

Halbjahresfinanzbericht  
2020

# MIT WEITSICHT WERTE SCHAFFEN

---



# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	46.408	45.084	+2,9
Wertänderungen von Investment Properties	5.897	2.276	+159,1
EBT (Ergebnis vor Steuern)	34.593	29.953	+15,5
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	28.696	27.677	+3,7
Konzernergebnis	29.050	25.048	+16,0
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,02	0,88	+15,9
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019	
Bilanzsumme	1.401.939	1.359.731	+3,1
Investment Properties	1.338.251	1.296.352	+3,2
Eigenkapital	606.510	577.295	+5,1
Eigenkapital-Quote (in %)	43,3	42,5	+0,8 Pkt.
Nettoverschuldung	689.489	671.864	+2,6
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	50,6	51,0	-0,4 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	643.669	612.974	+5,0
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	23,34	22,23	+5,0
<b>Sonstige Kennzahlen</b>			
	<b>1. Halbjahr 2020</b>	1. Halbjahr 2019	
FFO (Funds from Operations)	25.063	24.081	+4,1
FFO je Aktie (in EUR)	0,91	0,87	+4,1
	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	27,25	29,80	-8,6
Anzahl Aktien zum Stichtag	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung zum Stichtag	751.549	821.877	-8,6
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	18,1	19,1	-1,0 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,04	2,10	-0,06 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>			
	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019	
Annualisierte Nettokaltmiete	81.549	81.321	+0,3
Leerstandsquote (in %)	2,7	1,0	1,7 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.182.648	1.162.586	+1,7
<b>EPRA-Kennzahlen</b>			
	<b>1. Halbjahr 2020</b>	1. Halbjahr 2019	
EPRA-Überschuss	23.115	22.238	+3,9
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,84	0,81	+3,9
	<b>30.06.2020</b>	31.12.2019	
EPRA-NAV	643.669	612.974	+5,0
EPRA-NAV je Aktie (in EUR)	23,34	22,23	+5,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,7	1,0	+1,7 Pkt.

# INHALT

---

## **AN UNSERE AKTIONÄRE**

- 2 VIB mit planmäßigem Verlauf im ersten Halbjahr 2020
- 2 Immobilienportfolio
- 4 Hauptversammlung 2020

## **ZWISCHENLAGEBERICHT**

- 5 Wirtschaftsbericht
- 8 Risiken und Chancen
- 8 Prognosebericht

## **ZWISCHENABSCHLUSS**

- 9 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 10 IFRS-Konzernbilanz
  
- 12 Finanzkalender
- 13 Impressum/IR-Kontakt

# VIB MIT PLANMÄSSIGEM VERLAUF IM ERSTEN HALBJAHR 2020

---

Die VIB Vermögen AG blickt trotz der Coronakrise auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2020 zurück. Aufgrund der Zugänge ins Immobilienportfolio im Verlauf der zweiten Jahreshälfte 2019 sowie im ersten Halbjahr 2020 konnte die Gesellschaft sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis weiter zulegen. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Halbjahresabschlusses sind die Auswirkungen der Coronakrise überschaubar und stellen derzeit kein substanzielles Risiko für die Gesellschaft dar. Im Interesse einer Fortführung der langjährigen Geschäftsbeziehungen mit den Mietern wurden individuelle Lösungen für diejenigen Unternehmen gefunden, die aufgrund dieser Krise in gravierende wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. In diesem Zusammenhang wurden Vereinbarungen getroffen, die mit Stand 31. Juli 2020 Mietstundungen (575 TEUR) aber in bestimmten Fällen auch Mieterlasse (330 TEUR) beinhalten.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

---

### ÜBERBLICK

Zum Stichtag 30. Juni 2020 umfasst das Immobilienportfolio des VIB Konzerns insgesamt 112 Objekte bei einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.182.648 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote auf Konzernebene liegt mit 2,7 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau (31.12.2019: 1,0 %). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf einen temporären Leerstand zurückzuführen, der im Rahmen eines Mieterwechsels mieterbedingte Gebäudeumbauten notwendig gemacht hat. Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light-Industry-Immobilien mit 67 % aus, gefolgt von Fachmarktzentren und Bau- und Gartenmärkten mit insgesamt 27 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 6 %.

Der Marktwert des Immobilienportfolios lag zum Stichtag bei 1.338 Mio. EUR (31.12.2019: 1.296 Mio. EUR), die annualisierte Nettomiete stieg aufgrund der Investitionen in neue Immobilien und Grundstücke auf 81,5 Mio. EUR (31.12.2019: 81,3 Mio. EUR).

#### KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Anzahl der Objekte	112 Immobilien
Vermietbare Fläche	1.182.648 m <sup>2</sup>
Marktwert des Portfolios	1.338 Mio. EUR
Annualisierte Nettomiete	81,5 Mio. EUR
Leerstandsquote	2,7 %

Stand: 30. Juni 2020

Das Immobilienportfolio der VIB zeichnet sich durch eine attraktive durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge aus. Diese liegt zum Stichtag bei 5 Jahren und 7 Monaten und gewährleistet somit eine hohe Planbarkeit der Mieterlöse.

In Bezug auf die Mieterstruktur legen wir großen Wert auf Diversifikation, um ein mögliches Konzentrations- oder Klumpenrisiko zu minimieren. So hat kein Einzelmietler einen Anteil von größer als 10 % an den Gesamtmietelerlösen; die größten 10 Mieter der VIB stehen für ca. 45 % des Gesamtportfolios. Zudem prüfen wir vor Abschluss jedes Mietvertrags die Bonität des künftigen Mieters, um ein mögliches Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen.

#### PORTFOLIOENTWICKLUNG 2020

Bereits zu Beginn des Jahres 2019 hat die VIB in Göppingen einen weiteren Gartenfachmarkt der Firma Dehner erworben. Das 10.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche umfassende Einzelhandelsobjekt wurde umfassend modernisiert und am 1. Januar 2020 an den Mieter übergeben.

Anfang Juli, also noch nicht zum Stichtag 30. Juni 2020 in den Kennzahlen dieses Halbjahresberichts enthalten, wurde die Projektentwicklung für Amazon in Gersthofen bei Augsburg bereits vier Wochen früher als geplant fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Auf dem Grundstück, das über eine sehr gute infrastrukturelle Anbindung verfügt, wurde eine Logistikimmobilie mit 7.500 m<sup>2</sup> Hallen- und Bürofläche errichtet. Der Mietvertrag, der neben den Hallen- und Büroflächen auch große Freiflächen für die Lieferfahrzeuge von Amazon beinhaltet, konnte wie gewohnt langfristig abgeschlossen werden. In puncto Nachhaltigkeit freut es uns besonders, dass bereits jetzt vorbereitende Investitionen in die Infrastruktur getätigt wurden, um den gesamten Fuhrpark bei Bedarf mit ausreichend Ladekapazitäten für E-Mobilität versorgen zu können. Darüber hinaus wird auf dem Dach der Logistikhalle eine Photovoltaikanlage installiert werden.

Die Errichtung des zweiten Bauabschnitts der derzeit größten Projektentwicklung in der Zeppelinstraße im Interpark verläuft weiterhin planmäßig. Der doppelstöckige Logistikkomplex wird über eine Gesamtnutzfläche von 87.000 m<sup>2</sup> verfügen und besonders durch seine effiziente Flächennutzung auf zwei Ebenen dem Anspruch der VIB an nachhaltiges Bauen gerecht werden. Der erste Bauabschnitt mit einer Nutzfläche von 27.500 m<sup>2</sup> wurde bereits Ende 2019 an den Mieter übergeben. Der zweite Bauabschnitt war zu Baubeginn ebenfalls vollständig vermietet und wird im 4. Quartal 2020 fertiggestellt sein.

Die VIB verfügt derzeit über eine Grundstückspipeline mit einer Nutzfläche von 130.000 m<sup>2</sup> für zukünftige Projektentwicklungen. Darüber hinaus stehen der Gesellschaft im Rahmen der Kooperation mit WDP (Warehouse de Pauw) weitere Entwicklungsflächen in der Größenordnung von rund 40.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Neben Eigenentwicklungen prüfen wir fortlaufend auch die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen sowie Nachverdichtungen auf Bestandsgrundstücken zu vergrößern.

## HAUPTVERSAMMLUNG 2020

---

Auf der ordentlichen Hauptversammlung 2020, die am 2. Juli 2020 in virtueller Form stattfand, gab die VIB Vermögen AG einen Überblick über die Entwicklung des Unternehmens im vergangenen Geschäftsjahr und erläuterte die weitere Strategie für das Geschäftsjahr 2020.

Wir freuen uns besonders, dass die anwesenden Aktionäre in der diesjährigen Hauptversammlung nun bereits zum 11. Mal in Folge eine Dividendenerhöhung beschließen konnten. Mit 0,70 Euro je Aktie gegenüber 0,65 Euro je Aktie im Vorjahr entsprach dies einer Steigerung von 7,7 % und einer Ausschüttung von insgesamt 19,3 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2019 (Vorjahr: 17,9 Mio. EUR). Die Dividende wurde am 7. Juli 2020 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](http://www.vib-ag.de).

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## GESCHÄFTSVERLAUF

Mit der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2020 sind wir trotz der Coronakrise zufrieden, alle Kennzahlen liegen im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Aufgrund der Zugänge zum Immobilienportfolio konnten wir wie geplant sowohl bei den Umsatzerlösen als 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) gesteigert werden konnten.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nach Ablauf des ersten Halbjahres 2020 nicht eingetreten.

## ERLÄUTERUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### ERTRAGSLAGE

#### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019	Veränderung in %
Umsatzerlöse	46.408	45.084	+2,9
Wertänderungen von Investment Properties	5.897	2.276	+159,1
EBT	34.593	29.953	+15,5
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	28.696	27.677	+3,7
Konzernergebnis	29.050	25.048	+16,0
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,02	0,88	+15,9
FFO	25.063	24.081	+4,1
FFO je Aktie (in EUR)	0,91	0,87	+4,1

Aufgrund der Neuzugänge in das Immobilienportfolio sowie von Mietindexierungen haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 2,9 % auf 46.408 TEUR erhöht (Vorjahr: 45.084 TEUR). Gewährte Mieterlasse an besonders von der Coronakrise betroffene Unternehmen sind hierbei bereits berücksichtigt.

Die Wertänderungen von Investment Properties lagen bei 5.897 TEUR (Vorjahr: 2.276 TEUR) und resultieren hauptsächlich aus den derzeit laufenden sowie bereits abgeschlossenen Bauvorhaben. Aufgrund des zum Stichtag 30. Juni 2020 erreichten hohen Fertigstellungsgrades und Vorvermietungsstandes der im Bau befindlichen Projekte wurde eine Bewertung zum beizulegenden Zeitwert gem. IAS 40.53A vorgenommen.

Die Aufwendungen für Investment Properties sind um 11,2 % auf 8.063 TEUR gestiegen (Vorjahr: 7.251 TEUR), wobei die Betriebskosten bei 6.122 TEUR (Vorjahr: 6.005 TEUR) und die Instandhaltungsaufwendungen bei 1.940 TEUR (Vorjahr: 1.246 TEUR) lagen. Der Personalaufwand lag in den ersten sechs Monaten bei 2.084 TEUR (Vorjahr: 1.942 TEUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 114 TEUR auf 916 TEUR gestiegen (Vorjahr: 802 TEUR).

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 314 TEUR bzw. 4,1 % auf 7.259 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 7.573 TEUR). Während sich die Nettoverschuldung (Bankverbindlichkeiten abzüglich 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 34.593 TEUR gegenüber 29.953 TEUR im Vorjahr. Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte EBT erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 28.696 TEUR (Vorjahr: 27.677 TEUR), was einer Steigerung von 3,7 % oder 1.019 TEUR entspricht.

Der Ertragssteueraufwand lag bei 5.543 TEUR (Vorjahr: 4.905 TEUR), wobei die effektiven Steuern 2.902 TEUR (Vorjahr: 2.849 TEUR) und die latenten Steuern 2.641 TEUR (Vorjahr: 2.056 TEUR) ausmachten. Das Konzernergebnis stieg im ersten Halbjahr 2020 um 16,0 % auf 29.050 TEUR, nach 25.048 TEUR im Vorjahr. Sowohl das unverwässerte als auch das verwässerte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 1,02 EUR (Vorjahr: 0,88 EUR).

## VERMÖGENSLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.401.939	1.359.731	+3,1
Investment Properties	1.338.251	1.296.352	+3,2
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	689.489	671.864	+2,6
Eigenkapital	606.510	577.295	+5,1
Eigenkapitalquote	43,3 %	42,5 %	+0,8 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB Konzerns hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 um 42.208 TEUR auf 1.401.939 TEUR erhöht (31.12.2019: 1.359.731 TEUR). Aufgrund der Neuinvestitionen in das Immobilienportfolio sind die Investment Properties um 41.899 TEUR auf 1.338.251 TEUR gestiegen (31.12.2019: 1.296.352 TEUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 33.503 TEUR (31.12.2019: 36.738 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 30. Juni 2020 auf 606.510 TEUR (31.12.2019: 577.295 TEUR), die Eigenkapitalquote legte um 0,8 Prozentpunkte auf 43,3 % zu (31.12.2019: 42,5 %).

Die langfristigen Finanzschulden nahmen aufgrund der Investitionstätigkeit um 13.654 TEUR auf 694.569 TEUR zu (31.12.2019: 680.915 TEUR), die kurzfristigen Finanzschulden stiegen um 736 TEUR auf 28.423 TEUR (31.12.2019: 27.687 TEUR). Die Nettoverschuldung, also der Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden abzüglich der Bankguthaben, belief sich zum 30. Juni 2020 auf 689.489 TEUR und lag damit 17.625 TEUR höher als zum Jahresende 2019 (31.12.2019: 671.864 TEUR).

Dank des positiven Geschäftsverlaufs verbesserte sich auch der unverwässerte Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum 30. Juni 2020 auf 643.669 TEUR (31.12.2019: 612.974 TEUR). Bezogen auf die zum 30. Juni 2020 im Umlauf befindlichen 27.579.779 Aktien entspricht das einem unverwässerten NAV je Aktie von 23,34 EUR gegenüber 22,23 EUR zum 31. Dezember 2019 – eine Zunahme um 5,0 % bzw. 1,11 EUR je Aktie.



## FINANZLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>36.738</b>	<b>31.015</b>
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	28.541	33.698
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-38.428	-53.492
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	6.652	23.735
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>33.503</b>	<b>34.956</b>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 28.541 TEUR (Vorjahr: 33.698 TEUR). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag vor allem wegen der Investitionen in das Immobilienportfolio bei 38.428 TEUR (Vorjahr: 53.492 TEUR). Der Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit lag im Saldo bei 6.652 TEUR (Vorjahr: 23.735 TEUR). Hierbei kam es zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme neuer Kredite in Höhe von 25.000 TEUR (Vorjahr: 63.789 TEUR) sowie zu einem Mittelabfluss aus der Rückzahlung von Krediten in Höhe von 10.610 TEUR (Vorjahr: 33.596 TEUR). Die Zinszahlungen für Bankverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr um 314 TEUR auf 7.259 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 7.573 TEUR).

Zum Stichtag 30.6.2020 lag der Finanzmittelbestand des VIB-Konzerns bei 33.503 TEUR (30.06.2019: 34.956 TEUR).

Die FFO (Funds from Operations), als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse der Gesellschaft, konnten im ersten Halbjahr 2020 auf 25.063 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 24.081 TEUR). Entsprechend verbesserte sich auch der FFO je Aktie von 0,87 auf 0,91 EUR.

## MITARBEITER

Der VIB Konzern beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2020 neben den beiden Vorständen weitere 36 kaufmännische (31.12.2019: 35) und 7 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2019: 6). 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

Trotz der negativen gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Coronakrise sind wir mit der Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns im ersten Halbjahr 2020 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des bereinigten Vorsteuerergebnisses (EBT) lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Die bislang mit Mietern vereinbarten Mietstundungs- und in einzelnen Fällen auch Mieterlassvereinbarungen halten sich bis zur Erstellung dieses Halbjahresabschlusses in Grenzen. Die Auswirkungen der Coronakrise und deren wirtschaftliche Folgen für Deutschland sowie die Immobilienbranche im Speziellen sind derzeit nicht seriös einschätzbar. Wir gehen jedoch aktuell davon aus, dass es in der zweiten Jahreshälfte zu keinem signifikanten Anstieg bei den Mietstundungen sowie Mieterlassen bei VIB-Objekten kommen wird. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel, um die positive Unternehmensentwicklung auch in Zukunft fortzusetzen.

## RISIKEN UND CHANCEN

Im Geschäftsbericht 2019 sind die Grundprinzipien des Risikomanagements sowie die wesentlichen Chancen und Risiken, insbesondere auch die Risiken in Zusammenhang mit der Coronakrise, detailliert dargestellt. Darüber hinaus wurden keine weiteren Risiken identifiziert, die aus Sicht der Gesellschaft eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

## PROGNOSEBERICHT

Trotz der wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise sehen wir derzeit die gesamtwirtschaftlichen und immobilienpezifischen Rahmenbedingungen gegeben, dass die VIB ihren profitablen Wachstumskurs auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen kann.

Vorbehaltlich der Annahme, dass es in der zweiten Jahreshälfte 2020 nicht zu einer signifikanten Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage, beispielsweise durch einen zweiten Lockdown, kommen wird, bestätigen wir unsere im Geschäftsbericht 2019 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2020:

- › einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 91,0 bis 97,0 Mio. EUR (2019: 91,0 Mio. EUR),
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 55,0 bis 59,0 Mio. EUR (2019: 56,0 Mio. EUR) und
- › einen Anstieg der Funds from Operations (FFO) auf 48,0 bis 52,0 Mio. EUR (2019: 48,9 Mio. EUR)

Darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit:

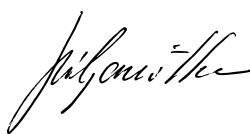
- › einer Leerstandsquote zum 31. Dezember 2020 im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2019: 1,0 %) sowie
- › einer weiteren, leichten Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Darlehensportfolios zum Jahresende 2020 (31.12.2019: 2,10 %)

Diese Prognose könnte durch gravierende Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, beispielsweise durch eine erneute Verschärfung der Coronakrise, sowie durch außerplanmäßige Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien, beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, am 6. August 2020



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

IN TEUR	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>46.408</b>	<b>45.084</b>
Sonstige betriebliche Erträge	984	267
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>47.392</b>	<b>45.351</b>
Wertänderungen von Investment Properties	5.897	2.276
Aufwendungen für Investment Properties	-8.063	-7.251
Personalaufwand	-2.084	-1.942
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-916	-802
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>42.226</b>	<b>37.632</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-155	-153
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>42.071</b>	<b>37.479</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-136	115
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-7.259	-7.573
Aufwand aus Garantiedividende	-83	-83
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>34.593</b>	<b>29.953</b>
Ertragsteuern	-5.543	-4.905
<b>Konzernergebnis</b>	<b>29.050</b>	<b>25.048</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	28.079	24.182
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	971	866
<b>UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,02	0,88
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,02</b>	<b>0,88</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,02	0,88
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,02</b>	<b>0,88</b>

# IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2020

## AKTIVA

IN TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	8	2
Sachanlagen	10.119	10.031
Investment Properties	1.338.251	1.296.352
Anteile an assoziierten Unternehmen	13.975	11.941
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.362.353</b>	<b>1.318.326</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	4.754	3.555
Bankguthaben und Kassenbestände	33.503	36.738
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.329	1.112
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>39.586</b>	<b>41.405</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.401.939</b>	<b>1.359.731</b>

**PASSIVA**

IN TEUR	30.06.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	27.580	27.580
Kapitalrücklage	191.218	191.218
Gewinnrücklage	85.559	85.559
Kumulierte Ergebnisse	276.617	248.539
Cash Flow Hedges	-292	-929
Fremdwährungsumrechnung	13	22
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>580.695</b>	<b>551.989</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	25.815	25.306
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>606.510</b>	<b>577.295</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	694.569	680.915
Derivative Finanzinstrumente	396	1.161
Latente Steuern	62.578	59.824
Pensionsrückstellungen	3.062	2.928
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>760.605</b>	<b>744.828</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	28.423	27.687
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.028	1.669
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	830	827
Sonstige Verbindlichkeiten	4.497	7.298
Passive Rechnungsabgrenzung	46	127
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>34.824</b>	<b>37.608</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.401.939</b>	<b>1.359.731</b>

# FINANZKALENDER



## **11. November 2020**

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2020

# 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](mailto: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](mailto:info@vib-ag.de)  
Internet: [www.vib-ag.de](http://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](mailto:info@vib-ag.de)  
[www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)