VIB Vermögen AG

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

Ordentliche Hauptversammlung

1. Juli 2021

VIB Vermögen AG

Begrüßung durch den Aufsichtsratsvorsitzenden

Ludwig Schlosser

Tagesordnungspunkt 1:

Vorlage des festgestellten Jahresabschlusses der VIB Vermögen AG und des gebilligten Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2020, der Lageberichte für die VIB Vermögen AG und den VIB Konzern sowie des Berichts des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2020

VIB Vermögen AG

Bericht des Vorstands

Martin Pfandzelter (CEO)

Holger Pilgenröther (CFO)

Immobilienportfolio

Martin Pfandzelter (CEO)

Portfolio-Highlights zum 31. Dezember 2020

VIB Vermögen AG

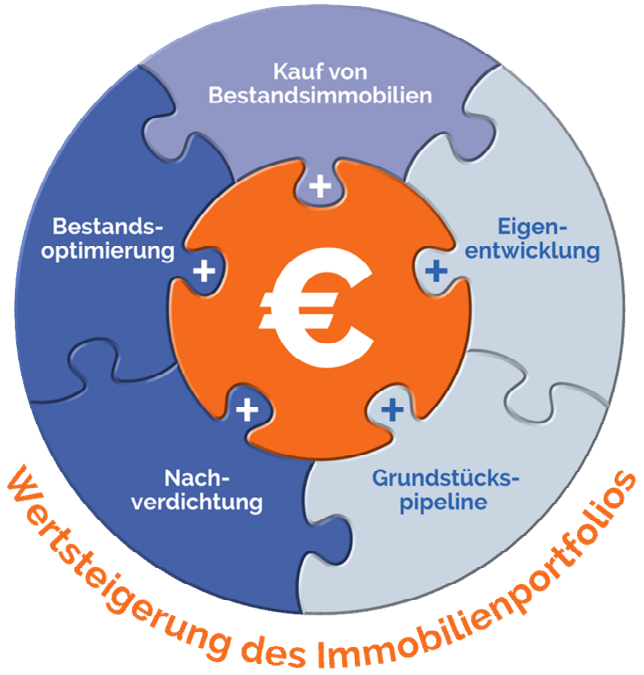
113 Objekte

1,3 Mio. m² vermietbare Fläche

97,5% Vermietungsquote

89,6 Mio. EUR annualisierte Nettomieterlöse

Flexibilität bei der Immobilienbeschaffung



Portfoliozugänge in 2020

VIB Vermögen AG

Ehningen

ca. 9.100 m²

Logistik/Light Industrie

Göppingen

ca. 11.090 m²

Gartencenter

DGNB Nachhaltiges Gebäude
DGNB Zertifikat in Gold

Gersthofen

ca. 7.500 m²

Logistik/Light Industrie

DGNB Nachhaltiges Gebäude
DGNB Zertifikat in Gold

Nürnberg

ca. 11.000 m²

Logistik/Light Industrie

Interpark Ingolstadt

ca. 87.000 m²

Logistik/Light Industrie

Anschaffungs- und Herstellungskosten:
122 Mio. EUR

Jahresnettomiete p.a.
9,9 Mio. EUR

Leuchtturmprojekt Doppelstöcker im Interpark

VIB Vermögen AG

Grundstück:

Rund 115.000 m²

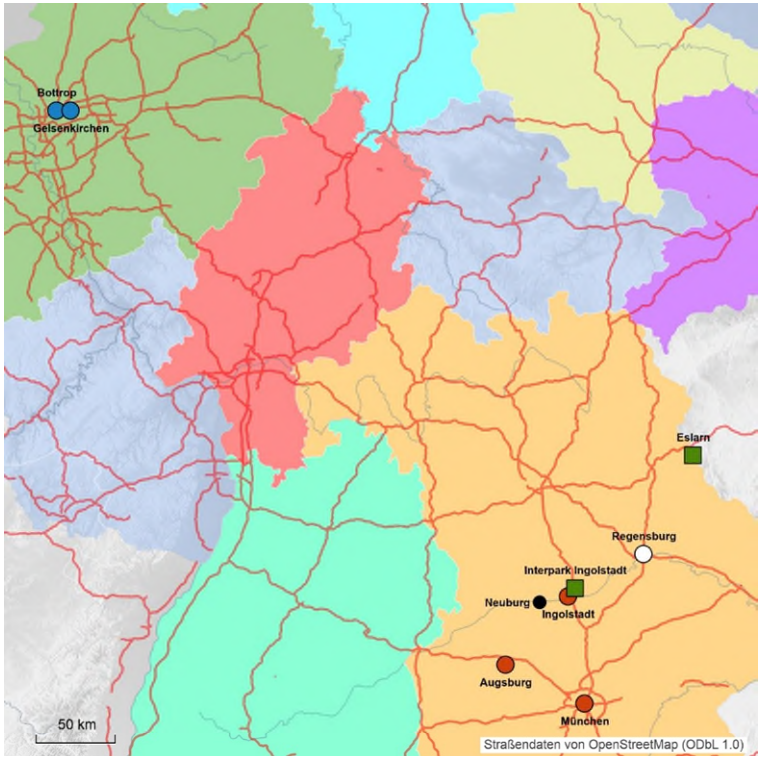
Vermietbare Fläche

Bauabschnitt 1:
27.500 m²

Bauabschnitt 2:
87.000 m²

} 114.500 m²

Portfolioentwicklung und Ausblick



Fertigstellung 2021 (vermietbare Fläche in m²):

Eslarn	9.400
Interpark Ingolstadt	7.100
Regensburg	3.200

Fertigstellung 2022 (vermietbare Fläche in m²):

Schwäbisch Gmünd	6.400

Aktivitäten i.R. des Joint Venture (vermietbare Fläche in m²)

Erwerb Bottrop	13.000 (2020)
Projektentwicklung Gelsenkirchen 1. Bauabschnitt	20.000

Pipeline

liegt derzeit bei **~ 160.000 m²** vermietbare Fläche, davon
- Entwicklungen 125.000 m²
- Redevelopment 15.000 m²
- JV 20.000 m²

Mietvertrags-Restlaufzeiten und Mietrenditen

VIB Vermögen AG

Mietvertrags-Restlaufzeiten anteilig nach Netto-Mieterlösen

	31.12.2020
Rollierend	8%
1 bis 3 Jahre	25%
3 bis 5 Jahre	23%
5 bis 7 Jahre	7%
7 bis 10 Jahre	25%
Länger als 10 Jahre	12%
Durchschnitt	**5 J 8 M**

Mietvertragsabschlüsse/-verlängerungen ab 5.000 m² in 2021

Objekt	vermietbare Fläche	Laufzeit
Baunatal	11.400 m²	5,5 Jahre
Haiming	38.500 m²	10 Jahre
Regensburg	12.250 m²	1,5 Jahre
Schwäbisch Gmünd	22.500 m²	7 Jahre
Ehningen	9.100 m²	5,5 Jahre
Gesamt	**93.750 m²**	

► Fokus auf Logistik und Handel führt zu attraktiven Mietlaufzeiten im Portfolio

TOP 10 Mieter (Stand 31.12.2020)

VIB Vermögen AG

Mieter	Branche	Anteil an gesamten Netto-Mieterlösen	Anzahl Standorte
Gartenfachmarkt Dehner	Gartenfachmarkt	8,3 %	16
Volkswagen AG	Logistik/Light Industry	6,9 %	1
Geis Industrie-Service GmbH	Logistik/Light Industry	6,1 %	3
Audi AG	Logistik/Light Industry	5,9 %	2
Rudolph-Gruppe	Logistik/Light Industry	4,3 %	8
Imperial Automotive Logistics GmbH	Logistik/Light Industry	3,0 %	1
Loxxess-Gruppe	Logistik/Light Industry	2,9 %	2
Continental Automotive GmbH	Logistik/Light Industruy	2,9 %	2
BayWa Bau- und Gartenmärkte	Gartenfachmarkt	2,7 %	3
Conti Temic microelectronic GmbH	Logistik/Light Industry	2,7 %	1
Insgesamt		**45,7%**	**39**

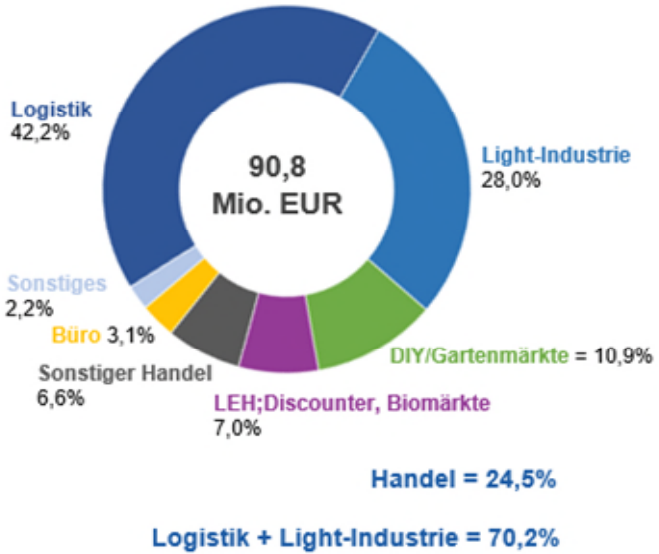
► Diversifizierte, bonitätsstarke Mieterstruktur aus deutschem Mittelstand und international agierenden Konzernen

Nettomieterlöse je Segment, Fläche, Leerstandsquote

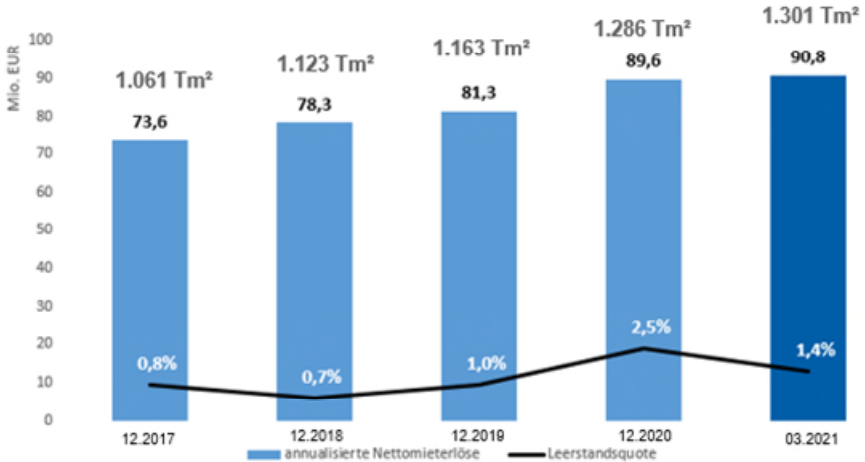
(Stand 31.03.2021)

VIB Vermögen AG

Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlösen



Entwicklung annualisierte Nettomieterlöse, Leerstandsquote und Mietfläche

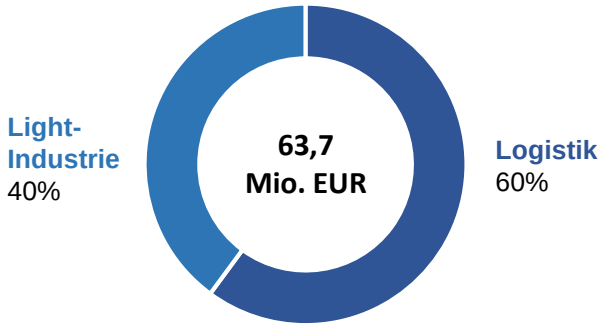


► Effizientes Bestandsmanagement ermöglicht niedrige Leerstandsquote

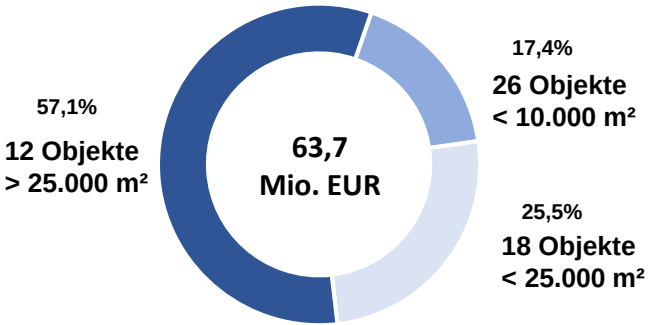
Aufteilung Logistik/Light-Industrie-Portfolio

Hohe Drittverwendungsfähigkeit in Verbindung mit einem ausgewogenen Mix an Immobilien der verschiedenen Größenklassen gewährleistet eine langfristig hohe Vermietungsquote

Logistik/Light-Industrie Sektor aufgeteilt nach annualisierten Nettomieterlösen



Größenklassen aufgeteilt nach annualisierten Nettomieterlösen



Ökologische Nachhaltigkeit

VIB Vermögen AG

Ökologische Nachhaltigkeit bei der VIB

Transparente Berichterstattung:
EPRA Nachhaltigkeits-Award in der Kategorie Gold

Energetische Optimierung im Bestand:
Dämmsysteme, LED-Beleuchtung, Ladestationen E-Mobilität, etc.

Photovoltaik:
- Realisierung von PV-Anlagen bei allen Neubauprojekten
- Selektive Nachrüstung bei Bestandsobjekten (wo technisch möglich)

Nachhaltige Bauweise:
Zertifizierung nach DGNB- und BREEAM-Standard

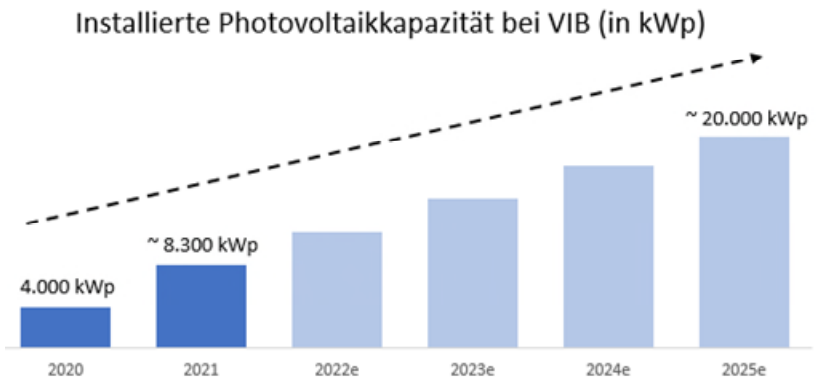
Firmenzentrale:
- hohe Energieeffizienz des Gebäudes -> erstmals CO_2-neutral in 2021
- Auszeichnung als blühender Betrieb der bayr. Staatsregierung

Steigerung Biodiversität:
Ökologische Gestaltung der Außenflächen ausgewählter Standorte zum Schutz der Artenvielfalt

Redevelopment auf Bestandsgrundstücken:
- „Aus Alt mach Neu“ -> kein zusätzlicher Flächenverbrauch
- Energieeinsparung durch energieeffiziente Bauweise

Erneuerbare Energien: Photovoltaik bei der VIB-Gruppe

Unsere Gebäude leisten mit modernen PV-Anlagen einen Beitrag zur Reduzierung der Schadstoffbelastung und dem nachhaltigen Umgang mit fossilen Brennstoffen



Neu installierte PV-Kapazität in Q1/21 von 4,3 MWp

- damit verdoppelt sich die Gesamtkapazität des Portfolios auf 8,3 MWp

Dies entspricht einer Einsparung von:

- 4.800 Tonnen CO_2 oder
- 1,1 Mio. Litern Heizöl

► Verdopplung der Kapazität bereits in Q1/2021 erreicht!

Finanzkennzahlen

Holger Pilgenröther (CFO)

Highlights des Geschäftsjahres 2020

VIB Vermögen AG

- Profitables Wachstum
  - Umsatzerlöse um **3,5%** gesteigert
  - EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse um **3,1%** gesteigert
  - Investitionen von insgesamt **66 Mio. EUR** in weiteres Wachstum
- Stärkung der Substanz der Gesellschaft
  - NAV um **8,7%** gestiegen (+53 Mio. EUR)
  - Eigenkapital um **8,3%** gestiegen (+47,9 Mio. EUR)

- Fortsetzung des profitablen Unternehmenswachstums

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 2020

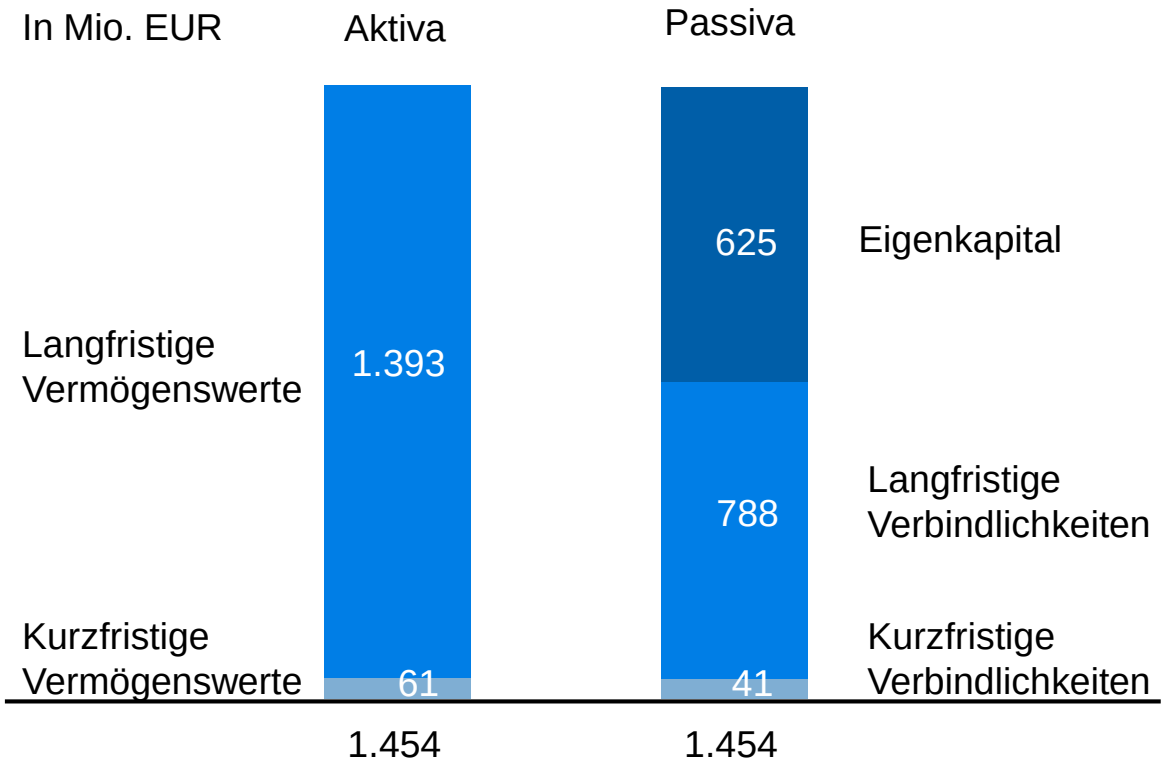
VIB Vermögen AG

in TEUR	2020	2019	Veränderung	
Umsatzerlöse	**94.207**	**90.995**	**3.212**	**3,5%**
SBE	1.466	1.645	-179	-10,9%
Wertänderungen bei Investment Properties	22.323	22.319	4	-
Aufwendungen für Investment Properties	-17.377	-16.057	1.320	8,2%
Personalaufwand	-4.216	-3.861	355	9,2%
SBA/Abschreibungen	-2.180	-2.088	92	4,4%
Finanzergebnis	-14.182	-14.666	-484	-3,3%
EBT	**80.041**	**78.287**	**1.754**	**2,2%**
Steuern	-12.772	-12.876	-104	-0,8%
Konzernergebnis	**67.269**	**65.411**	**1.858**	**2,8%**

Umsatzsteigerung um **3,5%** durch **neue Investments** und **Mietindexierungen**

Bereinigtes EBT von 55.968 TEUR um **3,1 %** auf **57.718 TEUR gestiegen**

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020



- Eigenkapitalquote:

31.12.2020:	**43,0%**
31.12.2019:	42,5%

- LTV:

31.12.2020:	**50,3%**
31.12.2019:	51,0%

Bilanzgewinn auf Basis des HGB – Abschlusses der AG

VIB Vermögen AG

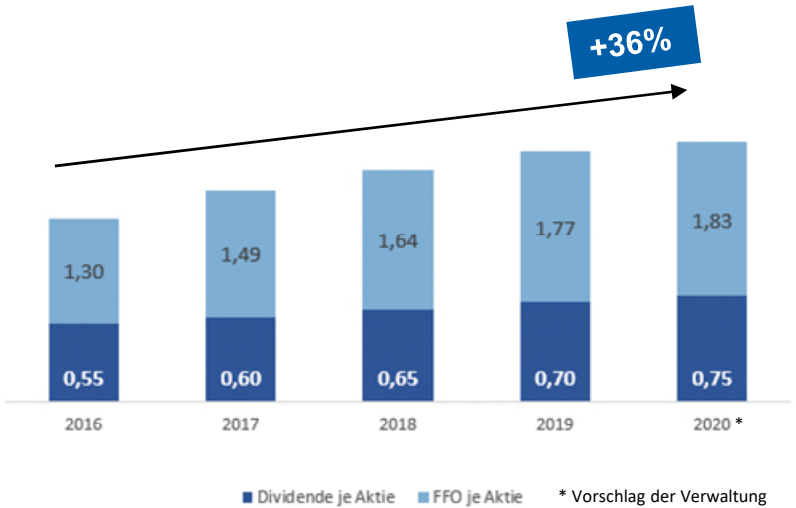
		2020
Jahresüberschuss	TEUR	30.231
Einstellungen in andere Gewinnrücklagen	TEUR	-9.546
Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG (HGB)	**TEUR**	**20.685**
Dividendenberechtigte Aktien	Stück	27.579.779
Dividende je Aktie	EUR	**0,75***

* Vorschlag der Verwaltung

► Erneute Erhöhung der Dividende (+7,1% ggü. Vorjahr) möglich durch profitables Wachstum

5-Jahres Entwicklung FFO / Dividende je Aktie

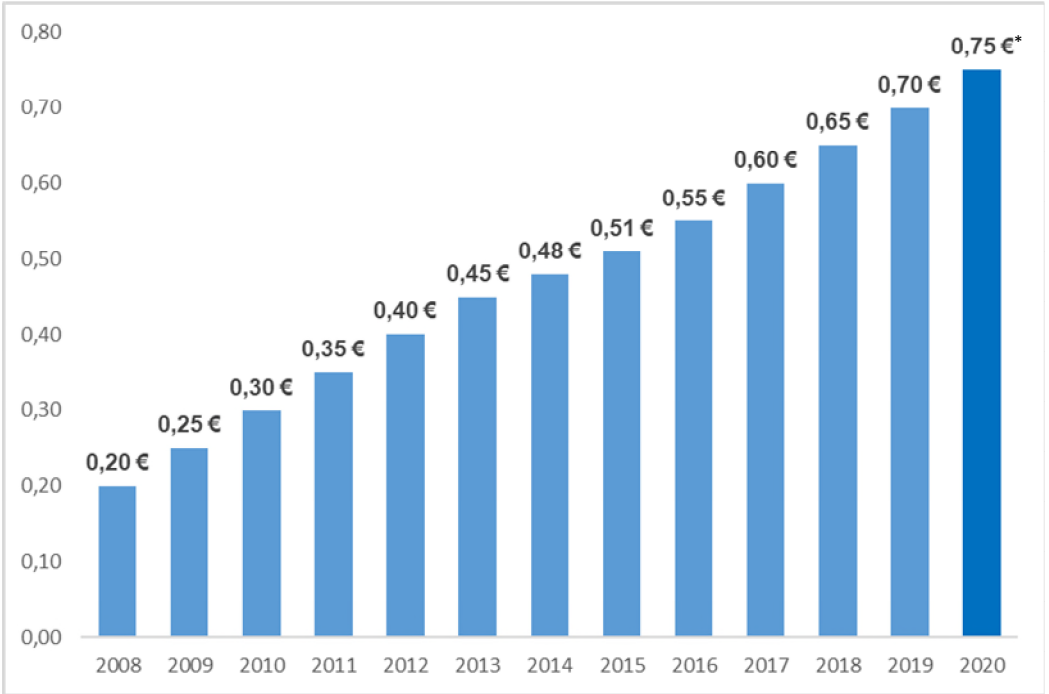
Dividende im Verhältnis zum FFO (operativer Cash Flow)



- Dividendenvorschlag 2020 um 0,05 EUR bzw. 7,1% auf 0,75 EUR erhöht
- Zwölfte Dividendenerhöhung in Folge vorgeschlagen

► Nachhaltiges Wirtschaften ermöglicht kontinuierlich steigende Dividendenausschüttungen

Langzeit-Entwicklung Dividende je Aktie



* Vorschlag der Verwaltung

► Dividende je Aktie seit 2008 um 275% gestiegen

Bar- und Aktiendividende

VIB Vermögen AG

Wahlrecht einer teilweisen oder vollständigen Ausschüttung der **Dividende in Form von Aktien oder in Bar**

Vorteil für die Aktionäre:
✓ Unkomplizierte und kosteneffiziente Möglichkeit zur Reinvestition der Dividendenansprüche

Vorteil für die Gesellschaft:
✓ Stärkung der Eigenkapitalbasis, Spielraum für zusätzliches Wachstum

Dividende 2020:	**0,75 EUR**
Sockeldividende	0,22 EUR (zur Abdeckung der steuerlichen Zahlungen)
Anteiliger Dividendenanspruch:	0,53 EUR (Anteil, der in neue Aktien gewandelt werden kann)
Referenzpreis:	Durchschnittskurs der Aktien der Gesellschaft im Xetra-Handel der letzten fünf Handelstage (voraussichtlich 6. bis 12. Juli 2021)
Bezugspreis:	Referenzpreises abzüglich eines Abschlags von 3%

► Stärkung der Beteiligungsmöglichkeit am Unternehmen durch Aktiendividende

Bar- und Aktiendividende

VIB Vermögen AG

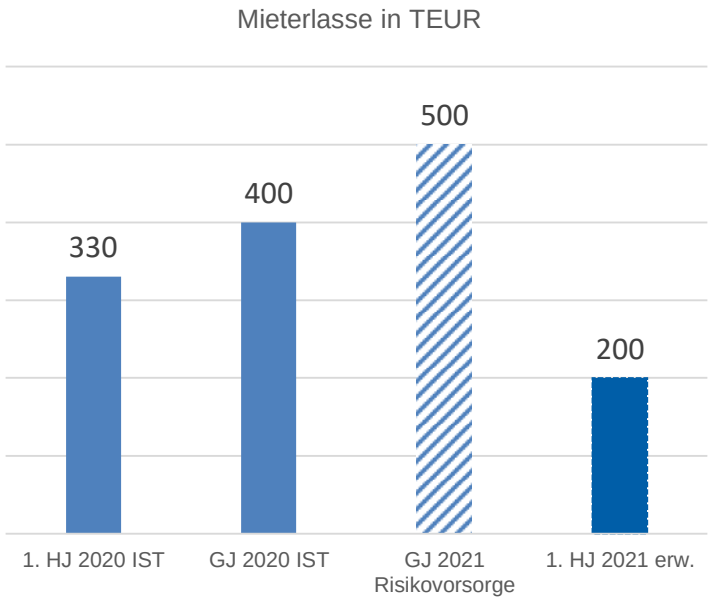
Ausschnitt aus dem zeitlichen Ablauf:

2. Juli 2021:	Veröffentlichung des Bezugsangebots
2.-16. Juli 2021:	Bezugsfrist
13. Juli 2021:	Bekanntgabe des Bezugspreises und des Bezugsverhältnisses
29. Juli 2021:	Ausschüttung der Bardividende
2. August 2021:	Depoteinbuchung der neuen Aktien

VIB Vermögen AG

Geschäftsentwicklung
1. Quartal 2021

Corona Einfluss 2020/2021



- Ergebniseffekte im GJ 2020 < 0,5% der annualisierten Nettomieterlöse
- Ergebniseffekt HJ 2021 voraussichtlich unter Vorjahr
- Risikovorsorge in Planung 2021 erscheint ausreichend
- Leerstandsquote mit 1,4% trotz Corona rückläufig zum VJ
- Finanzierungsumfeld weiterhin positiv
- Projektentwicklungen laufen planmäßig

► VIB setzt aus heutiger Sicht auch im zweiten Coronajahr den Pfad profitablen Wachstums fort

Highlights im ersten Quartal 2021

Umsatzerlöse um **5,7%** gestiegen

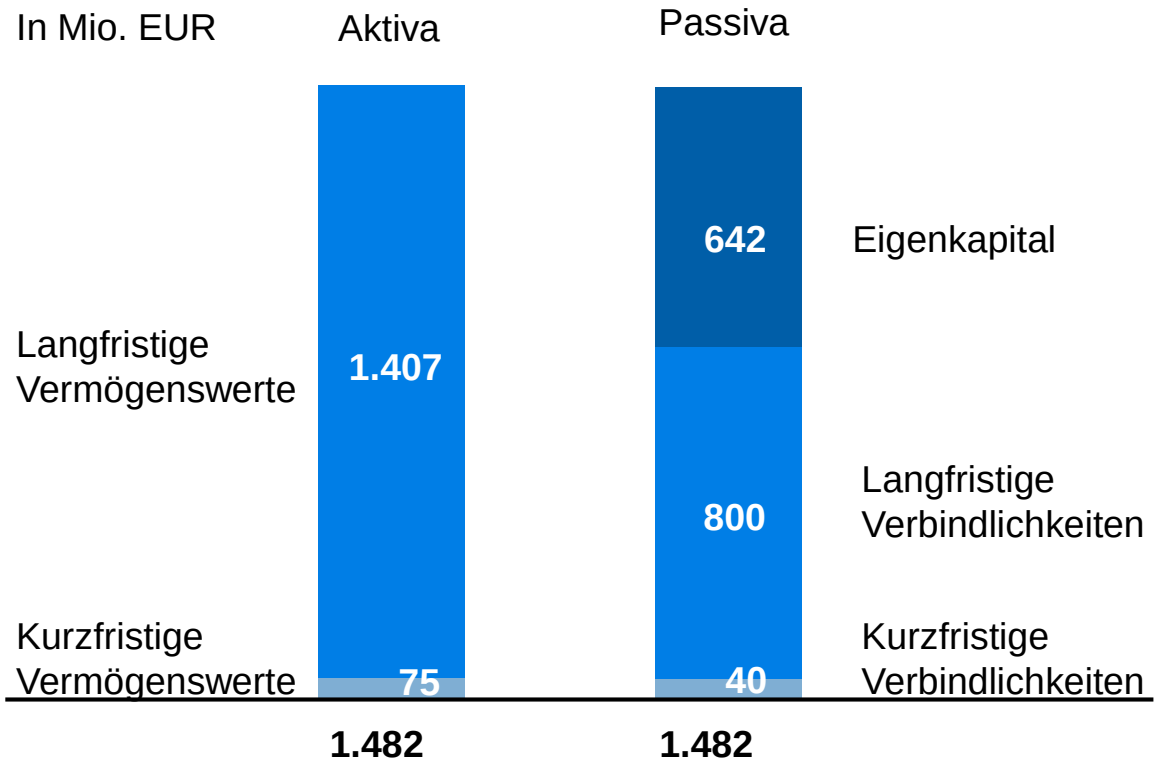
Bereinigtes EBT um **8,4%** gestiegen

FFO je Aktie um **10,9%** gestiegen

NAV je Aktie um **2,7%** gestiegen

IFRS-Konzern-Bilanz zum 31. März 2021

VIB Vermögen AG



▶ Eigenkapitalquote:

31.03.2021	**43,3%**
31.12.2020:	43,0%

▶ LTV:

31.03.2021	**49,5%**
31.12.2020:	50,3%

Prognose für das Geschäftsjahr 2021

	Prognose 2021	IST-WERT 2020
Umsatzerlöse	99 - 105 Mio. EUR	94,2 Mio. EUR
EBT* (Vorsteuerergebnis)	61 – 65 Mio. EUR	57,7 Mio. EUR
FFO	54 – 58 Mio. EUR	50,4 Mio. EUR

* ohne Bewertungseffekte / Sondereinflüsse

► 2021 weitere positive Entwicklung bei Umsatz und Ertrag erwartet

Informationen zu den bisherigen HV-Beschlüssen

Informationen zu bisherigen HV-Beschlüssen

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2020:

2.757.977 € gültig bis **1. Juli 2025** (HV vom 2. Juli 2020)

Nicht ausgenutzt

Bedingtes Kapital

Bedingtes Kapital 2020:
2.757.977 € gültig bis **1. Juli 2025** (HV vom 2. Juli 2020)
Nicht ausgenutzt

Informationen zu bisherigen HV-Beschlüssen

Ermächtigung zum Erwerb eigener Aktien

- Ermächtigung gilt bis zum 28. Juni 2022 (erteilt in der HV am 29. Juni 2017)
- Vorstand wurde ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG eigene Aktien zu erwerben
- Beschränkung der eigenen Aktien auf 10% des Grundkapitals der VIB Vermögen AG
- Möglicher Erwerb über Börse oder mittels eines an alle Aktionäre gerichteten öffentlichen Angebotes
- Gewährleistung des Handlungsspielraums für das Management durch Verwendung der eigenen Aktien bspw. als Akquisitionswährung oder zur Verbreiterung der Aktionärsbasis
- Bisher nicht ausgenutzt

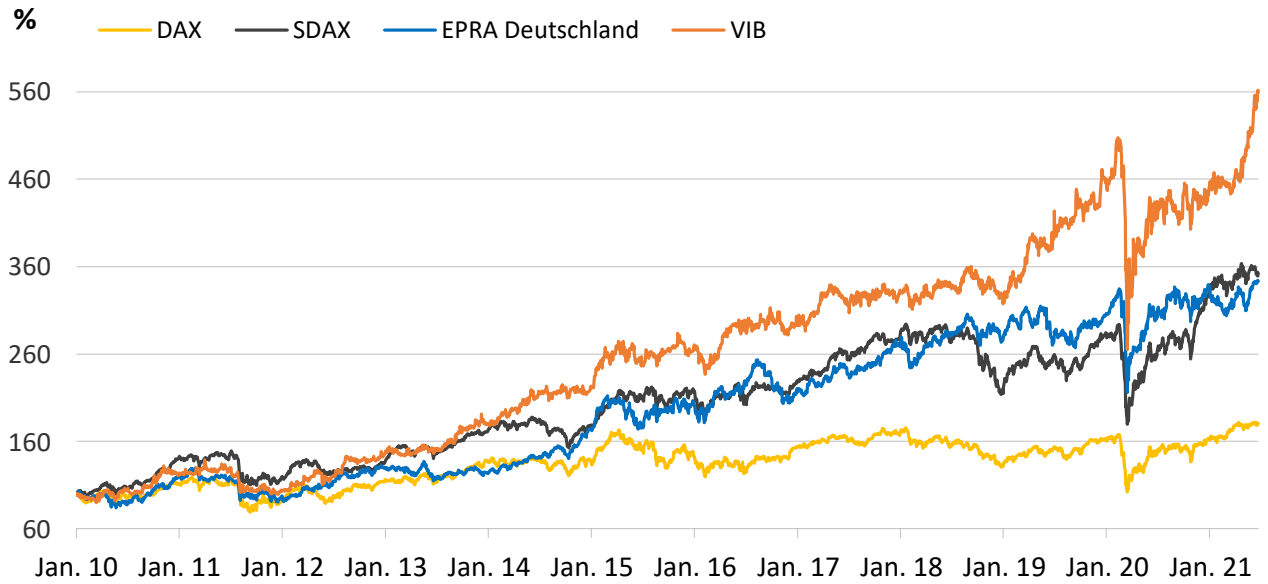
VIB Vermögen AG

Aktie

Aktienkurs seit IPO im November 2005

► Marktkapitalisierung der VIB liegt zum 29. Juni 2021 bei rund 1,002 Milliarde EUR (Kurs 36,35 EUR)

Vergleich VIB / DAX / SDAX / EPRA-Germany seit 2010



► VIB auch in Zeiten von Corona ein solider Wert

VIB Vermögen AG

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

Vielen Dank für Ihr Vertrauen in unser Unternehmen.
Nächstes Jahr sehen wir uns hoffentlich vor Ort wieder.