43.112 TEUR (31.12.2015: 21.869 TEUR). Die Nettoverschuldung, der Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden abzüglich des Bankguthabens, belief sich zum 30.06.2016 auf 508.552 TEUR (31.12.2015: 517.393 TEUR) und lag damit leicht unterhalb des Niveaus zum Geschäftsjahresende 2015.

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr und der damit verbundenen Steigerung des Eigenkapitals verbesserte sich auch der unverwässerte Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum 30.06.2016 auf 433.246 TEUR (31.12.2015: 412.765 TEUR). Bezogen auf die zum 30.06.2016 im Umlauf befindlichen 26.308.405 Aktien entspricht dies zum Bilanzstichtag einem unverwässerten NAV je Aktie von 16,47 EUR gegenüber 15,69 EUR zum 31.12.2015 – eine Zunahme um 5,0 % bzw. 0,78 EUR je Aktie.

FINANZLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015	Veränderung in %
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	33.111	37.786	
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	26.198	24.459	+7,1
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-6.944	-43.092	+83,9
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-12.787	4.718	—
Konsolidierungsbedingte Veränderung des Finanzmittelbestandes	0	257	—
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	39.578	24.128	+64,0

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2016 bei 26.198 TEUR (Vorjahr: 24.459 TEUR). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit ging im ersten Halbjahr 2016 auf 6.944 TEUR (Vorjahr: 43.092 TEUR) zurück. Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit lag in den ersten sechs Monaten bei -12.787 TEUR (Vorjahr Zufluss: 4.718 TEUR). Per Saldo belief sich der Finanzmittelbestand zum Stichtag 30.06.2016 auf 39.578 TEUR (30.06.2015: 24.128 TEUR).

Die VIB-Gruppe verfügte zum 30. Juni 2016 über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 12.450 TEUR (31.12.2015: 12.450 TEUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse der Gesellschaft, konnte im ersten Halbjahr 2016 auf 17.468 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 15.742 TEUR). Der FFO je Aktie verbesserte sich auf 0,63 EUR (Vorjahr: 0,57 EUR).

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) JE AKTIE – INDIKATOR FÜR DIE ERTRAGSKRAFT DES PORTFOLIOS

IN TEUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	33.230	28.805
Korrigiert um:		
Erträge / Aufwendungen – nicht Cash-wirksam –	–11	–6
Wertänderung von Investment Properties	–3.000	–950
	30.219	27.849
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–10.172	–10.166
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	36
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	–33	–35
Aufwand aus Garantiedividende	–83	–83
	19.954	17.601
Steueraufwand effektiv	–1.633	–1.257
	18.321	16.344
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	–853	–602
FFO absolut	17.468	15.742
Durchschnittliche Aktienanzahl in der Berichtsperiode	27.579.812	27.579.812
FFO je Aktie (in EUR)	0,63	0,57

MITARBEITER

Der VIB Konzern beschäftigte zum 30. Juni 2016 neben den drei Vorständen weitere 32 kaufmännische (31.12.2015: 31) und 6 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2015: 6). 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.

Das Thema betriebliche Altersvorsorge gewinnt in der öffentlichen Diskussion zunehmend an Bedeutung und ist somit ein wichtiger Anreiz um qualifizierte Mitarbeiter zu gewinnen. Um einen Beitrag zur Absicherung der Alterseinkommen der Mitarbeiter zu leisten, hat die Geschäftsleitung der VIB daher im ersten Halbjahr 2016 ein erfolgsbasiertes betriebliches Altersversorgungssystem ins Leben gerufen. Die von der VIB gezahlten Versorgungsleistungen sind jeweils nach Betriebszugehörigkeit gestaffelt und sollen die einzelnen Mitarbeiter somit langfristig an das Unternehmen binden. Die VIB ist stolz darauf, mit diesem Modell ihrem Anspruch ein verantwortungsvoller und attraktiver Arbeitgeber zu sein, auch in Zukunft gerecht zu werden.

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 2016 sehr zufrieden. Sowohl die Entwicklung des Umsatzes als auch des Ergebnisses lagen im Rahmen der Erwartungen. 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 2016 weiter gesteigert werden. Zudem verfügt die VIB Vermögen AG über ausreichend liquide Mittel, um die weitere Unternehmensentwicklung erfolgreich gestalten zu können.

RISIKEN UND CHANCEN

Im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2015 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 über die im Geschäftsbericht 2015 beschriebenen Chancen und Risiken, hinausgehen. Gegenwärtig bestehen keine Risiken, die für den Fortbestand des Unternehmens eine Gefahr darstellen könnten.

PROGNOSEBERICHT

Angesichts der stabilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des aktuellen Niedrigzinsumfelds geht die VIB für 2016 weiterhin von einer positiven Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland aus. Auf Basis der Unternehmensplanung erwartet der Vorstand der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2016 unverändert bei den finanziellen Leistungsindikatoren

- › einen Anstieg der betrieblichen Erträge auf 78,0 bis 82,0 Mio. EUR,
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 58,0 bis 61,0 Mio. EUR,
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 38,0 bis 40,5 Mio. EUR und
- › Funds from Operations (FFO) zwischen 33,0 und 35,5 Mio. EUR

bei den nicht finanziellen Leistungsindikatoren

- › eine Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten zum 31.12.2016 von unter 5,0 % und
- › eine durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios zum 31.12.2016 zwischen 3,30 und 3,40 %.

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 2016 beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, 11. August 2016



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Martin Pfandzelter
(Vorstand)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2016 BIS 30. JUNI 2016

IN TEUR	1. Halbjahr 2016	1. Halbjahr 2015
Umsatzerlöse	39.001	36.211
Sonstige betriebliche Erträge	113	246
Summe der betrieblichen Erträge	39.114	36.457
Wertänderungen von Investment Properties	3.000	950
Aufwendungen für Investment Properties	-6.222	-6.188
Personalaufwand	-1.840	-1.618
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-795	-771
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	33.257	28.830
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-27	-25
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	33.230	28.805
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-33	-35
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	-132
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-10.172	-10.166
Aufwand aus Garantiedividende	-83	-83
Ergebnis vor Steuern (EBT)	22.965	18.425
Ertragsteuern	-3.701	-3.048
Konzernergebnis	19.264	15.377
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	18.411	14.567
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	853	810
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,67	0,53
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,67	0,53
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,67	0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,67	0,53

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2016

AKTIVA

IN TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	22	24
Sachanlagen	1.233	966
Investment Properties	977.969	969.022
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.725	3.052
Summe langfristige Vermögenswerte	982.949	973.064
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.049	2.128
Forderungen aus Ertragsteuern	0	33
Bankguthaben und Kassenbestände	39.578	33.111
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.243	1.016
Summe kurzfristige Vermögenswerte	42.870	36.288
Bilanzsumme	1.025.819	1.009.352

PASSIVA

IN TEUR	30.06.2016	31.12.2015
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	26.308	26.308
Kapitalrücklage	192.410	192.410
Gewinnrücklage	55.914	55.914
Bilanzgewinn	139.646	121.235
	414.278	395.867
Cash Flow Hedges	-6.887	-7.052
Fremdwährungsumrechnung	1	-5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	18.535	17.944
Summe Eigenkapital	425.927	406.754
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	660	660
Finanzschulden	504.358	527.975
Derivative Finanzinstrumente	8.327	8.513
Latente Steuern	35.159	33.074
Pensionsrückstellungen	1.669	1.634
Summe langfristige Schulden	550.173	571.856
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	43.112	21.869
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	610	491
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	830	827
Sonstige Verbindlichkeiten	4.249	7.288
Passive Rechnungsabgrenzung	918	267
Summe kurzfristige Schulden	49.719	30.742
Bilanzsumme	1.025.819	1.009.352

IMPRESSUM

VIB Vermögen AG

Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg an der Donau

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

E-Mail: info@vib-ag.de

IR-KONTAKT

Petra Riechert

Telefon: +49 (0)8431 504-952
Fax: +49 (0)8431 504-973

E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Ludwig Schlosser (Vorstandsvorsitzender),
Holger Pilgenröther, Martin Pfandzelter

Registergericht:

Ingolstadt

Registernummer:

HRB 101699

FINANZKALENDER

- | | |
|---------------------------|---|
| 8. September 2016 | SRC Forum Frankfurt |
| 21. September 2016 | Berenberg Goldman Sachs Konferenz |
| 22. September 2016 | Baader Investment Conference |
| 27. September 2016 | Degroof Petercam's REAL ESTATE SEMINAR |
| 9. November 2016 | Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2016 |

