



HALBJAHRESFINANZBERICHT 2017

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	41.126	39.001	+5,4
Summe betriebliche Erträge	41.246	39.114	+5,5
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	34.952	33.230	+5,2
EBIT ohne Bewertungseffekte	32.082	30.230	+6,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	25.912	22.965	+12,8
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	23.042	19.965	+15,4
Konzernergebnis	21.844	19.264	+13,4
Ergebnis je Aktie ¹ (verwässert/unverwässert, in EUR)	0,76	0,67	+13,4
Bilanzkennzahlen			
	30.06.2017	31.12.2016	
Bilanzsumme	1.127.537	1.116.768	+1,0
Eigenkapital	465.703	443.527	+5,0
Eigenkapitalquote (in %)	41,3	39,7	+1,6 Pkt.
Nettoverschuldung	569.723	574.917	-0,9
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	52,4	53,6	-1,2 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	142,1	151,8	-9,7 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert	492.835	470.117	+4,8
NAV je Aktie ² unverwässert (in EUR)	17,87	17,05	+4,8
NAV verwässert	492.835	470.117	+4,8
NAV je Aktie ³ verwässert (in EUR)	17,87	17,05	+4,8
Sonstige Kennzahlen			
	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	
FFO (Funds from Operations)	19.983	17.468	+14,4
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	0,72	0,63	+14,3
30.06.2017			
	31.12.2016		
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	20,68	19,67	+5,1
Anzahl Aktien ² zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	—
Durchschnittliche Anzahl Aktien im Berichtszeitraum	27.579.779	27.579.779	—
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltmieten, in %)	25,6	30,0	-4,4 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,82	3,11	-0,29 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete	73.142	70.841	+3,2
Leerstandsquote (in %)	1,3	1,3	—
EPRA-Kennzahlen			
	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	
EPRA-Überschuss	18.436	15.886	+16,1
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,67	0,58	+15,5
30.06.2017			
	31.12.2016		
EPRA NAV	492.835	470.117	+4,8
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	17,87	17,05	+4,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,3	1,3	—

¹ durchschnittliche Anzahl 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

AN UNSERE AKTIONÄRE

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

ZWISCHENLAGEBERICHT

- 6 Wirtschaftsbericht
- 10 Risiken und Chancen
- 10 Prognosebericht

ZWISCHENABSCHLUSS

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

- 14 Impressum/IR-Kontakt/Finanzkalender

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

es liegen sechs erfolgreiche Monate hinter uns, in denen wir neben dem Umsatz auch unser Ergebnis deutlich steigern konnten. Entscheidende Faktoren hierfür waren höhere Mieteinnahmen aus Neuinvestitionen sowie unsere verbesserte Finanzierungsstruktur durch die gesunkene Durchschnittsverzinsung unserer Darlehensverbindlichkeiten.

Mit Blick auf die Geschäftszahlen waren wir aufgrund dieser Faktoren in der Lage, unsere betrieblichen Erträge um 5,5 %, von 39,1 auf 41,2 Mio. EUR zu steigern. Das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) stieg um 6,1 %, von 30,2 auf 32,1 Mio. EUR. Entsprechend der im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Zinslasten stieg das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) überproportional um 15,4 %, von 20,0 auf 23,0 Mio. EUR. Das Konzernergebnis verbesserte sich dadurch um 13,4 %, von 19,3 auf insgesamt 21,8 Mio. EUR.

Auch die Immobilienspezifischen Kennzahlen verbesserten sich entsprechend: Der FFO, als Indikator für den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, stieg im ersten Halbjahr 2017 um 14,4 % von 17,5 auf rund 20,0 Mio. EUR. Der unverwässerte NAV, der Wert aller Vermögenspositionen nach Abzug der Schulden, legte im Vergleich zu Ende des letzten Geschäftsjahres um 4,8 % auf 492,8 Mio. EUR zu. Da wir sukzessive laufende Darlehen aus der Vergangenheit mit höheren Zinsen durch niedriger verzinsten Darlehen ablösen und zugleich bei neuen Projekten von dem herrschenden Niedrigzinsumfeld profitieren, wird sich die niedrigere Zinslast in Zukunft auch weiterhin positiv auf unser Ergebnis auswirken.

Zu den operativen Highlights der ersten sechs Monate des laufenden Geschäftsjahres zählen insbesondere die planmäßige Übergabe von zwei Eigenentwicklungen im Interpark Kösching bei Ingolstadt. Die Attraktivität des Standorts und der Immobilien zeigt sich unter anderem auch dadurch, dass beide Objekte bereits vor Fertigstellung an bonitätsstarke Mieter aus den Bereichen Technologie und Logistik voll vermietet waren. Beide Objekte erwirtschaften überdurchschnittliche Nettoanfangsrenditen von 8,0 und 8,3 Prozent. Diese Erfolge basieren auf unserer Strategie, vermehrt auf rentable Eigenentwicklungen zu setzen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Immobilienpreise. Aus diesem Grund haben wir uns frühzeitig attraktive Grundstücke gesichert und sind zuversichtlich, Ihnen in den kommenden Wochen und Monaten weitere Erfolge im Bereich der Eigenentwicklungen präsentieren zu können.

An dieser Stelle noch ein Wort zu unserer Hauptversammlung, die am 29. Juni in Ingolstadt stattgefunden hat. Wir freuen uns über die sehr hohe Teilnahme und Zustimmung von Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre. Wir sehen dies als Bestätigung für die Nachhaltigkeit unseres Geschäftsmodells. Ebenso freuen wir uns darüber, Sie mit einer weiteren Erhöhung der Dividende um knapp 8 Prozent auf 0,55 EUR je Aktie wieder angemessen am Erfolg unseres Unternehmens beteiligen zu können. Dies bestätigt erneut unsere Position als zuverlässiger Dividendentitel.

Auch in der zweiten Jahreshälfte wollen wir den eingeschlagenen Weg weiter fortsetzen. Wir blicken dabei positiv gestimmt in die Zukunft, da wir im Markt unverändert eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sehen und mit unserem Portfolio und unserer Pipeline hervorragend aufgestellt sind. Dementsprechend bestätigen wir auch die von uns zu Beginn des Jahres ausgegebene Prognose für das Gesamtgeschäftsjahr 2017.

Neuburg/Donau, im August 2017



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)

IMMOBILIENPORTFOLIO

ÜBERBLICK

Das Immobilienportfolio des VIB Konzerns umfasste zum Stichtag 30. Juni 2017 insgesamt 105 Objekte bei einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1.067 Tm². Die Immobilien liegen überwiegend im wirtschafts- und wachstumsstarken Süddeutschland, wo wir uns in den vergangenen mehr als 20 Jahren ein umfassendes Netzwerk aufgebaut haben. Durch den engen Kontakt zu unseren Mietern kennen wir auch den Bedarf unserer Zielmärkte genau. In der Folge liegt die Leerstandsquote unseres Gesamtportfolios seit Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau und erreichte zum 30. Juni 2017 einen Wert von 1,3 % (31.12.2016: 1,3 %).

Die Diversifikation unseres Immobilienportfolios spielt für uns eine wichtige Rolle, um im Markt für Gewerbeimmobilien langfristig gut positioniert zu sein. Dabei fokussieren wir uns vor allem auf die beiden Branchen Logistik/Light Industry und Einzelhandel, die jeweils einen Anteil von 63 % beziehungsweise 31 % am Gesamtportfolio ausmachen (Stand: 30.06.2017). Die verbleibenden 6 % des Portfolios entfallen auf Büro- und Geschäftshäuser.

Zum 30. Juni 2017 lag der Marktwert unseres Immobilienportfolios bei 1.073,5 Mio. EUR, die annualisierte Nettomiete stieg zum Stichtag 2017 aufgrund der Neuinvestitionen auf 73,1 Mio. EUR (31.12.2016: 70,8 Mio. EUR).

KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Anzahl der Objekte	105 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 1.067 Tm ²
Marktwert des Portfolios	1.073 Mio. EUR
Annualisierte Mieterlöse	73,1 Mio. EUR
Leerstandsquote	1,3 %

Stand: 30. Juni 2017

Neben der Diversifikation zeichnet sich unser Immobilienportfolio durch eine lange durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge aus. Diese liegt derzeit bei 5 Jahren und 5 Monaten und gewährleistet somit eine hohe Planbarkeit der Mieterlöse. 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

Unsere starke Marktposition im 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 VIB hat in den ersten 6 Monaten des laufenden Geschäftsjahres an ihrer nachhaltigen Wachstumsstrategie festgehalten. Mit dem Kauf der beiden Grundstücke in Schwarzenbruck und Gersthofen Ende 2016 verfügt die Gesellschaft zusammen mit den beiden Bestandsgrundstücken im Interpark mittlerweile über vier attraktive Standorte, die allesamt bestens geeignet sind für die Entwicklung maßgeschneiderter Logistiklösungen.

Ein erneuter Beleg für die erfolgreiche Entwicklung eigener Immobilien war die im ersten Halbjahr planmäßige Fertigstellung und Übergabe von zwei Logistikobjekten im Interpark. Die erste, im März übergebene Immobilie, verfügt über eine Nutzfläche von 21.000 m², hatte ein Investitionsvolumen von 15 Mio. EUR und erwirtschaftet eine Anfangsrendite von rund 8 %. Bei der zweiten, im Juni übergebenen Immobilie liegt die Nutzfläche bei rund 7.000 m² und wurde mit einem Investitionsvolumen von 9 Mio. EUR realisiert. Auch bei diesem Objekt konnte dank der Entwicklungskompetenz der VIB eine sehr gute Anfangsrendite von 8,3 % erzielt werden.

Im Rahmen der Bestandoptimierung baut die VIB aktuell ihre Gewerbeimmobilie im Grundig-Gewerbepark in Nürnberg aus. Das sowohl Logistik- als auch Büroflächen umfassende Areal verfügt über eine vermietbare Gesamtfläche von rund 85.000 m². Durch den Erweiterungsbau werden ab Anfang 2018 zusätzliche Mietflächen von 7.500 m² zur Verfügung stehen. Sehr erfreulich war auch hier wieder die Tatsache, dass die neu entstehenden Flächen bereits vor Baubeginn mit einer Vertragslaufzeit von 10 Jahren voll vermietet waren. VIB zeigt damit auch die Kompetenz, dass durch gezielte Weiterentwicklung im Rahmen des Portfoliomanagements auf bestehenden Flächen zusätzliche Erlöse generiert werden können.

Die gute Vernetzung des VIB Konzerns im süddeutschen Immobilienmarkt ist schon seit Gründung einer der Erfolgsfaktoren für eine niedrige Leerstandsquote und damit verbunden nachhaltigen Erträgen. Ein Beispiel hierfür ist die im Juli finalisierte Anschlussvermietung eines Objektes in Frankfurt. Nicht zuletzt auch durch die gute Drittverwendungsmöglichkeit ist es gelungen, die 9.500 m² der Logistikimmobilie in kurzer Zeit für weitere 10 Jahre an ein renommiertes japanisches Unternehmen der Maschinenbaubranche zu vermieten.

Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, im speziellen die boomende Logistikbranche in Deutschland, sehen wir gerade in der Assetklasse Logistikimmobilien weiteres Wachstumspotential. Vor diesem Hintergrund prüfen wir laufend den Ankauf neuer Grundstücke und werden unser Portfolio auch zukünftig durch lukrative Eigenentwicklungen ausbauen. Daneben wollen wir aber auch in Zeiten steigender Immobilienpreise und zunehmenden Wettbewerbs von gezielten Zukäufen profitieren.

Mitte Mai 2017 kam es in einem Objekt der BBI Immobilien AG, einer Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG, zu einem Brandschaden. Für dieses Objekt besteht umfassender Versicherungsschutz mit einer ausreichend hohen Deckungssumme. Die Gesellschaft plant in Zusammenarbeit mit dem Mieter den zügigen Wiederaufbau der Immobilie.

AKTIE

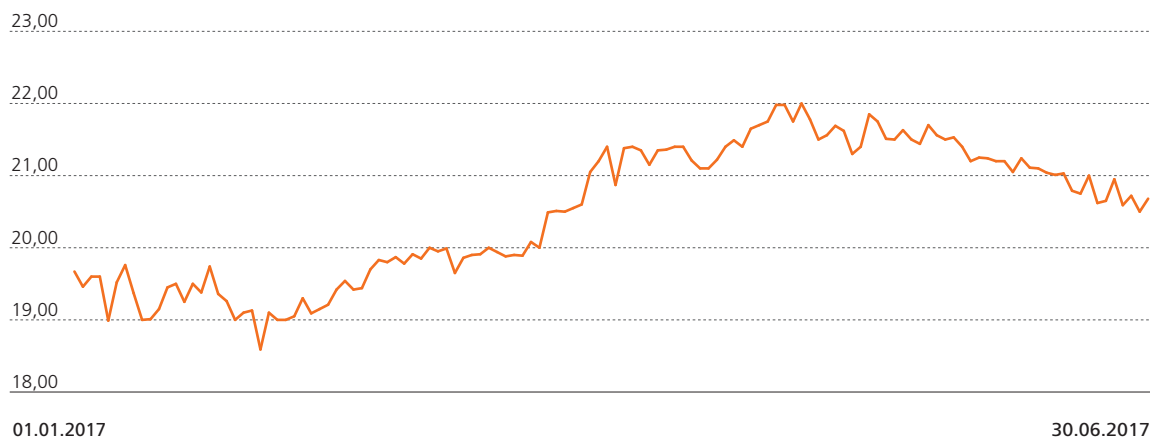
STAMMDATEN UND AKTIENKENNZAHLEN

ISIN	DE0002457512
Handelsplätze	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Freiverkehr/XETRA
Gezeichnetes Kapital	27.579.779,00 EUR
Rechnerischer Nennwert	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.579.779 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	17,87 EUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2016	0,55 EUR
Schlusskurs 31.12.2016	19,67 EUR
Schlusskurs 30.06.2017	20,68 EUR
Kursentwicklung	+5,1 %
Marktkapitalisierung 30.06.2017	570,4 Mio. EUR

Stand: 30. Juni 2017

ENTWICKLUNG DER VIB-AKTIE VOM 01.01. BIS 30.06.2017

IN EUR



HAUPTVERSAMMLUNG 2017

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2017, die am 29. Juni 2017 in Ingolstadt stattfand, gab die VIB Vermögen AG einen Überblick über die Geschäftsentwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte die weitere Strategie für das Geschäftsjahr 2017. Von den anwesenden Aktionären wurde auch die Erhöhung der Dividende von 0,51 Euro je Aktie auf 0,55 EUR je Aktie beschlossen, was einer Ausschüttung von rund 15,2 Mio. EUR entspricht (Vorjahr: 13,4 Mio. EUR). Die Dividende wurde am 4. Juli 2017 an die Aktionäre ausgezahlt. Die Aktionäre sprachen Vorstand und Aufsichtsrat mit großer 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

Der Geschäftsverlauf in den ersten 6 Monaten des laufenden Geschäftsjahres war sehr zufriedenstellend. Mit der Fertigstellung der beiden eigenentwickelten Logistikimmobilien im Interpark Kösching bei Ingolstadt, haben wir den Grundstein für weiteres Wachstum gelegt. Auch im Bereich der Kosten konnten wir weitere Fortschritte erzielen. So sind aufgrund des weiterhin günstigen Zinsumfelds die Zinsaufwendungen für die Finanzierung unserer Immobilien deutlich zurückgegangen. Ein Trend, der sich in der zweiten Jahreshälfte weiter fortsetzen wird und zu einer weiteren Erhöhung unserer Profitabilität beitragen wird.

ERLÄUTERUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung in %
Umsatzerlöse	41.126	39.001	+5,4
Summe der betrieblichen Erträge	41.246	39.114	+5,5
EBIT	34.952	33.230	+5,2
EBIT ohne Bewertungeffekte	32.082	30.230	+6,1
Finanzergebnis	-9.040	-10.265	-11,9
EBT	25.912	22.965	+12,8
EBT ohne Bewertungeffekte und Sondereinflüsse	23.042	19.965	+15,4
Konzernergebnis	21.844	19.264	+13,4
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	0,76	0,67	+13,4

Durch die getätigten Neuinvestitionen sind die Mieteinnahmen im ersten Halbjahr 2017 erwartungsgemäß weiter gestiegen. Infolgedessen stieg die Summe der betrieblichen Erträge von im Vorjahr 39.114 TEUR auf nunmehr 41.246 TEUR. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahreszeitraum von 5,5 %.

Im Berichtszeitraum ergab sich eine positive Wertänderung der Investment Properties in Höhe von 2.870 TEUR (Vorjahr: 3.000 TEUR). Diese resultierte aus der erfolgswirksamen Bewertung der 2017 fertiggestellten Logistikimmobilien im Interpark Kösching bei Ingolstadt sowie weiteren Werterhöhungen und Wertminderungen anderer Objekte des Immobilienportfolios. Die Aufwendungen für Investment Properties sind gegenüber dem Vorjahr leicht auf –6.317 TEUR gestiegen (Vorjahr: –6.222 TEUR). Hierbei waren zwei gegenläufige Effekte zu beobachten: Einerseits nahmen die Betriebskosten für die Immobilien aufgrund erfolgter Objektzükäufe und Objektentwicklungen um 230 TEUR zu. Andererseits lagen die Instandhaltungsaufwendungen in den ersten sechs Monaten 2017 um 133 TEUR niedriger als im Vorjahr. Der Personalaufwand lag in den ersten sechs Monaten bei –1.803 TEUR (Vorjahr: –1.840 TEUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen von –795 TEUR auf –936 TEUR.

Nach Abzug der Abschreibungen für immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen belief sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 34.952 TEUR (Vorjahr: 33.230 TEUR). Das um Bewertungseffekte bereinigte EBIT erreichte 32.082 TEUR (Vorjahr: 30.230 TEUR), was einer Steigerung von 6,1% entspricht. Aufgrund der weiter gesunkenen Durchschnittsverzinsung für unsere Bankdarlehen haben die Zinsaufwendungen im ersten Halbjahr deutlich um 1.145 TEUR auf –9.027 TEUR abgenommen (Vorjahr: –10.172 TEUR). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich um 12,8 % auf 25.912 TEUR (Vorjahr: 22.965 TEUR). Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte EBT erhöhte sich auf 23.042 TEUR (Vorjahr: 19.965 TEUR), was einer überproportionalen Ertragssteigerung von 15,4 % entspricht.

Der Ertragssteueraufwand belief sich auf –4.068 TEUR (Vorjahr: –3.701 TEUR), wobei die effektiven Steuern bei –2.121 TEUR (Vorjahr: –1.633 TEUR) und die latenten Steuern bei –1.947 TEUR lagen (Vorjahr: –2.068 TEUR). Das Konzernergebnis stieg im ersten Halbjahr 2017 um 13,4 % auf 21.844 TEUR nach 19.264 TEUR im Vorjahr. Sowohl das unverwässerte als auch das verwässerte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 0,76 EUR (Vorjahr: 0,67 EUR).

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	30.06.2017	31.12.2016	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.127.537	1.116.768	+1,0
Investment Properties	1.073.485	1.061.773	+1,1
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./. Bankguthaben)	569.723	574.917	–0,9
Eigenkapital	465.703	443.527	+5,0
Eigenkapitalquote	41,3 %	39,7 %	+1,6 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB Konzern hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2016 um 10.769 TEUR auf 1.127.537 TEUR erhöht (31.12.2016: 1.116.768 TEUR).

Aufgrund der Neuinvestitionen, vor allem der Fertigstellung der beiden Eigenentwicklungen im Interpark, hat sich die Bilanzposition Investment Properties um 11.712 TEUR auf 1.073.485 TEUR erhöht (31.12.2016: 1.061.773 TEUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 35.723 TEUR (31.12.2016: 39.117 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 30. Juni 2017 auf 465.703 TEUR (31.12.2016: 443.527 TEUR), die Eigenkapitalquote lag bei 41,3 % (31.12.2016: 39,7 %).

Die langfristigen Finanzschulden haben um 12.790 TEUR auf 585.194 TEUR zugenommen (31.12.2016: 572.404 TEUR), die kurzfristigen Finanzschulden haben sich um 21.378 TEUR auf 20.252 TEUR verringert (31.12.2016: 41.630 TEUR). Die Nettoverschuldung, der Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden abzüglich des Bankguthabens, belief sich zum 30. Juni 2017 auf 569.723 TEUR und lag damit 5.194 TEUR niedriger als zum Jahresende 2016 (31.12.2016: 574.917 TEUR).

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. Juni 2017 auf 492.835 TEUR (31.12.2016: 470.117 TEUR). Bezogen auf die zum 30.06.2017 im Umlauf befindlichen 27.579.779 Aktien entspricht dies zum Bilanzstichtag einem unverwässerten NAV je Aktie von 17,87 EUR gegenüber 17,05 EUR zum 31.12.2016 – eine Zunahme um 4,8 % bzw. 0,82 EUR je Aktie.

FINANZLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016	Veränderung in %
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	39.117	33.111	
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	25.315	26.198	-3,4
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-10.467	-6.944	+50,7
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-18.242	-12.787	+42,7
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	35.723	39.578	-9,7

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag aufgrund von Änderungen im Working Capital im ersten Halbjahr mit 25.315 TEUR leicht unter dem Vorjahr (Vorjahr: 26.198 TEUR). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit stieg im ersten Halbjahr 2017 auf 10.467 TEUR (Vorjahr: 6.944 TEUR). Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit lag in den ersten sechs Monaten bei 18.242 TEUR (Vorjahr: 12.787 TEUR). Per Saldo belief sich der Finanzmittelbestand zum Stichtag 30. Juni 2017 auf 35.723 TEUR (30.06.2016: 39.578 TEUR).

Die VIB-Gruppe verfügte zum 30. Juni 2017 über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 12.450 TEUR (31.12.2016: 12.450 TEUR).

Der FFO (Funds from Operations), als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse der Gesellschaft, konnte im ersten Halbjahr 2017 auf 19.983 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 17.468 TEUR). Entsprechend verbesserte sich auch der FFO je Aktie von 0,63 auf 0,72 EUR.

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO)

IN TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	34.952	33.230
Korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht Cash-wirksam –	–54	–11
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	108	0
Wertänderung von Investment Properties	–2.870	–3.000
	32.136	30.219
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–9.027	–10.172
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18	23
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	52	–33
Aufwand aus Garantiedividende	–83	–83
	23.096	19.954
Steueraufwand effektiv	–2.121	–1.633
	20.975	18.321
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	–992	–853
FFO absolut	19.983	17.468
Durchschnittliche Aktienanzahl in der Berichtsperiode	27.579.779	27.579.812
FFO je Aktie (in EUR)	0,72	0,63

MITARBEITER

Der VIB Konzern beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2017 neben den beiden Vorständen weitere 32 kaufmännische (31.12.2016: 31) und 5 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2016: 5). Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich 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 besteht seit Januar 2017 aus Martin Pfandzelter (Vorsitzender) und Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen).

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 2017 sehr zufrieden. Sowohl die Umsatz- als auch Ergebnissteigerung lagen im Rahmen der Erwartungen. Aufgrund des nach wie vor günstigen Zinsumfelds haben sich die Fremdkapitalzinsen der Gesellschaft deutlich verringert. Auch der Nettovermögenswert (NAV), sowie die Funds from Operations (FFO) als Indikator für den operativen Mittelzufluss der Gesellschaft, konnten im ersten Halbjahr 2017 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 2016 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 2016 beschriebenen Chancen und Risiken, hinausgehen. Gegenwärtig bestehen unseres Erachtens keine Risiken, die für den Fortbestand des Unternehmens eine Gefahr darstellen könnten.

PROGNOSEBERICHT

Angesichts der stabilen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des nach wie vor günstigen Zinsumfelds gehen wir auch weiterhin von einer stabilen Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarktes in Deutschland aus. Wir bestätigen daher unsere im Geschäftsbericht 2016 veröffentlichte Prognose:

Bei den finanziellen Leistungsindikatoren

- › einen Anstieg der betrieblichen Erträge auf 81,5 bis 85,5 Mio. EUR,
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 61,5 bis 64,5 Mio. EUR,
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 43,0 bis 45,5 Mio. EUR und
- › Funds from Operations (FFO) zwischen 37,0 und 39,5 Mio. EUR

Bei den nicht finanziellen Leistungsindikatoren

- › eine Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten zum 31.12.2017 von unter 5,0 % und
- › eine durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios zum 31.12.2017 zwischen 2,5 und 2,8 %.

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

Neuburg/Donau, 8. August 2017



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS 30. JUNI 2017

IN TEUR	1. Halbjahr 2017	1. Halbjahr 2016
Umsatzerlöse	41.126	39.001
Sonstige betriebliche Erträge	120	113
Summe der betrieblichen Erträge	41.246	39.114
Wertänderungen von Investment Properties	2.870	3.000
Aufwendungen für Investment Properties	-6.317	-6.222
Personalaufwand	-1.803	-1.840
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-936	-795
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	35.060	33.257
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-108	-27
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	34.952	33.230
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	52	-33
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18	23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.027	-10.172
Aufwand aus Garantiedividende	-83	-83
Ergebnis vor Steuern (EBT)	25.912	22.965
Ertragsteuern	-4.068	-3.701
Konzernergebnis	21.844	19.264
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	20.852	18.411
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	992	853
UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,76	0,67
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,76	0,67
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,76	0,67
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,76	0,67

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2017

AKTIVA

IN TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	23	31
Sachanlagen	8.417	6.945
Investment Properties	1.073.485	1.061.773
Anteile an assoziierten Unternehmen	4.752	4.701
Summe langfristige Vermögenswerte	1.086.677	1.073.450
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	3.805	2.697
Forderungen aus Ertragsteuern	0	12
Bankguthaben und Kassenbestände	35.723	39.117
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.332	1.492
Summe kurzfristige Vermögenswerte	40.860	43.318
Bilanzsumme	1.127.537	1.116.768

PASSIVA

IN TEUR	30.06.2017	31.12.2016
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	27.580	27.580
Kapitalrücklage	191.218	191.218
Gewinnrücklage	60.261	60.261
Bilanzgewinn	171.433	150.582
	450.492	429.641
Cash Flow Hedges	-4.787	-5.789
Fremdwährungsumrechnung	-58	-5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	20.056	19.680
Summe Eigenkapital	465.703	443.527
Langfristige Schulden		
Finanzschulden	585.194	572.404
Derivative Finanzinstrumente	5.794	7.001
Latente Steuern	41.394	39.269
Pensionsrückstellungen	2.149	2.009
Summe langfristige Schulden	634.531	620.683
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	20.252	41.630
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	884	441
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	830	1.281
Sonstige Verbindlichkeiten	5.102	8.995
Passive Rechnungsabgrenzung	235	211
Summe kurzfristige Schulden	27.303	52.558
Bilanzsumme	1.127.537	1.116.768

IMPRESSUM

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Telefon: +49 (0)8431 9077-952

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

E-Mail: info@vib-ag.de

IR-KONTAKT

Petra Riechert

Telefon: +49 (0)8431 9077-952

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

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

Vertretungsberechtigter Vorstand:

Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender),
Holger Pilgenröther

Registerrichter:

Ingolstadt

Registernummer:

HRB 101699

FINANZKALENDER

7. September 2017	SRC Forum Frankfurt
18. September 2017	Berenberg/Goldman Sachs Konferenz München
19. September 2017	International Investment Konferenz Mandarin Gestion München
20. September 2017	Baader Investment Conference München
26. September 2017	Degroof/Petercam Real Estate Seminar Brüssel
9. November 2017	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2017

