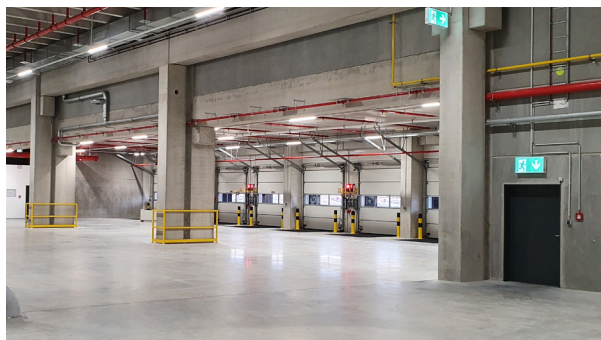
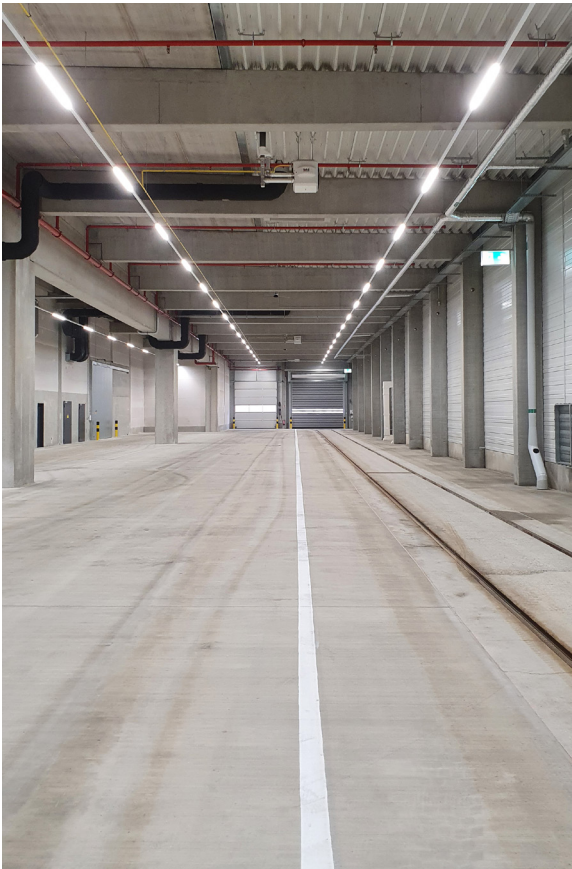


Halbjahresfinanzbericht  
2021

# NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

---



# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>			
Umsatzerlöse	50.723	46.408	+9,3
Wertänderungen von Investment Properties	4.589	5.897	-22,2
EBT (Ergebnis vor Steuern)	37.342	34.593	+7,9
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	32.753	28.696	+14,1
Konzernergebnis	31.393	29.050	+8,1
Ergebnis je Aktie (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,10	1,02	+7,8
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
	30.06.2021	31.12.2020	
Bilanzsumme	1.486.052	1.454.156	+2,2
Investment Properties	1.380.726	1.368.001	+0,9
Eigenkapital	656.436	625.178	+5,0
Eigenkapital-Quote (in %)	44,2	43,0	+1,2 Pkt.
Nettoverschuldung	693.092	708.584	-2,2
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	48,7	50,3	-1,6 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	699.196	666.322	+4,9
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	25,35	24,16	+4,9
<b>Sonstige Kennzahlen</b>			
	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	
FFO (Funds from Operations)	28.450	25.063	+13,5
FFO je Aktie (in EUR)	1,03	0,91	+13,2
	30.06.2021	31.12.2020	
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	35,80	28,65	+25,0
Anzahl Aktien	27.579.779	27.579.779	0
Marktkapitalisierung	987.356	790.161	+25,0
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	15,5	17,5	-2,0 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,75	1,77	-0,02 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>			
	30.06.2021	31.12.2020	
Annualisierte Nettokaltmiete	92.173	89.597	+2,9
Leerstandsquote (in %)	0,9	2,5	-1,6 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.301.888	1.285.995	+1,2
<b>EPRA-Kennzahlen</b>			
	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	
EPRA-Überschuss	26.566	23.115	+14,5
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	0,96	0,84	+14,5
	30.06.2021	31.12.2020	
EPRA-NRV	760.775	727.901	+4,5
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)	27,58	26,39	+4,5
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,9	2,5	-1,6 Pkt.

# INHALT

---

## **AN UNSERE AKTIONÄRE**

- 2 VIB mit erfolgreichem ersten Halbjahr 2021
- 2 Immobilienportfolio
- 4 Hauptversammlung

## **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 ERFOLGREICHEM ERSTEM HALBJAHR 2021

---

Auch in Zeiten der Corona-Pandemie hat sich die VIB weiter positiv entwickelt und blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 zurück. Dank der Zugänge ins Immobilienportfolio in der zweiten Hälfte 2020 sowie im ersten Halbjahr 2021 konnte die Gesellschaft sowohl bei den Umsatzerlösen als auch beim Ergebnis weiter zulegen. Die Corona-bedingten Auswirkungen bleiben auch im laufenden Geschäftsjahr überschaubar und stellen kein substanzielles Risiko für die VIB dar. Zum Stichtag 30. Juni 2021 wurden für das Geschäftsjahr 2021 konzernweit Mieterlasse in Höhe von 178 TEUR gewährt (30.6.2020: 296 TEUR). Für das Gesamtjahr 2021 ist in der Prognose ein Risikoabschlag für Mieterlasse in Höhe von 500 TEUR berücksichtigt.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

---

### ÜBERBLICK

Das Immobilienportfolio des VIB Konzerns umfasst zum Stichtag 30. Juni 2021 insgesamt 114 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.301.888 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote auf Konzernebene liegt mit 0,9 % weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau (31.12.2020: 2,5 %). Den Großteil des Immobilienportfolios machen Logistik- und Light Industry Immobilien mit 71 % aus, gefolgt von Fachmarktzentren und Bau- und Gartenmärkten mit insgesamt 24 %. Die Segmente Büroimmobilien sowie Geschäftshäuser/Sonstiges haben zusammen einen Anteil von 5 %.

Der Marktwert des Immobilienportfolios lag zum Stichtag bei 1.381 Mio. EUR (31.12.2020: 1.368 Mio. EUR), die annualisierte Nettomiete stieg aufgrund der Investitionen in neue Immobilien und Grundstücke auf 92,2 Mio. EUR (31.12.2020: 89,6 Mio. EUR).

#### KENNZAHLEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

Anzahl der Objekte	114 Immobilien
Vermietbare Fläche	1.301.888 m <sup>2</sup>
Marktwert des Portfolios	1.381 Mio. EUR
Annualisierte Nettomiete	92,2 Mio. EUR
Leerstandsquote	0,9 %

Stand: 30. Juni 2021

Das Immobilienportfolio der VIB zeichnet sich durch eine attraktive durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge aus. Diese liegt zum Stichtag 30. Juni 2021 bei fünf Jahren und sieben 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 der größte Einzelmietter der VIB einen Anteil an den Gesamtmieterelösen von rund 8 %, die zehn größten 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 2021

Im Bereich der Anschlussvermietung von Bestandsobjekten konnten zu Beginn des Jahres weitere Erfolge erzielt werden. So wurden die Mietverträge für die Objekte in Baunatal, Haiming und Regensburg mit einer Gesamtnutzfläche von 62.000 m<sup>2</sup> verlängert. Bei allen drei Objekten handelt es sich um Immobilien aus dem Bereich Logistik/Light Industry.

Planmäßig erfolgte im ersten Quartal die Fertigstellung der Projektentwicklungen in Eslarn und im Interpark bei Ingolstadt. Die Nutzfläche der bereits bei Baubeginn voll vermieteten Logistikobjekte liegt bei insgesamt 16.500 m<sup>2</sup>. Sowohl das Objekt in Eslarn als auch das Objekt im Interpark wurde nach DGNB Gold Standard zertifiziert. Darüber hinaus wurde auf den Dächern der beiden Objekte eine Photovoltaikanlage installiert.

Nach Abschluss der Umbau/Redevelopment-Phase erfolgte im zweiten Quartal die vollständige Vermietung des südlich von Stuttgart gelegenen Objekts in Ehningen. Die 9.100 m<sup>2</sup> umfassende Immobilie wurde unter Nachhaltigkeits- und Brandschutzgesichtspunkten zu einer modernen und zukunftsfähigen Logistikanlage umgebaut und ist mit einer Mietvertragslaufzeit von fünfeinhalb Jahren ausgestattet.

Für das Bestandsgrundstück in Erding mit einer Gesamtgröße von 215.000 m<sup>2</sup> hat die VIB im Juni dieses Jahres nun das Baurecht erhalten. Auf dem Grundstück werden gewerblich genutzte Flächen im Bereich Light Industry sowie moderne Büroflächen von zusammen ca. 86.000 m<sup>2</sup> entstehen.

Planmäßig verläuft indes auch der Erweiterungsbau am Objekt in Schwäbisch Gmünd. Aufgrund zusätzlichen Flächenbedarfs des Mieters wird die Gesamtnutzfläche nach Fertigstellung im ersten Halbjahr 2022 um 6.100 m<sup>2</sup> auf 22.500 m<sup>2</sup> wachsen. Gleichzeitig verlängert sich auch der Mietvertrag für das Gesamtobjekt um weitere sieben Jahre. Mit Blick auf die Anforderungen an nachhaltiges Bauen wird die Hälfte der Dachfläche begrünt und die andere Hälfte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Ebenfalls im Juni dieses Jahres hat die VIB ihre Grundstückspipeline um ein neues Grundstück mit einer Fläche von 63.000 m<sup>2</sup> erweitert. Das verkehrsgünstig gelegene Grundstück verfügt über einen bestehenden Bebauungsplan, der unter anderem eine 24 Stunden/7-Tage-Nutzung vorsieht. Durch die geplante Bebauung kann eine Immobilie mit einer Gesamtnutzfläche von rund 25.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 verfügt die VIB damit für zukünftige Projektentwicklungen über eine Grundstückspipeline mit einer potentiellen Nutzfläche von ca. 160.000 m<sup>2</sup> sowie weitere rund 47.000 m<sup>2</sup> im Rahmen des Joint Ventures mit WDP. Neben Eigenentwicklungen prüfen wir auch fortlaufend die Möglichkeit, unser Immobilienportfolio durch gezielte Akquisitionen zu vergrößern.

## HAUPTVERSAMMLUNG 2021

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 1. Juli 2021, die wie im Vorjahr in virtueller Form stattfand, gab die VIB Vermögen AG einen Überblick über die Entwicklung des vergangenen Geschäftsjahres und erläuterte die weitere Strategie für das Geschäftsjahr 2021.

Wie auch schon in den Vorjahren freuen wir uns besonders, dass wir unseren Aktionären auch in diesem Jahr wieder eine Erhöhung der Dividende vorschlagen und beschließen konnten, mittlerweile zum zwölften Mal in Folge. Mit 0,75 EUR je Aktie gegenüber 0,70 EUR je Aktie im Vorjahr entsprach dies einer Steigerung von 7,1 % und einer Ausschüttung von insgesamt 20,7 Mio. EUR für das Geschäftsjahr 2020 (Vorjahr: 19,3 Mio. EUR).

Erstmals in der Geschichte der VIB Vermögen AG hatten die Aktionäre in diesem Jahr die Wahlmöglichkeit zwischen einer Bar- und Aktiendividende. Wir freuen uns, dass sich bereits im ersten Jahr mehr als 30 % der Aktionäre für die Möglichkeit der Aktiendividende entschieden haben. Mit der erfolgten Eintragung in das Handelsregister am 27. Juli erhöhte sich das Grundkapital der VIB entsprechend um 130.230 Aktien auf nun 27.710.009 Stückaktien. Die Bezugsfrist endete am 16. Juli.

Die Auszahlung der Bardividende wurde am 29. Juli durch die depotführenden Kreditinstitute vorgenommen, die Einbuchung der neuen Aktien in die Wertpapierdepots der Aktionäre erfolgte am 2. August.

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

Trotz der anhaltenden Corona-Pandemie sind wir mit dem Geschäftsverlauf des ersten Halbjahres zufrieden. Alle Kennzahlen liegen im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Aufgrund der Zugänge zum Immobilienportfolio konnten wir 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 reduziert werden. Im Ergebnis führte dies zu einer Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) sowie der Funds from Operations (FFO), dem Mittelzufluss aus operativer Geschäftstätigkeit.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nach Ablauf des ersten Halbjahres 2021 nicht eingetreten.

## ERLÄUTERUNG DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### ERTRAGSLAGE

#### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung in %
Umsatzerlöse	50.723	46.408	+9,3
Wertänderungen von Investment Properties	4.589	5.897	-22,2
EBT	37.342	34.593	+7,9
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	32.753	28.696	+14,1
Konzernergebnis	31.393	29.050	+8,1
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,10	1,02	+7,8
FFO	28.450	25.063	+13,5
FFO je Aktie (in EUR)	1,03	0,91	+13,2

Aufgrund der Neuzugänge ins Immobilienportfolio sowie Mietindexierungen haben sich die Umsatzerlöse gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 9,3 % auf 50.723 TEUR erhöht (Vorjahr: 46.408 TEUR). Gewährte Mieterlasse an besonders von der Corona-Krise betroffene Unternehmen sind hierbei bereits berücksichtigt.

Die Wertänderungen von Investment Properties lagen bei 4.589 TEUR (Vorjahr: 5.897 TEUR) und resultieren aus den im ersten Halbjahr fertiggestellten Bauvorhaben. Die Aufwendungen für Investment Properties sind geringfügig auf 7.965 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 8.063 TEUR), wobei die Betriebskosten bei 6.752 TEUR (Vorjahr: 6.122 TEUR) und die Instandhaltungsaufwendungen bei 1.213 TEUR (Vorjahr: 1.940 TEUR) lagen. Der Personalaufwand lag in den ersten sechs Monaten bei 2.217 TEUR (Vorjahr: 2.084 TEUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind um 92 TEUR auf 1.008 TEUR gestiegen (Vorjahr: 916 TEUR).

Die Zinsaufwendungen sind gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 500 TEUR bzw. 6,9 % auf 6.759 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 7.259 TEUR). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) lag bei 37.342 TEUR gegenüber 34.593 TEUR im Vorjahr. Das um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse bereinigte EBT erhöhte sich gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres auf 32.753 TEUR (Vorjahr: 28.696 TEUR), was einer Steigerung von 14,1 % oder 4.057 TEUR entspricht.

Der Ertragssteueraufwand lag bei 5.949 TEUR (Vorjahr: 5.543 TEUR), wobei die effektiven Steuern 3.510 TEUR (Vorjahr: 2.902 TEUR) und die latenten Steuern 2.439 TEUR (Vorjahr: 2.641 TEUR) ausmachten. Das Konzernergebnis stieg im ersten Halbjahr 2021 um 8,1 % auf 31.393 TEUR, nach 29.050 TEUR im Vorjahr. Sowohl das unverwässerte als auch das verwässerte Ergebnis je Aktie lag im Berichtszeitraum bei 1,10 EUR (Vorjahr: 1,02 EUR).

## VERMÖGENSLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.486.052	1.454.156	+2,2
Investment Properties	1.380.726	1.368.001	+0,9
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./. Bankguthaben)	693.092	708.584	-2,2
Eigenkapital	656.436	625.178	+5,0
Eigenkapitalquote	44,2 %	43,0 %	+1,2 PP

Die Bilanzsumme des VIB Konzerns hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 um 31.896 TEUR auf 1.486.052 TEUR erhöht (31.12.2020: 1.454.156 TEUR). Aufgrund der Neuinvestitionen in das Immobilienportfolio sind die Investment Properties um 12.725 TEUR auf 1.380.726 TEUR gestiegen (31.12.2020: 1.368.001 TEUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände lagen zum Bilanzstichtag bei 54.348 TEUR (31.12.2020: 39.363 TEUR).

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 30. Juni auf 656.436 TEUR (31.12.2020: 625.178 TEUR), die Eigenkapitalquote legte um 1,2 Prozentpunkte auf 44,2 % zu (31.12.2020: 43,0 %).

Die Position langfristige Finanzschulden nahm um 32.575 TEUR auf 755.621 TEUR ab (31.12.2020: 788.196 TEUR), die kurzfristigen Finanzschulden stiegen um 33.213 TEUR auf 73.995 TEUR (31.12.2020: 40.782 TEUR). Die Nettoverschuldung, also der Saldo aus kurz- und langfristigen Finanzschulden abzüglich der Bankguthaben, belief sich zum 30. Juni 2021 auf 693.092 TEUR und lag damit 15.492 TEUR niedriger als zum Jahresende 2020 (31.12.2020: 708.584 TEUR).

Dank des positiven Geschäftsverlaufs verbesserte sich auch der unverwässerte Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum 30. Juni 2021 auf 699.196 TEUR (31.12.2020: 666.322 TEUR). Bezogen auf die zum 30. Juni 2021 im Umlauf befindlichen 27.579.779 Aktien entspricht das einem unverwässerten NAV je Aktie von 25,35 EUR gegenüber 24,16 EUR zum 31. Dezember 2020 – eine Zunahme um 4,9 % bzw. 1,19 EUR je Aktie.



## FINANZLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
<b>Finanzmittelbestand am Anfang der Periode</b>	<b>39.363</b>	<b>36.738</b>
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.745	28.541
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-11.356	-38.428
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-7.404	6.652
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>54.348</b>	<b>33.503</b>

Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 33.745 TEUR (Vorjahr: 28.541 TEUR). Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag vor allem wegen der Investitionen in das Immobilienportfolio bei 11.356 TEUR (Vorjahr: 38.428 TEUR). Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit lag im Saldo bei 7.404 TEUR (Vorjahr: Mittelzufluss 6.652 TEUR).

Hierbei kam es zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme neuer Kredite in Höhe von 15.800 TEUR (Vorjahr: 25.000 TEUR) sowie zu einem Mittelabfluss aus der Rückzahlung von Krediten in Höhe von 16.307 TEUR (Vorjahr: 10.610 TEUR). Die Zinszahlungen für Bankverbindlichkeiten sind gegenüber dem Vorjahr um 500 TEUR auf 6.759 TEUR zurückgegangen (Vorjahr: 7.259 TEUR).

Zum Stichtag 30. Juni 2021 lag der Finanzmittelbestand des VIB-Konzerns bei 54.348 TEUR (31.12.2020: 39.363 TEUR).

Die FFO (Funds from Operations), als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse der Gesellschaft, konnten im ersten Halbjahr 2021 auf 28.450 TEUR gesteigert werden (Vorjahr: 25.063 TEUR). Entsprechend verbesserte sich auch der FFO je Aktie von 0,91 auf 1,03 EUR.

## MITARBEITER

Der VIB Konzern beschäftigte zum Stichtag 30. Juni 2021 neben den beiden Vorständen weitere 38 kaufmännische (31.12.2020: 38) und 6 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2020: 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 andauernden Corona-Krise sind wir mit der Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns im ersten Halbjahr 2021 zufrieden. Sowohl die Entwicklung der Umsatzerlöse als auch des bereinigten Vorsteuerergebnisses (EBT) lag im Rahmen der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose. Die Gesellschaft verfügt über ausreichend liquide Mittel um die positive Unternehmensentwicklung auch in Zukunft fortzusetzen.

## RISIKEN UND CHANCEN

Im Geschäftsbericht 2020 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

Trotz der andauernden Corona-Pandemie sehen wir die Rahmenbedingungen gegeben, dass die VIB ihren profitablen Wachstumskurs auch in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen wird.

Vorbehaltlich der Annahme, dass es in der zweiten Jahreshälfte 2021 nicht zu einer signifikanten Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage kommen wird, bestätigen wir unsere im Geschäftsbericht 2020 veröffentlichte Prognose für das Geschäftsjahr 2021:

- › einen Anstieg der Umsatzerlöse auf 99,0 bis 105,0 Mio. EUR (2020: 94,2 Mio. EUR),
- › eine Steigerung des Ergebnisses vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse auf 61,0 bis 65,0 Mio. EUR (2020: 57,7 Mio. EUR) und
- › einen Anstieg der Funds from Operations (FFO) auf 54,0 bis 58,0 Mio. EUR (2020: 50,4 Mio. EUR)

Darüber hinaus rechnen wir weiterhin mit:

- › einer Leerstandsquote zum 31. Dezember 2021 im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2020: 2,5 %) sowie
- › einer weiteren, leichten Reduzierung der durchschnittlichen Verzinsung des Darlehensportfolios zum Jahresende 2021 (31.12.2020: 1,77 %)

Diese Prognose könnte durch gravierende Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, z. B. durch eine erneute Verschärfung der Corona-Krise, sowie durch außerplanmäßige Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien, beeinflusst werden.

Neuburg a. d. Donau, 10. August 2021



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

IN TEUR	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>50.723</b>	<b>46.408</b>
Sonstige betriebliche Erträge	126	984
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>50.849</b>	<b>47.392</b>
Wertänderungen von Investment Properties	4.589	5.897
Aufwendungen für Investment Properties	-7.965	-8.063
Personalaufwand	-2.217	-2.084
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.008	-916
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>44.248</b>	<b>42.226</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-218	-155
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>44.030</b>	<b>42.071</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	154	-136
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-6.759	-7.259
Aufwand aus Garantiedividende	-83	-83
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>37.342</b>	<b>34.593</b>
Ertragsteuern	-5.949	-5.543
<b>Konzernergebnis</b>	<b>31.393</b>	<b>29.050</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	30.429	28.079
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	964	971
<b>UNVERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,10	1,02
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,10</b>	<b>1,02</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	1,10	1,02
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>1,10</b>	<b>1,02</b>

# IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 30. JUNI 2021

## AKTIVA

IN TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	23	18
Sachanlagen	10.959	11.136
Investment Properties	1.380.726	1.368.001
Anteile an assoziierten Unternehmen	17.584	14.230
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>1.409.292</b>	<b>1.393.385</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.297	3.739
Bankguthaben und Kassenbestände	54.348	39.363
Aktive Rechnungsabgrenzung	1.215	2.769
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.900	14.900
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>76.760</b>	<b>60.771</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.486.052</b>	<b>1.454.156</b>

**PASSIVA**

IN TEUR	30.06.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	27.580	27.580
Kapitalrücklage	191.218	191.218
Gewinnrücklage	95.106	95.106
Kumulierte Ergebnisse	315.857	285.428
Fremdwährungsumrechnung	22	16
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>	<b>629.783</b>	<b>599.348</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	26.653	25.830
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>656.436</b>	<b>625.178</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	682.749	717.894
Latente Steuern	69.413	66.974
Pensionsrückstellungen	3.459	3.328
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>755.621</b>	<b>788.196</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	64.691	30.053
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	1.295	241
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	830	827
Sonstige Verbindlichkeiten	7.005	9.369
Passive Rechnungsabgrenzung	174	292
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>73.995</b>	<b>40.782</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>1.486.052</b>	<b>1.454.156</b>

# FINANZKALENDER



## **10. November 2021**

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2021

# 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)