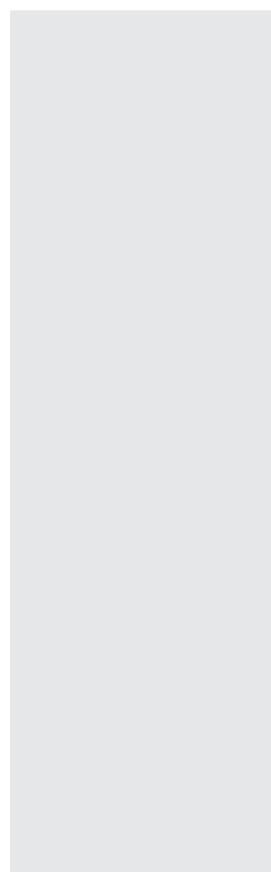
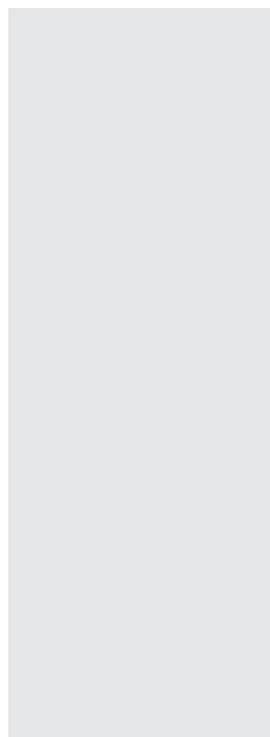
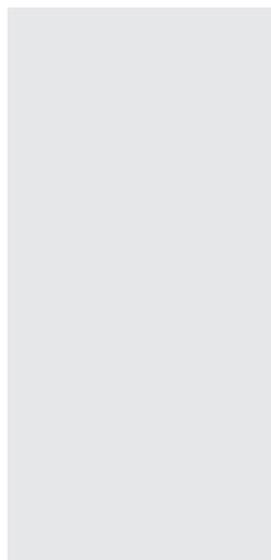

VIB Vermögen AG

Geschäftsbericht 2005



Geschäftsbericht 2005

Inhalt

A	An die Aktionäre	2
1	Konzernergebnisse im Überblick	2
2	Brief an die Aktionäre	3
3	Bericht des Aufsichtsrates der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2005	4
4	Die Aktie der VIB Vermögen AG	5
	a Aktie im Überblick	5
	b Durchgeführte Kapitalmaßnahmen 2005	6
	c Aktionärsstruktur per 31.12.2005	7
	d Investor Relations	7
B	Konzernlagebericht	8
1	Wirtschaftsbericht – Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft	8
	a Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	8
	i Unternehmensstruktur	8
	ii Immobilienbestand	9
	iii Personal	12
	iv Entwicklung der Branche	12
	v Unternehmensziele und Strategie	13
	b Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	14
	i Ertragslage	14
	ii Vermögenslage	15
	iii Liquiditätslage	15
2	Nachtragsbericht	16
3	Risiko- und Prognosebericht	17
	a Risiken der künftigen Entwicklung	17
	b Chancen der künftigen Entwicklung	18
	c Prognosebericht	19
C	Konzernabschluss	20
1	Bilanz	20
2	Gewinn- und Verlustrechnung	22
3	Kapitalflussrechnung	23
4	Konzernanhang	24
5	Verkürzter Einzelabschluss der VIB Vermögen AG	34
D	Weitere Informationen	37



A An unsere Aktionäre

1 Konzernergebnisse im Überblick

Konzernkennzahlen (HGB) in T€	2005	2004	Δ %
Betriebliche Erträge (netto)	7.932	5.433	+ 46,0%
EBIT	3.724	2.459	+ 51,5%
EBIT-Marge	47,0%	45,3%	-
Gewinn vor Steuern (EBT)*	1.806	1.317	+ 37,1%
Konzernjahresüberschuss	92	954	- 90,4%
Cash Flow*	3.409	2.405	+41,8%
Bilanzgewinn der AG	588	700	- 16 %
Eigenkapital	45.070	14.777	+205,0%
Eigenkapitalquote	42,8%	27,0%	-
Nettoverschuldung	37.214	33.622	+10,7%
Verschuldungsgrad (stat.)	130%	273 %	-
Net Asset Value per 02.01.2006 (NAV)**	78.170	35.770	+118,5%
NAV je Aktie per 02.01.2006***	7,98 €	8,09 €	-1,4%
Ergebnis je Aktie unverwässert***	0,35 €	0,21 €	-
Ergebnis je Aktie verwässert***	0,18 €	0,20 €	-
Dividende je Aktie****	0,06 €	0,165 €	-63,6%
Verhältnis Zinsergebnis / Nettokaltmieten	29,9%	24,8%	-

* 2005 bereinigt um IPO-Kosten

** gemäß Wirtschaftsprüfergutachten

*** Zahlen für 2004 unter Berücksichtigung des 2:1 Aktiensplitts in 2005

**** Vorschlag der Verwaltung; Zahlen für 2004 unter Berücksichtigung des 2:1 Aktiensplitts in 2005



2 Brief an die Aktionäre

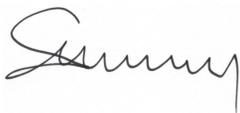
Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir schauen auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2005 zurück. Durch unsere klare Fokussierung auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland haben wir von einer verbesserten konjunkturellen Lage in dieser Region profitiert. Zielgerichtete Investitionen von über 28 Mio. € führten im Geschäftsjahr 2005 zu einer Steigerung der betrieblichen Nettoerträge auf 7,93 Mio. €, ein Zuwachs von 46% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig beläuft sich das um die IPO-Kosten bereinigte operative Ergebnis vor Steuern auf 1,81 Mio. € (Vorjahr: 1,32 Mio. €). In dieser Ertragskraft spiegelt sich die überdurchschnittliche Mietrendite des Immobilienportfolios wider.

Die vom VIB Konzern im Geschäftsjahr 2005 investierten Mittel flossen in ein Gewerbeobjekt für Handel und Dienstleistungen in Aalen sowie in ein erworbenes Bürogebäude in Großostheim, das an ein renommiertes Pharmaunternehmen vermietet ist. Erfolgreich abgeschlossen wurden auch die beiden Neubauprojekte, das DonauCityCenter (1. Bauabschnitt) in Ingolstadt sowie ein BurgerKing Restaurant an der Autobahn A9 in Schweitenkirchen. Gleichzeitig wurde die bestehende Beteiligung am Gewerbepark Günzburg um 75% auf 87,5% aufgestockt, so dass diese nun voll konsolidiert wird und die Ertragskraft der VIB Vermögen AG weiter steigern wird. Ferner wurde die TM AG & Co. KG, an der die VIB Vermögen AG bisher eine Beteiligung hielt, vollständig übernommen. Dadurch wurden drei attraktive Immobilien in die VIB Vermögen AG eingebracht.

Grundstein für die positive Entwicklung unserer Immobilien-Holding war auch der im November 2005 erfolgte Börsengang am Marktsegment M:access verbunden mit einer Kapitalerhöhung. Mit dem frischen Eigenkapital in Höhe von knapp 30 Mio. € wollen wir im laufenden Geschäftsjahr unter Ausnutzung der günstigen Fremdkapitalzinsen weitere lukrative Investitionen tätigen. So entsprach auch die zu Jahresbeginn 2006 getätigte Investition in ein Gewerbezentrum in Memmingen unseren hohen Investitionskriterien. Hierzu zählen u. a. eine nachhaltige Lage, bonitätsstarke Mieter und eine Mietrendite von mind. 8% p.a. in Bezug auf die Investitionssumme. Die jüngste Investition unserer Gesellschaft war der Erwerb von 94,45% der Anteile an der ebenfalls börsennotierten Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG (BBI AG) zu einem Preis von 9,5 Mio. € von der Bayerischen Landesbank. Bekannt ist die BBI AG insbesondere als traditionsreiche Brauerei für Weißbier aus Ingolstadt mit der Marke Herrnbräu. Die BBI AG verfügt neben der Beteiligung an Herrnbräu über einen umfangreichen Immobilienbesitz mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 70.000 m² sowie einer Nutzfläche der Immobilien von 32.000 m². Somit weist unser Portfolio mittlerweile über 40 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von knapp 200.000 m² aus.

Unsere Ziele für das laufende Geschäftsjahr werden wir erreichen. Diese beinhalten eine Steigerung der betrieblichen Nettoerträge auf über 11 Mio. € sowie des Vorsteuergewinns auf über 3 Mio. €. Somit können wir im Sinne unserer Aktionäre den Net Asset Value der Gesellschaft auch zukünftig steigern.



Ludwig Schlosser
- Vorstand -



A An unsere Aktionäre

3 Bericht des Aufsichtsrates der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2005

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

auch im Berichtsjahr 2005 hat der Aufsichtsrat seine laut Gesetz und Satzung auferlegten Aufgaben wahrgenommen. Neben der Überwachung der Geschäftsführung wurde der Vorstand bei der Führung des Unternehmens beraten. Insgesamt fanden im abgelaufenen Geschäftsjahr neun Aufsichtsratssitzungen statt, in denen der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert wurde. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge behandelt und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse zu vorgelegten Geschäften und Maßnahmen gefasst. Der Aufsichtsrat stand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand und wurde bei dieser Gelegenheit stets ausführlich über die aktuelle Geschäftslage sowie wesentliche Geschäftsvorfälle informiert.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung der VIB Vermögen AG ist der Aufsichtsrat sehr zufrieden und unterstützt den Vorstand in seiner Strategie, den Fokus der Immobilieninvestitionen auf den süddeutschen Raum zu legen. In dieser Region bestehen laut unabhängiger Studien in den nächsten Jahren gute wirtschaftliche Aussichten, die deutlich über dem deutschen Durchschnitt liegen. Dementsprechend erwartet der Aufsichtsrat für die Zukunft eine Fortsetzung der positiven Geschäftsentwicklung.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Einwände in der Sitzung vom 27. März 2006 gebilligt. Der Jahresabschluss ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung wurde in der Aufsichtsratssitzung am 15. Mai 2006 verabschiedet.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der VIB Vermögen AG sehr herzlich für ihren hohen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg an der Donau, 15. Mai 2006

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer
- Vorsitzender -



4 Die Aktie der VIB Vermögen AG

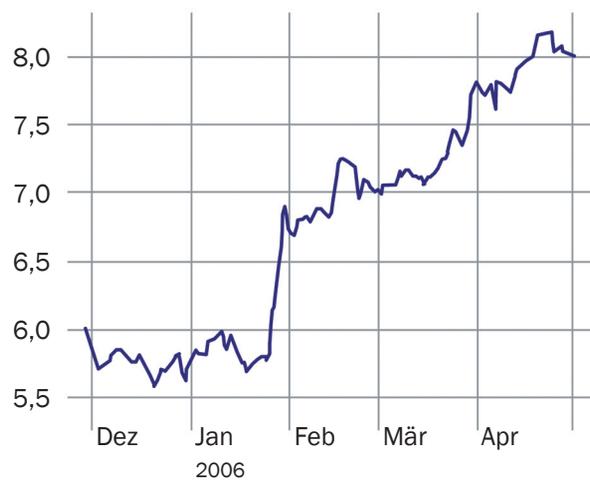
a Aktie im Überblick

Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Branche	Immobilien
Aktiengattung	Inhaberaktien
Anzahl der ausstehenden Aktien	9.792.000 Stück
Gezeichnetes Kapital	9.792.000 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV)* je Aktie (02.01.2006)	7,98 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	45.070.327 €
Ergebnis je Aktie (Konzern)	0,35 € unverwässert
	0,18 € verwässert
Dividende je Aktie**	0,06 €

* Bemerkung zum NAV:
Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG basiert auf dem deutschen HGB. Dies sieht vor, dass Immobilien in der Bilanz zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzgl. der jährlichen Abschreibungen ausgewiesen werden. Die VIB Vermögen AG lässt den Net Asset Value (NAV) von einem Wirtschaftsprüfer berechnen.

** Vorschlag der Verwaltung

Aktienkursentwicklung



A An unsere Aktionäre

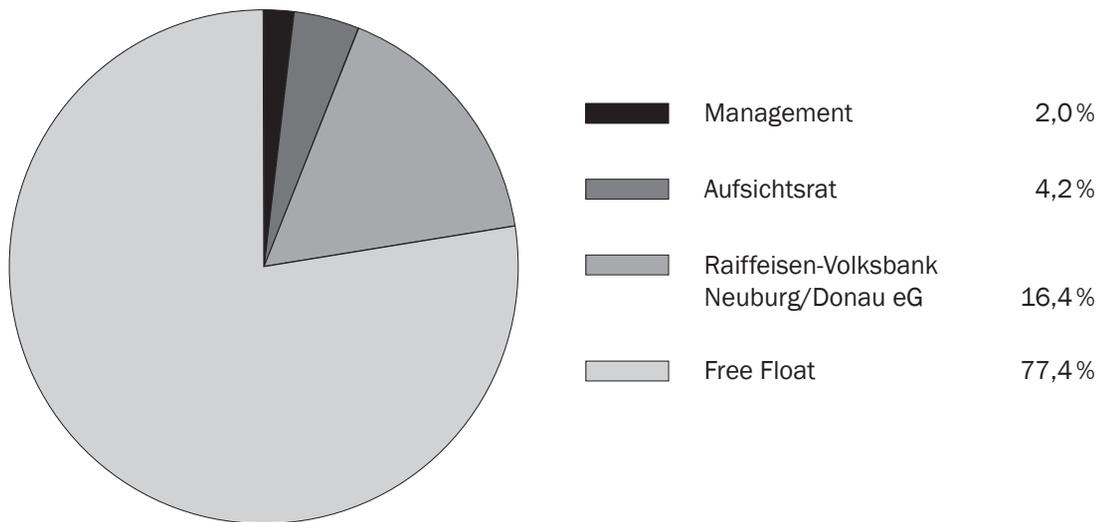
4 Die Aktie der VIB Vermögen AG

b Durchgeführte Kapitalmaßnahmen 2005

Vorgang	Eintragung HR	Anzahl Aktien	Grundkapital
Stand: 31.12.2004		2.210.000	4.420.000 €
Kapitalerhöhung	13.05.2005	186.000	372.000 €
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		2.396.000	4.792.000 €
Aktiensplit 2:1	29.08.2005	2.396.000	-
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		4.792.000	4.792.000 €
Kapitalerhöhung	27.11.2005	5.000.000	5.000.000 €
Neues Kapital / neue Anzahl Aktien		9.792.000	9.792.000 €
Stand: 31.12.2005		9.792.000	9.792.000 €



c Aktionärsstruktur per 31.12.2005



d Investor Relations

Durch die Börsennotierung am M:access in München und im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse am 28. November 2005 haben sich die Investor Relations-Aktivitäten der VIB Vermögen AG intensiviert. Neben regelmäßigen Unternehmensmeldungen führte der Vorstand seit der Börsennotierung zahlreiche Gespräche mit institutionellen Anlegern im In- und Ausland sowie mit Finanz- und Wirtschaftsjournalisten. Insbesondere bei ausländischen Investoren stoßen das Geschäftsmodell und die klare Positionierung der VIB Vermögen AG auf reges Interesse. Aktive Investor Relations sind auch im laufenden Geschäftsjahr geplant. So wird der Vorstand regelmäßig an Kapitalmarktkonferenzen teilnehmen und Gespräche mit Investoren und Journalisten wahrnehmen, um die Chancen der VIB Vermögen AG im süddeutschen Immobilienmarkt zu verdeutlichen.



B Konzernlagebericht

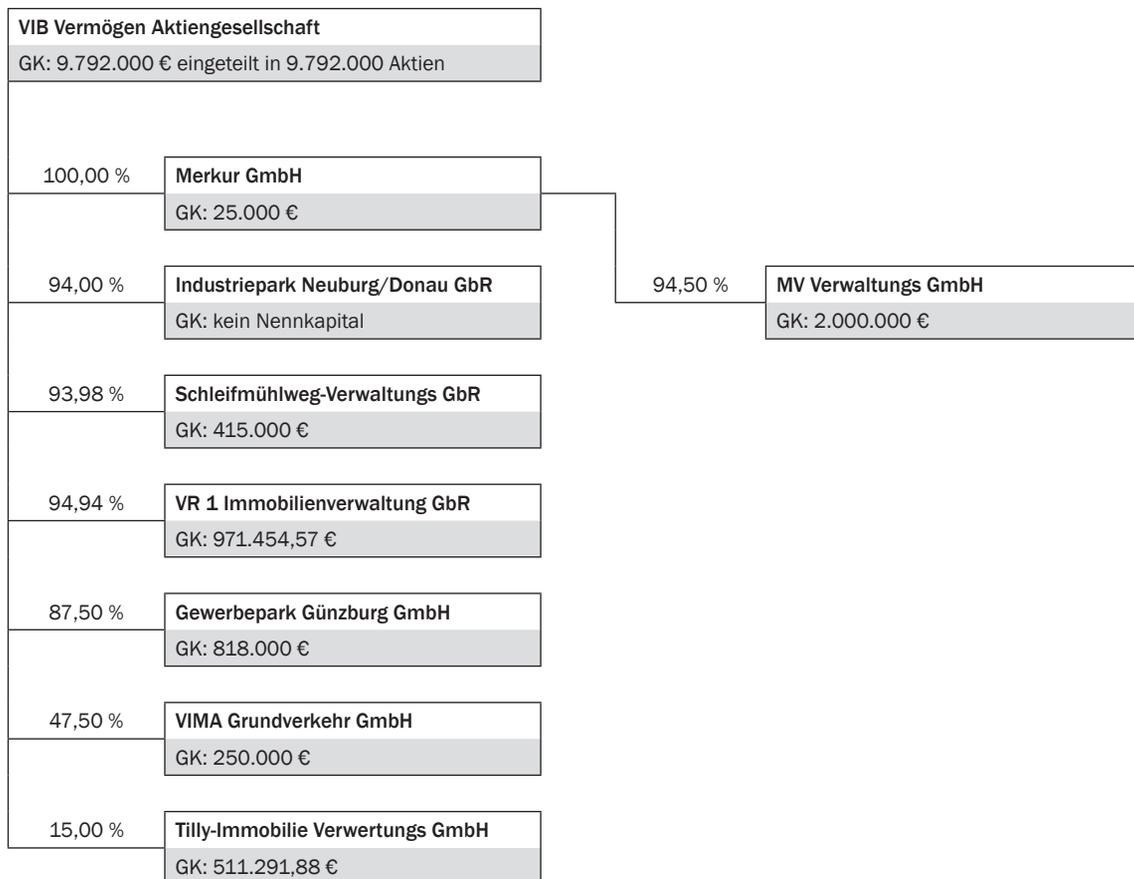
1 Wirtschaftsbericht – Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

a Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

i. Unternehmensstruktur

Im Zuge des Kaufs von Immobilien beteiligt sich die VIB Vermögen AG auch mehrheitlich an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Muttergesellschaft ist die VIB Vermögen AG. Die Beteiligungen mit mehr als 50% Anteilsbesitz werden im Konzern vollkonsolidiert. Die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios erfolgt auch durch die 100%-Tochtergesellschaft Merkur GmbH. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Unternehmensstruktur nur geringfügig geändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2005 hat die VIB Vermögen AG die TM AG & Co. KG, an der sie vorher eine Beteiligung in Höhe von 22,22% hielt, vollständig übernommen. Dadurch wuchs die Gesellschaft an die VIB Vermögen AG an, so dass die drei Immobilien „Hotel Mercure Ingolstadt“, „Burger King Ingolstadt“ und „AWG Modecenter Schrobenhausen“ in die Muttergesellschaft VIB Vermögen AG eingebracht wurden. Die Gesellschaft TM AG & Co. KG hat sich dementsprechend aufgelöst.

Unternehmensstruktur zum 31.12.2005 im Überblick:



GK = Stamm-/Gesellschaftskapital



ii. Immobilienbestand der VIB Gruppe im Überblick (Stand 31.12.2005)

Objekt	Erbaut/ Erworben	Mieter	vermietbare Fläche in m ²	vermietete Fläche in m ²
Industrieanlage in Neuburg, Ruhrstr. 5	Erbaut 1993/1994 Übergeben: 07/1994	Faurecia Autositze GmbH & Co. KG	12.400	12.400
Gesamt			12.400	12.400
Industriehalle in Jettingen-Scheppach, Siemensstr. 3	Erworben: 07/2002	Gutmann Maschinen- bau GmbH Mitrovic Industriema- schinen Hölldobler GmbH Hagebau Süd CANCOM IT Systeme AG	Stellplätze	1.221 1.498 639 1.281
Gesamt			4.900	4.639
Produktionshalle u. Bürogebäude, Freifläche, Neuburg, Robert-Widmer-Str. 4	Erworben: 08/2004	WIPAG GmbH & Co. KG Faurecia Autositze GmbH & Co. KG Gesamte Hallenfläche Gesamte Bürofläche	4.375 700	1.000 140 PKW- Stellplätze
Gesamt			5.075	1.000
Gewerbeobjekt in Aalen, Eduard-Pfeiffer-/Bahnhofstr.	Erworben per 01.01.2005	Kinobetrieb Schweizer RENO Schuhcenter Vögele Mode Center Lady-Fitness-Studio NORMA Lebensmittel Kozaroski Billard-Cafe Hoffnung für Alle e.V. VODAFONE und Deut- sche Funkturm		5.176 940 1.145 530 700 394 960 -
Gesamt			9.845	9.845
Bürogebäude für Verwaltung und Forschung in Großostheim, Bauhofstr. 16	Erworben per 19.04.2005	Ciba Vision Vertriebs GmbH (Novartis Konzern)	4.447	4.447
Gesamt			4.447	4.447
DonauCityCenter in Ingolstadt, Frühlingstraße 35	Fertigstellung zum 30.10.2005	EDEKA Südbayern GmbH, Ingolstadt Aldi GmbH & Co KG dm Drogeriemarkt B+H GmbH, Fitness- studio Bistro im Wasserturm		2.191 1.560 805 2.480 250
Gesamt			7.286	7.286
Burger-King Restaurant in Schweitenkirchen (BAB 9, Ausfahrt Pfaffenhofen)	Fertigstellung 10/2005	Hurlebaus Otto	433	433
Gesamt			433	433



B Konzernlagebericht

1 Wirtschaftsbericht – Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

a Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

ii. Immobilienbestand der VIB Vermögen AG-Gruppe im Überblick (Stand 31.12.2005)

Objekt	Erbaut/ Erworben	Mieter	vermietbare Fläche in m ²	vermietete Fläche in m ²
5 Wohnungen in München, Lipowskystraße 8 TG-Stellplätze Lipowskystraße	Erworben 2001	Private Mieter	419	419
Gesamt			419	419
Produktionshalle u. Bürogebäude, Neuburg, Robert-Widmer-Str. 7	Erworben: 30.09.05	Scherm Logistik Gesamte Hallenfläche Gesamte Bürofläche	3.335 585	3.335
Gesamt			3.920	3.335
AWG Modecenter, Schrobenhausen, Rinderhofer Breite	Erworben: 12/2005	AWG Allg. Warenver- triebs GmbH	1.174	1.174
Gesamt			1.174	1.174
Burger-King Restaurant in Ingolstadt, Eriagstrasse	Erworben 12/2005	Hurlebaus Otto	404	404
Gesamt			404	404
Hotel Mercure, Ingolstadt, Hans-Denck-Strasse	Erworben 12/2005	Widmann Betriebsfüh- rungs GmbH	1.828	1.828
Gesamt			1.828	1.828
Büro- und Geschäftshaus in Regensburg, Prüfeninger Str.	Erworben: 01/2001	derzeit 13 Mieter		2.589
Gesamt			2.924	2.589
Produktions- u. Lagerhallen in Neuburg, Augsburg Str.	Erworben: 01/2003	Schertler Verpackun- gen GmbH Loxess Neuburg GmbH IP Logistik GmbH & Co. KG DFMD Deutsche Funkturn	15.325 14.277 21.670 -	15.325 14.277 21.670 -
Gesamt			51.272	51.272
Produktionshallen und Büroflächen in Neuburg, Schleifmühlweg	Erbaut: 2001/2002 Übergeben: 07/2002	Metawell GmbH		7.460
Gesamt			7.460	7.460
Produktions- und Büroflächen in Neuburg, Robert-Widmer-Str. 1	Abschnitt A: Erworben 1996 Abschnitt B: Erworben und umgebaut 1998 Abschnitt C: Neubau 2001 und 2004	Faurecia Autositze GmbH & Co. KG Faurecia Autositze GmbH & Co. KG Faurecia Autositze GmbH & Co. KG		2.900 1.000 1.400
Gesamt			5.300	5.300



Objekt	Erbaut/ Erworben	Mieter	vermietbare Fläche in m ²	vermietete Fläche in m ²
Gründerzentrum Neuburg Schrobenhausen, Oberhausen-Kreut	Erworben und umgebaut 2001/2002	Tilly- GmbH und weitere Mieter		1.362
Gesamt			1.459	1.362
Gewerbepark Günzburg; Produktions- und Lagerhallen	Erworben 2005	Bosch-Rexroth Group Hölldobler Spedition Luible Springer Transport GmbH	Stellplätze	12.636 552 1.500
Gesamt			24.203	14.688
Gesamt			144.749	129.881

Zum 31. Dezember 2005 lässt sich das Immobilienportfolio und deren Mieter in die vier Branchen Industrie, Logistik, Handel sowie Büro/Dienstleistungen untergliedern. Gemessen an den Reinertragsanteilen trug der Bereich Industrie im Geschäftsjahr 2005 mit 48,6% zu den gesamten Mieterlösen bei. Der Logistik-Bereich hatte einen Anteil von 23,7%, Büro/Dienstleistungen 20,1% und der Bereich Handel 7,6% an den gesamten Mieterlösen. Bei den angegebenen Werten ist zu berücksichtigen, dass im Bereich Handel durch die Errichtung des DonauCityCenters (1. Bauabschnitt) erst zum Ende des Geschäftsjahres Mieterlöse mit diesem Objekt erwirtschaftet wurden. Im laufenden Jahr wird daher der Bereich Handel an Bedeutung gewinnen. Die durchschnittliche Mietrendite (Jahres-Nettokaltmiete im Verhältnis zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten) des Immobilienportfolios betrug rund 9%. Zum Geschäftsjahresende verzeichnete die VIB Vermögen AG eine durchschnittliche Leerstandsquote von rund 7%. Diese zur Verfügung stehenden Vermietflächen eröffnen weiteres Ertragspotenzial.

Im Jahr 2005 wurde zur Verwertung eines Grundstücks ebenfalls mit der Erstellung eines Objektes mit 46 Eigentumswohnungen und 4 Gewerbeeinheiten in Neuburg-Feldkirchen begonnen.

Zum 31. Dezember 2005 hat das Immobilienportfolio folgende durchschnittliche Restlaufzeiten der Mietverträge (gerechnet nach Reinertragsanteilen):

< 3 Jahre:	31,6%
3 - 5 Jahre:	11,1%
5 - 10 Jahre:	39,1%
10 - 15 Jahre:	18,2%

Ziel der VIB Vermögen AG ist es, weiterhin ein ausgewogenes Verhältnis der Mietvertragslaufzeiten zu erreichen, wobei eine Steigerung des Anteils an längerfristigen Mietverträgen naturgemäß zu stabilen und somit planbaren Erlösen sowie geringen Leerstandsquoten führt.



B Konzernlagebericht

1 Wirtschaftsbericht – Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

a Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

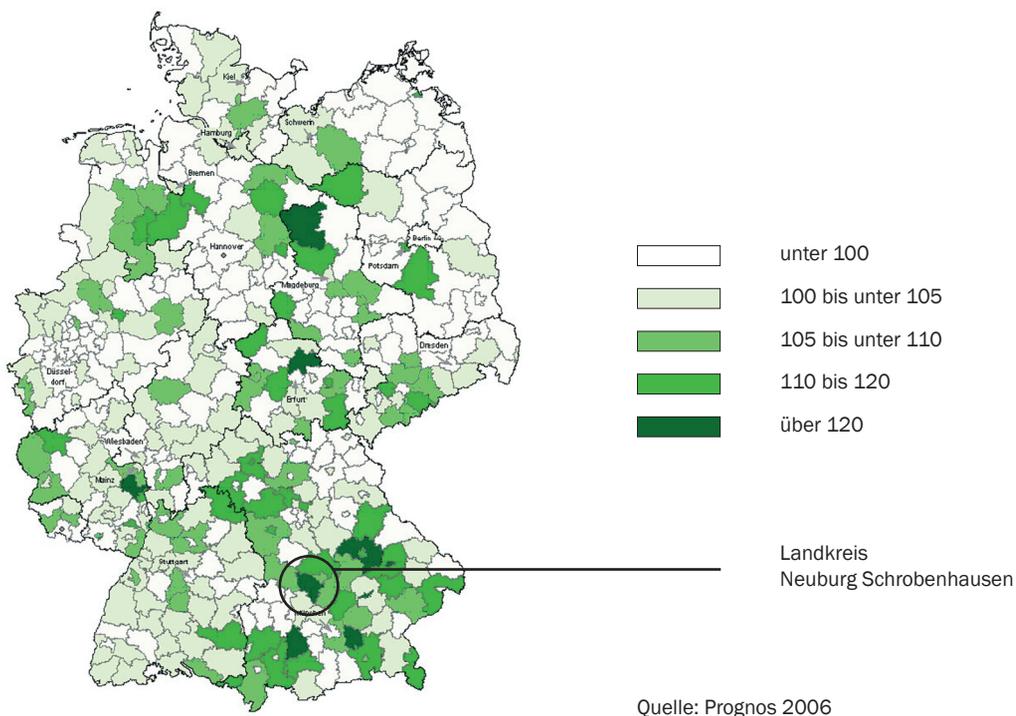
iii. Personal

Zum Geschäftsjahresende 2005 beschäftigte der VIB Konzern sechs Mitarbeiter. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde ein Jurist eingestellt. Weitere Neueinstellungen sind im Rahmen der Aufstockung des Immobilienportfolios geplant. Dennoch wird die Gesellschaft auch in Zukunft an ihrer schlanken Struktur festhalten.

iv. Entwicklung der Branche

Im letzten Geschäftsjahr haben sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen aufgehellt. Nach einem Wirtschaftswachstum von 1,6% im Jahr 2004 wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2005 um weitere 0,9%. Getragen wurde der Aufschwung primär von der Exporttätigkeit deutscher Unternehmen und weniger von inländischen Investitionen oder der Binnennachfrage der Verbraucher. Jedoch fand das Wirtschaftswachstum in den vergangenen Jahren nicht einheitlich über alle Bundesländer statt. Während in Ostdeutschland die Beschäftigungsentwicklung teilweise noch rückläufig war, hat sich insbesondere der süddeutsche Raum überdurchschnittlich entwickelt. In den Jahren 2000 – 2004 wies der Landkreis Neuburg / Schrobenhausen mit einem Index-Wert von 140,1 (Bundesdurchschnitt 100) sogar die dynamischste Entwicklung in Deutschland aus.

Abb.1: Beschäftigungsentwicklung in den 14 Leit- und Wachstumsbranchen 2000 – 2004



Einer Prognos-Studie zufolge gilt Ingolstadt als die schnellst wachsende Großstadt in Deutschland. Getrieben wird dieses Wachstum u. a. von der dort ansässigen Automobilindustrie sowie der Erdöl verarbeitenden Industrie. Von dieser Entwicklung profitiert die VIB Vermögen AG deutlich, da dieses Wirtschaftswachstum positive Einflüsse auf die Immobiliennachfrage und damit auf die Immobilien- und Mietpreise hat. Von den insgesamt 19 Immobilien befanden sich zum Geschäftsjahresende 2005 13 Immobilien des VIB-Portfolios im Raum Ingolstadt und Neuburg / Schrobenhausen. Im Zuge der erwarteten positiven Konjunktorentwicklung wird insbesondere im süddeutschen Raum mit steigenden Mietpreisen gerechnet. So sind bereits die durchschnittlichen Mietpreisspannen für Lager- und Logistikimmobilien im Großraum München auf 3,50 – 6,50 € / m² angestiegen. Da sich die VIB Vermögen AG innerhalb der Gewerbeimmobilien auch auf die Logistikbranche konzentriert, wirkt sich dies positiv auf den Wert des Immobilienportfolios aus.

Zum allgemein positiven wirtschaftlichen Umfeld kommt eine zunehmende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien seitens ausländischer Investoren hinzu. Der deutsche (Gewerbe-)Immobilienmarkt wird im internationalen Vergleich als noch moderat bewertet eingeschätzt, weswegen ausländische Investoren verstärkt investieren. Auch dies hat einen positiven Einfluss auf Immobilien- und Mietpreise. Insgesamt zeichnet sich im Bereich Gewerbeimmobilien somit eine Trendwende ab, da erstmals seit mehreren Jahren kaum noch Preis- und Mieterückgänge entstanden sind.

Aufgrund der meist hohen Investitionsvolumina ausländischer Investoren von 100 Mio. € und mehr profitiert die VIB Vermögen AG von ihrer Nischenpositionierung, Investitionsvolumina von 2 – 30 Mio. € bereitzustellen. Dabei vermietet die Gesellschaft Immobilien insbesondere an langfristig orientierte, mittelständische Unternehmen. Durch die ausgeprägte regionale Kenntnis und dem bestehenden Netzwerk des Managements hat die VIB Vermögen AG einen zusätzlichen Wettbewerbsvorteil, um von den sich bietenden Chancen auch in Zukunft überdurchschnittlich zu profitieren.

v. Unternehmensziele und Strategie

Als Bestandshalter für gewerbliche Immobilien in Süddeutschland will die VIB Vermögen AG zukünftig weiter expandieren. Umsatz und Ertrag soll in den kommenden Jahren zweistellig gesteigert werden. Dabei ist geplant, den ausgewogenen Branchen-Mix (Industrie, Logistik, Einzelhandel und Büro/Dienstleistungen) auch bei weiteren Investitionen beizubehalten und Mietvertragslaufzeiten kontinuierlich zu optimieren. Hierbei setzt die VIB Vermögen AG auf die bestehenden Kernkompetenzen, dem Erwerb bzw. Bau sowie die Vermietung von Immobilien. Investitionen werden i.d.R. mit einem angemessenen Fremdkapitalanteil von rund 70% finanziert und erfolgen, sofern die Investitionskriterien erfüllt sind:

- Investitionsvolumen von 2 – 30 Mio. €
- Mietrendite >8%
- Gute Mieterbonität im Verhältnis zur Mietsumme
- Wirtschaftliche Nachhaltigkeit und Lage des Objekts
- Regionale Nähe zum Unternehmensstandort Neuburg / Donau

Mithilfe der Finanzierungsstruktur kann das Unternehmen zügig Substanz aufbauen und so den Net Asset Value steigern. Die konservative Finanzierung drückt sich in der Kennzahl „Zinsergebnis zu Nettokaltmieten“ aus, die sich auch in Zukunft zwischen 25 – 30% bewegen soll.



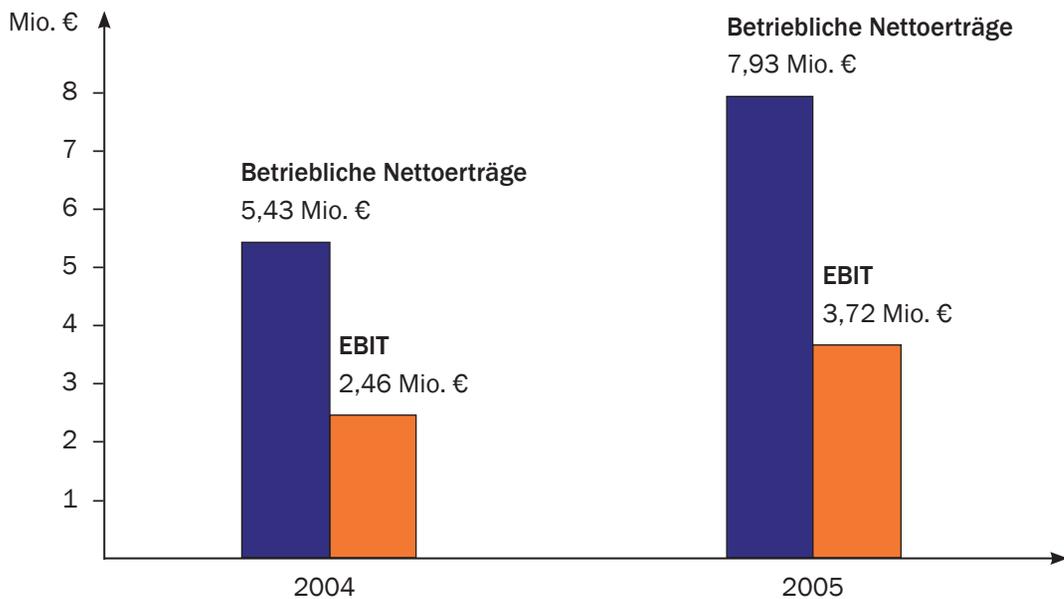
B Konzernlagebericht

1 Wirtschaftsbericht – Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

b Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

i. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2005 konnte der VIB Konzern die betrieblichen Nettoerträge von 5,43 Mio. € auf 7,93 Mio. € steigern. Dies entspricht einer Steigerung von 46,0% und ist im Wesentlichen ein Resultat der im Geschäftsjahr 2005 durchgeführten Investitionen in attraktive Immobilien im süddeutschen Raum. Die betrieblichen Nettoerträge setzen sich aus Mieterlösen (6,36 Mio. €), Nebenkostenvorauszahlungen (1,34 Mio. €) und den saldierten Beträgen aus Grundstücksgeschäften, Bestandsveränderungen aus dem Objekt Feldkirchen und sonstigen betrieblichen Erträgen von insgesamt 0,23 Mio. € zusammen. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern erhöhte sich um 51,5% auf 3,72 Mio. € (Vorjahr: 2,46 Mio. €). Somit konnte die Ertragskraft mit einer EBIT-Marge von 47,0% weiter gesteigert werden (Vorjahr: 45,3%). Nach Abzug des Finanzergebnisses verblieb ein Vorsteuergewinn (EBT) von 1,81 Mio. €. Dies entspricht einem Anstieg von 37,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Aufgrund der Kosten in Höhe von 1,77 Mio. € für den im November 2005 erfolgten Börsengang verzeichnete der VIB Konzern einen deutlich verminderten Jahresüberschuss von 0,09 Mio. €. Nach Abzug der Gewinnanteile Konzernfremder verbleibt ein auf die Konzernaktionäre entfallendes Jahresergebnis von 0,01 Mio. € (Vorjahr: 0,86 Mio. €) Der Vorstand schlägt der Hauptversammlung die Ausschüttung einer reduzierten Dividende in Höhe von 0,06 € je Aktie aus dem Bilanzgewinn vor.



ii. Vermögenslage

Durch den erfolgten Börsengang und die damit verbundene Kapitalerhöhung hat sich die Bilanzsumme des VIB Konzerns von 54,67 Mio. € auf 105,21 Mio. € nahezu verdoppelt. In Folge der im Geschäftsjahr 2005 getätigten Investitionen erhöhte sich auch das Anlagevermögen auf 78,86 Mio. € (Vorjahr: 46,77 Mio. €). Investitionen wurden dabei in ein Gewerbeobjekt für Handel und Dienstleistungen in Aalen sowie für ein Bürogebäude in Großostheim getätigt. Daneben wurden die beiden Neubauprojekte, das Donau-CityCenter (1. Bauabschnitt) in Ingolstadt und ein BurgerKing Restaurant an der Autobahn A9 in Schweitenkirchen, erfolgreich abgeschlossen. Die bestehende Beteiligung am Gewerbepark Günzburg wurde um 75% auf 87,5% aufgestockt, so dass diese nun ebenfalls voll konsolidiert wird. Gleichzeitig hat die VIB Vermögen AG die TM AG & Co. KG, an der sie bisher eine Beteiligung hielt, zum Ende des Geschäftsjahres 2005 vollständig übernommen. Dadurch wuchs die Gesellschaft an die VIB Vermögen AG an, so dass die drei Immobilien „Hotel Mercure, Ingolstadt“, „Burger King, Ingolstadt, Eriagstr.“ und „AWG Modecenter Schrobenhausen“ eingebracht wurden. Da die Finanzierung der Immobilien mehrheitlich mit Fremdkapital erfolgt, stiegen die Bankverbindlichkeiten des Konzerns von vormals 37,65 Mio. € auf 55,42 Mio. € an. Insgesamt belaufen sich die Verbindlichkeiten auf 58,63 Mio. €. Abzüglich der liquiden Mittel von 21,42 Mio. € verblieb zum Jahresende 2005 eine Nettoverschuldung in Höhe von 37,21 Mio. €.

Das Umlaufvermögen des Konzerns beträgt zum 31. Dezember 2005 26,33 Mio. € (Vorjahr: 7,90 Mio. €) und beinhaltet im Wesentlichen die liquiden Mittel in Höhe von 21,42 Mio. €. Die Position Vorräte enthält hauptsächlich die aktivierten Anschaffungs- und Herstellungskosten für das Objekt in Neuburg-Feldkirchen (2,08 Mio. €). Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich im Wesentlichen um Forderungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb (Kaufpreisforderungen in Höhe von 1,20 Mio. €) und Steuererstattungsansprüchen (0,45 Mio. €). Die Forderungen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb sind bereits Anfang 2006 vollständig ausgeglichen worden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr führte die Gesellschaft diverse Kapitalmaßnahmen durch. Am 13. Mai 2005 erfolgte durch die Ausgabe von 186.000 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 2,00 € je Aktie eine Erhöhung des Grundkapitals auf 4,792 Mio. €. Durch den in der Hauptversammlung vom 28. Juli 2005 beschlossenen Aktiensplit im Verhältnis 2:1 verdoppelte sich die Anzahl der ausstehenden Aktien auf 4,792 Mio. Stück, so dass sich der rechnerische Nennwert auf 1,00 € je Aktie reduzierte. Am 28. November 2005 erfolgte im Rahmen des Börsengangs durch Ausgabe von 5 Mio. Inhaberaktien eine Erhöhung des Grundkapitals von 4,792 Mio. € auf 9,792 Mio. €. Das Agio in Höhe von 5,00 € je Aktie wurde den Kapitalrücklagen zugeführt. Zum Jahresende 2005 betrug das Eigenkapital des Konzerns 45,07 Mio. €, eine Zunahme von 30,29 Mio. € gegenüber dem Vorjahresstichtag. Die Eigenkapitalquote stieg somit auf 42,8% an (Vorjahr: 27,0%).

iii. Liquiditätslage

Durch die Kapitalerhöhung im Rahmen des Börsengangs haben sich die liquiden Mittel von 5,99 Mio. € auf 21,42 Mio. € zum Jahresende 2005 erhöht. Im Geschäftsjahr 2005 erwirtschaftete der VIB Konzern einen Cash Flow, bereinigt um die IPO-Kosten, in Höhe von 3,41 Mio. €; eine Zunahme von 1,00 Mio. € oder 41,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die gute finanzielle Lage drückt sich auch in der Kennzahl „Zinsergebnis zu Nettokaltmieten“ aus, die sich im Geschäftsjahr 2005 auf 29,9% belief. Das bedeutet, dass die Nettokaltmieten mehr als dreimal so hoch sind, wie die für das Vermietgeschäft notwendigen Zinsaufwendungen. Somit ist die Liquidität des VIB Konzern selbst im Falle von möglichen Mietausfällen oder einer Erhöhung der Marktzinsen nicht gefährdet. Dies ist eine klare Unterscheidung gegenüber vielen anderen Immobiliengesellschaften, die bei der Immobilienfinanzierung einen höheren Fremdkapitalanteil einsetzen.



B Konzernlagebericht

2 Nachtragsbericht

Zu Jahresbeginn 2006 hat die VIB Vermögen AG ein Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum im Gewerbegebiet Memmingen-Nord zu einem Preis von rund 21 Mio. € erworben. Finanziert wurde das Objekt zu ca. 30% aus Eigenmitteln, resultierend aus dem Börsengang im November 2005, sowie zu ca. 70% aus Fremdkapital. Zu den Mietern der Immobilie gehören u. a. bonitätsstarke Unternehmen wie MediaMarkt, Citibank, Takko, RENO, Top Bau Center (Praktiker) sowie verschiedene Arztpraxen. Die Rendite des Projekts beläuft sich auf über 9% p. a.

Im April 2006 hat unsere Gesellschaft 94,45% der Anteile an der ebenfalls börsennotierten Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG (BBI AG) zu einem Preis von 9,5 Mio. € von der Bayerischen Landesbank erworben. Dies entspricht einem rechnerischen Kaufpreis von ca. 335 € je Aktie der BBI AG. Bekannt ist die BBI AG insbesondere als traditionsreiche Brauerei für Weißbier aus Ingolstadt mit der Marke Herrnbräu. Die BBI AG verfügt neben der Beteiligung an Herrnbräu über einen umfangreichen Immobilienbesitz mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 70.000 m² sowie einer Nutzfläche der Immobilien von 32.000 m².



3 Risiko- und Prognosebericht

a Risiken der künftigen Entwicklung

Das Management der VIB Vermögen AG geht bewusst unternehmerische Risiken ein, um von den Chancen des Immobilienmarktes profitieren zu können. Diese werden im operativen Geschäft permanent überwacht und gesteuert. Durch die räumliche Nähe zu den Investitionsobjekten, die gute regionale Markt-Expertise des Managements sowie dem engen persönlichen Kontakt zu den Mietern und zu den finanzierenden Banken kommt es insgesamt zu einer Reduktion der Risiken.

Mieterisiko

Mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen ergeben das Mieterisiko der VIB Vermögen AG. Auch bei kurzfristigen Mietverträgen besteht die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und somit die Objekte für eine bestimmte Zeitspanne keine Mieterlöse erzielen. Als Folge möglicher Mietausfälle und weiter laufender Kosten für die Immobilien könnte die Ertragssituation des Konzerns mittelfristig belastet werden. Die Fokussierung auf gewerbliche Immobilien mit signifikanten Standortvorteilen (z.B. Infrastrukturanbindung, moderne Einrichtung) sowie durchweg bonitätsstarke Mieter mit einer entsprechend umfassenden Bonitätsprüfung im Vorfeld ermöglichen es der VIB Vermögen AG, diese Risiken zu minimieren.

Baukostenrisiko

Aus dem Erwerb von Grundstücken und dem anschließenden Bau der Objekte entsteht für die Gesellschaft ein Baukostenrisiko. Somit besteht die Möglichkeit, dass die von der Gesellschaft im Planungsprozess veranschlagte Investitionssumme überschritten werden kann und dadurch die ursprünglich vorgesehenen Finanzierungsmittel (Eigenkapital und Bankdarlehen) für die vollständige Finanzierung des Objekts nicht ausreichen. Bei größeren Bauvorhaben wird das Objekt schlüsselfertig zum Festpreis im Rahmen eines GU-Vertrags von einem Generalunternehmer (GU) erstellt. Im Vorfeld der Auftragsvergabe prüft die VIB Vermögen AG die Bonität des GU, um die vollständige Fertigstellung des Objektes in der vorgesehenen Zeit sicherzustellen. Sollten sich bei Neubauprojekten dennoch Baukostenüberschreitungen ergeben, so können diese aufgrund der guten Ertrags- und Finanzlage der VIB Vermögen AG aus zusätzlichen Eigenmitteln gedeckt werden.

Zinsänderungsrisiko

Durch den von der europäischen Zentralbank eingeleiteten Zinserhöhungszyklus entsteht für die VIB Vermögen AG ein Zinsänderungsrisiko, da aufgrund des niedrigen Zinsniveaus momentan auch Kredite mit kurzlaufenden Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen werden, die sich am EURIBOR orientieren. Der Anteil dieser am EURIBOR orientierten Kredite beläuft sich auf rd. 30% des Gesamtkreditvolumens. Der verbleibende und somit der überwiegende Teil des Finanzierungsvolumens ist mit mehrjährigen Zinsfestschreibungsfristen abgeschlossen. Das Risikomanagement umfasst die Fristigkeiten der Zinsbindung zu überwachen und zu justieren, Darlehenspiegel regelmäßig abzugleichen sowie die Zinskosten durch Swapgeschäfte und Fremdwährungsbeimischungen zu optimieren. Auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen bleibt das Zinsänderungsrisiko somit kalkulierbar.



B Konzernlagebericht

3 Risiko- und Prognosebericht

a Risiken der künftigen Entwicklung

Rechtsrisiken/Vertragsrisiken

Aus dem Eingehen von Kauf- und Mietverträgen können der VIB Vermögen AG Vertragsrisiken entstehen, die im Anschluss zu Folgekosten führen können. Für die genaue Überwachung der rechtlichen Risiken wurde die Belegschaft u.a. um einen Juristen, der mit diesen Themen vertraut ist, erweitert. Gleichwohl hat die VIB Vermögen AG seit ihrem Bestehen noch nie einen Rechtsstreit wegen Kauf- oder Mietverträgen führen müssen, so dass dieses Risiko als überschaubar einzuschätzen ist.

Übernahmerisiken

Im Rahmen von Unternehmenskäufen/-übernahmen mit Immobilienbesitz kann grundsätzlich auch das operative Geschäft der Zielgesellschaft mit übernommen werden. Da die VIB Vermögen AG primär an dem Immobilienvermögen interessiert ist, kann eine Veräußerung des operativen Geschäfts der Zielgesellschaft eine strategische Option sein. Jedoch muss bei Erwerb der Gesellschaft das operative Geschäft nicht immer unmittelbar weiterveräußert werden, wodurch für die VIB Vermögen AG ein Übernahmerisiko besteht. Jedoch führt der Vorstand der VIB Vermögen AG bereits vor geplanten Akquisitionen Gespräche mit potentiellen Käufern für das operative Geschäft einer potentiellen Zielgesellschaft.

Das in der Gesellschaft etablierte Risikomanagementsystem ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Darum existierten zum aktuellen Zeitpunkt keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

b Chancen der künftigen Entwicklung

Auf die Geschäftslage der VIB Vermögen AG können sich zukünftig die Konjunktorentwicklung und damit auch die Entwicklung des Immobilienmarktes positiv auswirken. Insgesamt wird für das laufende Jahr 2006 ein Wirtschaftswachstum in Deutschland von 1,6 – 2,0% erwartet. Dieser Aufschwung wird insbesondere von Investitionen des Industrie- und Dienstleistungssektors getragen. Investitionen fließen dabei auch in bestehende und neue Gewerbe- und Industriestandorte, was mittelfristig zu einer steigenden Immobiliennachfrage und damit zu steigenden Immobilienpreisen führen kann. Von dieser Entwicklung kann folglich auch die VIB Vermögen AG als spezialisierte Immobilien-Holding für Gewerbeimmobilien im überdurchschnittlich wachstumsstarken Süddeutschland profitieren.

Steigende Immobilienpreise können sich positiv auf den Wert des VIB-Immobilienportfolios und damit auf den Substanzwert der Gesellschaft auswirken. Durch eine im europäischen Vergleich relativ niedrige Immobilienbewertung investieren zunehmend auch ausländische Immobilienfonds in Deutschland, um künftig von weiter steigenden Marktpreisen zu profitieren. Diese gestiegene Nachfrage drückt sich in bereits erhöhten Immobilienpreisen aus, wobei hierzulande weiterhin von einer Unterbewertung gesprochen werden kann. Die VIB Vermögen AG hat hier den entscheidenden Vorteil, dass durch die intensive Kenntnis des regionalen Immobilienmarktes renditeträchtige Investitionen getätigt und Fehlallokationen weitestgehend vermieden werden können. So können im Vergleich zu ausländischen Wettbewerbern Immobilien auch in Zukunft zu attraktiven Konditionen erworben werden bei gleichzeitig steigenden Mietpreisen.



Mit dem erfolgten Börsengang im November 2005 verfügt die VIB Vermögen AG über eine hohe Liquidität. Diese Mittel können in einem attraktiven Marktumfeld kurzfristig in renditestarke Objekte investiert werden. Die daraus erzielbaren Mieterlöse wirken sich wiederum positiv auf die betrieblichen Erträge aus. Zudem führen eventuell steigende Mietpreise dazu, dass Ertragskennzahlen schneller als geplant erreicht werden können. Daneben bietet eine Börsennotierung erhöhte finanzielle Spielräume, wodurch zusätzliches Eigenkapital für Neuinvestitionen aufgenommen werden kann.

Im Gegensatz zu anderen Immobiliengesellschaften setzt die VIB Vermögen AG für die Immobilienfinanzierung einen relativ hohen Eigenkapitalanteil ein. Dieser beläuft sich i.d.R. auf 30-40%. Der umgekehrt niedrigere Fremdfinanzierungsanteil führt zu zwei positiven Effekten: Einerseits können Kredite aufgrund der konservativen Finanzierung schneller zurückgeführt werden, so dass die Immobilien entschuldet werden. Andererseits ist die Zinsaufwandsquote gegenüber Wettbewerbern in einem Marktumfeld mit steigenden Zinsen niedriger. Dies wirkt sich entsprechend positiv auf den Jahresüberschuss aus.

Auch die Einführung sog. Real Estate Investment Trusts (REIT) in Deutschland stellt ein Chance für die VIB Vermögen AG dar. Im Falle der Einführung des German-REIT werden die rechtlichen Rahmenbedingungen genau zu prüfen sein. Wir hoffen dabei, dass die bürokratischen Hindernisse sich in Grenzen halten und für unsere mittelständische Immobilienholding umsetzen lassen.

c Prognosebericht (Ausblick)

Im laufenden Geschäftsjahr plant die VIB Vermögen AG Umsatz und Ergebnis im zweistelligen Bereich zu steigern. Geplant ist, die aus dem Börsengang zur Verfügung stehenden Eigenmittel bis Jahresmitte zu investieren. Auf dieser Basis rechnet die Gesellschaft im Konzern mit betrieblichen Nettoerträgen, d. h. im Wesentlichen Mieterlöse, in Höhe von mindestens 11,0 Mio. €. Das EBIT soll auf über 6,0 Mio. € gesteigert werden, während mit einem Gewinn vor Steuern von mindestens 3,0 Mio. € gerechnet wird. Gemäß den Planungen des Vorstands soll im Geschäftsjahr 2006 ein Cash Flow von mindestens 4,5 Mio. € erwirtschaftet werden. Auch für das Jahr 2007 rechnet die VIB Vermögen AG mit einer weiteren Steigerung von Umsatz und Ertrag.

Neuinvestitionen wird der VIB Konzern gemäß den definierten Investitionskriterien prüfen, um auch in Zukunft eine durchschnittliche Mietrendite >8% zu erwirtschaften. Dabei plant der Vorstand, mit einem Investitionsvolumen zwischen 2 und 30 Mio. € und einem angemessenen Fremdfinanzierungsanteil von rund 70% von den Wachstumschancen im süddeutschen Raum zu profitieren. Die Nischenpositionierung der Gesellschaft soll dadurch weiter gestärkt, und die VIB Vermögen AG als substanzstarker Immobilien-Bestandshalter nachhaltig positioniert werden.



C Konzernabschluss**1 Bilanz zum 31.12.2005****VIB Gruppe, Neuburg a. d. Donau**

	AKTIVA	2005 (€)	2004 (€)
A.	Anlagevermögen	78.855.768,70	46.772.224,18
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	1.013,57	2.100,14
1.	Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.013,57	2.100,14
II.	Sachanlagen	78.531.003,29	43.683.963,88
1.	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	77.379.244,79	39.849.006,17
2.	Technische Anlagen und Maschinen	41.122,00	31.614,00
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.099.636,50	1.027.673,50
4.	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	11.000,00	2.775.670,21
III.	Finanzanlagen	323.751,84	3.086.160,16
1.	Beteiligungen	238.251,84	1.266.264,52
2.	Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	1.014.374,01
3.	Sonstige Ausleihungen	85.500,00	805.521,63
B.	Umlaufvermögen	26.328.535,24	7.895.267,11
I.	Vorräte	2.478.085,19	1.009.991,70
1.	Roh- Hilfs- und Betriebsstoffe	2.900,00	
2.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	2.475.185,19	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.432.773,93	896.060,85
1.	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	676.561,38	266.224,00
2.	Forderungen gegen andere Gesellschafter	161.250,00	110.000,00
3.	sonstige Vermögensgegenstände	1.594.962,55	519.836,85
III.	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	21.417.676,12	5.989.214,56
C.	Rechnungsabgrenzungsposten	23.620,18	6.315,16
		105.207.924,12	54.673.806,45



PASSIVA		2005 (€)	2004 (€)
A.	Eigenkapital	45.070.327,48	14.776.590,15
I.	Gezeichnetes Kapital	9.792.000,00	4.420.000,00
II.	Kapitalrücklage	34.690.722,28	8.016.722,28
III.	Gewinnrücklagen		
	Andere Gewinnrücklagen	541.459,67	364.190,43
IV.	Verlustvortrag (Vorjahr: Gewinnvortrag) (davon aus Änderung Konsolidierungskreis: -949.753,44 €)	-952.811,97	18.859,35
V.	Jahresüberschuss	10.824,46	855.792,86
VI.	Genussrechtskapital	675.000,00	675.000,00
VII.	Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter	313.133,04	426.025,23
B.	Rückstellungen	1.054.878,66	202.779,55
1.	Steuerrückstellungen	873.625,00	147.935,18
2.	Sonstige Rückstellungen	181.253,66	54.844,37
C.	Verbindlichkeiten	58.631.981,97	39.610.637,29
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.416.424,68	37.651.046,70
2.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	412.098,10	82.300,00
3.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Gesellschaftern	65.910,83	0,00
4.	Sonstige Verbindlichkeiten	2.737.548,36	1.877.290,59
D.	Rechnungsabgrenzungsposten	450.736,01	83.799,46
		105.207.924,12	54.673.806,45



C Konzernabschluss**2 Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2005****VIB Gruppe, Neuburg a. d. Donau**

	2005 (€)	2004 (€)
1. Umsatzerlöse	8.813.059,32	6.032.323,07
2. Erhöhung des Bestands zum Verkauf bestimmter Grundstücke	1.554.198,54	-734.347,16
3. Sonstige betriebliche Erträge	100.703,58	169.236,05
Betriebliche Erträge	10.467.961,44	5.467.211,96
4. Grundstücksaufwendungen		
a) Aufwendungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke und bezogene Bauleistungen	-2.535.855,67	0,00
b) Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude	-1.488.695,10	-552.966,90
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-336.830,85	-274.544,19
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-58.854,21	-43.225,09
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.620.390,65	-1.181.454,61
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-762.845,70	-489.582,23
Betriebliche Aufwendungen	-6.803.472,18	-2.541.773,02
Betriebsergebnis	3.664.489,26	2.925.438,94
8. Erträge aus Beteiligungen	137.392,13	12.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	3.520,20	12.705,20
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126.953,09	45.515,88
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens	0,00	-367.446,02
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.044.829,23	-1.263.600,09
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.887.525,45	1.364.613,91
13. Außerordentliches Ergebnis	-1.777.926,63	-47.543,90
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	121.350,22	-295.392,75
15. Sonstige Steuern	-139.109,33	-67.971,83
Jahresüberschuss Konzern	91.839,71	953.705,43
16. Gewinnanteile Konzernfremder	-81.015,25	-97.912,57
Jahresüberschuss Konzernaktionäre	10.824,46	855.792,86



3 Kapitalflussrechnung

	2005 T(€)	2004 T(€)
Jahresüberschuß (2005 vor außerordentlichen Posten)	1.870	954
Zu-/Abnahme der Rückstellungen	852	-143
Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	21	-17
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.620	1.549
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Aktiva (Ohne Veränderung liquider Mittel)	-3.022	4.269
Zu-/Abnahme der kurzfristigen Passiva (Ohne Veränderung der Rückstellungen u. Bankschulden)	473	-364
Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.814	6.248
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	994	132
Investitionen in das Anlagevermögen:		
- Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0
- Sachanlagen	-27.124	-8.091
- Finanzanlagen	-86	-365
Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen	-1.850	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-28.066	-8.324
Auszahlungen für Schaffung und Ausgabe neuer Aktien (außerordentliche Posten)	-1.778	0
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen		
- Erhöhung des Gezeichneten Kapitals	5.372	175
- Einlagen in die Kapitalrücklage	26.674	706
- Einlagen in das Genussrechtskapital	0	5
Dividendenzahlung an Gesellschafter	-700	-700
Auszahlungen an Minderheitsgesellschafter	-58	22
Sonstige Konsolidierungsauswirkung	-6.890	80
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	18.879	21.388
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	41.499	21.676
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	15.247	19.600
Konsolidierungskreisbedingte Änderung des Finanzmittelfonds	145	0
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	-2.408	-22.008
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	12.984	-2.408



C Konzernabschluss

4 Konzernanhang

a Allgemeine Angaben

Der Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2005 wurde nach den Vorschriften der §§ 290 bis 315 HGB und den Sondervorschriften des Aktiengesetzes aufgestellt.

b Konsolidierungskreis

Konzerngesellschaften sind:

	Beteiligungsanteile		
	unmittelbar	mittelbar	gesamt
Merkur GmbH	100,00 %	0,00 %	100,00 %
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50 %	0,00 %	87,50 %
Schleifmühlweg Verwaltungs GbR	93,98 %	0,00 %	93,98 %
Industriepark Neuburg GbR	94,00 %	0,00 %	94,00 %
VR1 Immobilien Verwaltungs GbR	94,94 %	0,00 %	94,94 %
MV Verwaltungs GmbH	0,00 %	94,50 %	94,50 %

Sämtliche Konzerngesellschaften wurden im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Bilanzstichtag aller in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen ist der 31. Dezember 2005. Sofern für die Beteiligungen der in Rechtsform der Gesellschaften bürgerlichen Rechts keine handelsrechtlichen Jahresabschlüsse aufgestellt wurden, liegen dem Konzernabschluss die Einnahmenüberschussrechnungen und die zugehörigen Buchwerte der Vermögensgegenstände, Schulden und Kapitalkonten zugrunde.

Im Berichtsjahr wurden am 29. März 2005 75,0% der Anteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH erworben; die Beteiligung beträgt nunmehr 87,5% und wird erstmals in den Konzernabschluss einbezogen.



c Konsolidierungsgrundsätze

Die Vermögensgegenstände, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie Erträge und Aufwendungen der einbezogenen Unternehmen wurden vollständig in den Konzernabschluss übernommen.

Sofern die Tochterunternehmen im Lauf des Geschäftsjahres neu erworben oder die Beteiligung über 50% aufgestockt wurde, wurde der Stichtag der erstmaligen Einbeziehung auf den 01. Januar des Geschäftsjahres zurückbezogen. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Erträge und Aufwendungen beinhalten somit alle Transaktionen der Tochterunternehmen ab dem 1. Januar, auch wenn der Beteiligungserwerb später erfolgte.

Die Kapitalkonsolidierung wurde nach der Buchwertmethode nach § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB durchgeführt.

Dabei wurden die bei der Obergesellschaft ausgewiesenen Buchwerte der Beteiligungen mit dem hierfür bei den Tochterunternehmen ausgewiesenen Eigenkapital verrechnet. Die Verrechnung erfolgte hierbei zum Zeitpunkt des Erwerbes.

Sofern zusätzliche Anteile an einem bereits zuvor vollkonsolidierten Tochterunternehmen erworben wurden, wurde für die neu erworbenen Anteile eine Erstkonsolidierung ebenfalls nach § 301 Abs. 1 Nr. 1 HGB durchgeführt.

Durch die Kapitalkonsolidierung haben sich folgende Unterschiedsbeträge ergeben:

	Unterschiedsbeitrag (€)	Zuordnung auf	
		Firmenwert (€)	Anlagevermögen (€)
Schleifmühlweg Verwaltungs GbR	44.482,50	0,00	44.482,50
Industriepark Neuburg GbR	8.229.898,29	0,00	8.229.898,29
VR1 Immobilien Verwaltungs GbR	42.603,77	0,00	42.603,77
Gewerbepark Günzburg GmbH	1.676.682,77	0,00	1.676.682,77
MV Verwaltungs GmbH	4.050,28	4.050,28	0,00
Wert Erstkonsolidierung	9.997.717,61	4.050,28	9.993.667,33
kumulierte Abschreibungen	-3.037,71	-3.037,71	0,00
Stand 31.12.2005	9.994.679,90	1.012,57	9.993.667,33



C Konzernabschluss

4 Konzernanhang

c Konsolidierungsgrundsätze

Die Unterschiedsbeträge entfallen im Anlagevermögen auf nicht abnutzbares Grundvermögen, so dass keine Abschreibungen zu verrechnen sind.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Gesellschaften wurden durch die Schuldenkonsolidierung gegeneinander aufgerechnet. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen sind – soweit erforderlich – ebenfalls konsolidiert worden.

In der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wurden die Umsatzerlöse und sonstigen Erträge zwischen den einbezogenen Unternehmen mit den auf sie entfallenden Aufwendungen verrechnet. Dabei waren auch folgende Beteiligungserträge – um eine Doppelerfassung zu vermeiden – ergebniswirksam zu eliminieren:

	Beteiligungsanteile (€)
Merkur GmbH	18.000,00
Schleifmühlweg Verwaltungs GbR	186.217,93
Industriepark Neuburg GbR	1.080.282,85
VR1 Immobilien Verwaltungs GbR	197.135,34
MV Verwaltungs GmbH	0,00
	1.481.636,12

Auf ergebniswirksame Konsolidierungsvorgänge werden Steuerabgrenzungen vorgenommen, soweit sich der abweichende Steueraufwand in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich ausgleicht.

Für nicht dem Mutterunternehmen gehörende Anteile von konsolidierten Gesellschaften wird ein entsprechender Ausgleichsposten für Anteile anderer Gesellschafter gebildet.

d Bilanzierung und Bewertungsgrundsätze

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen gelten einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze. Dabei wurden die Bewertungswahlrechte im Konzern grundsätzlich in der gleichen Weise ausgeübt wie in den Einzelabschlüssen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig abgeschrieben.



Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Erwerbs abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

	Jahre
Fabrik- und Geschäftsbauten	20 – 50
Außenanlagen	10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 12

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips angesetzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nennwerten bilanziert. Die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Bonitätsrisiken sind gegebenenfalls durch aktivischen Abzug von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel werden mit Nennwerten angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten auf der Aktivseite werden Ausgaben vor dem Abschlußstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen, ausgewiesen.

Bei den Steuerrückstellungen und sonstigen Rückstellungen werden alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt. Die Einzelbeträge der Rückstellungen werden nach dem Vorsichtsprinzip zutreffend ermittelt oder zuverlässig geschätzt.

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit den Rückzahlungsbeträgen am Bilanzstichtag angesetzt.

In der Gewinn- und Verlustrechnung wird das Gesamtkostenverfahren angewendet.

e **Währungsumrechnung**

Verbindlichkeiten in fremder Währung werden mit dem Kurs am Tag des Geschäftsvorfalles bewertet. Verluste aus Kursänderungen werden durch Neubewertung am Bilanzstichtag berücksichtigt.



C Konzernabschluss

4 Konzernanhang

f Angaben zur Vergleichbarkeit

Der Konsolidierungskreis, die Konsolidierungsgrundsätze sowie die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich unverändert.

Zur Verbesserung der Darstellung der Ertragslage wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung die Grundstücksaufwendungen für die vermieteten Grundstücke und Gebäude in einer eigenen Position unter 4.b) ausgewiesen. Bisher waren diese Aufwendungen in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Zum 31. Dezember 2005 ist das Vermögen der TM AG & Co. KG bei der VIB Vermögen AG angewachsen, da sämtliche Kommanditanteile erworben wurden. Da kein weiterer fremder Gesellschafter an der Personengesellschaft mehr beteiligt war, ist diese somit erloschen.

Durch die Anwachsung der TM AG & Co KG und die Änderung des Konsolidierungskreises wurden folgende Vermögenswerte und Schulden in die Konzernbilanz zu Buchwerten übernommen:

	TM AG & Co KG (€)	Gewerbepark Günzburg GmbH (€)	Gesamt (€)
Grundstücke, Gebäude	4.664.162,98	7.623.465,80	12.287.628,78
Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.024,00	41.805,00	201.829,00
Sonstige Vermögensgegenstände	2.520,00	420.180,94	422.700,94
Guthaben bei Kreditinstituten	84.721,45	41.288,81	126.010,26
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	799,44	399,58	1.199,02
Sonstige Rückstellungen	0,00	-6.700,00	-6.700,00
Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten	-3.566.671,00	-5.230.785,79	-8.797.456,79
Sonstige Verbindlichkeiten	-25.040,84	-2.686.126,00	-2.711.166,84
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	-13.395,00	-44.906,88	-58.301,88
Nettovermögen	1.307.121,03	158.621,46	1.465.742,49

g Erläuterungen zur Bilanz

Anlagevermögen

Ein Anlagespiegel, aus dem auch die Abschreibungen des Geschäftsjahres zu entnehmen sind, ist auf der letzten Seite dieses Anhangs dargestellt.

Bei den Zugängen handelt es sich im Wesentlichen um Investitionen in Grundstücke und Gebäude, die zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert sind. Bei dem Gebäude Donau City Center wurden nach § 255 Abs. 3 HGB auf die Bauzeit entfallende Fremdkapitalzinsen vollständig in die Herstellungskosten einbezogen.



Zum Verkauf bestimmte Grundstücke

Bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken handelt es sich um ein Bauvorhaben in Neuburg, Feldkirchen bei dem auf einem eigenen Grundstück ein Gebäude mit 46 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten errichtet werden. Die Bewertung erfolgte zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Die auf den Zeitraum der Herstellung entfallenden Fremdkapitalzinsen wurden vollständig aktiviert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren am Bilanzstichtag nicht zu verzeichnen.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2005 9.792.000 € und ist in 9.792.000 Inhaberaktien eingeteilt.

Im Jahr 2005 wurde das Grundkapital durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat am 28. Februar 2005 aus dem genehmigten Kapital um 372.000 € durch Ausgabe von 186.000 auf den Inhaber lautenden Aktien erhöht. Die im Jahr 2005 ausgegebenen Inhaberaktien sind ab dem 1. Januar 2005 mit einer Gewinnberechtigung verbunden.

Durch Beschluss der Hauptversammlung am 28. Juli 2005 wurden die zu diesem Zeitpunkt ausgegebenen 2.396.000 Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 2,00 € geteilt in 4.792.000 Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,00 €.

Ebenfalls durch Beschluss der Hauptversammlung am 28. Juli 2005 wurde das Grundkapital um bis zu 5.000.000 € durch Ausgabe von bis zu 5.000.000 auf den Inhaber lautenden Aktien erhöht. Diese Aktien wurden in der Zeit vom 16. bis 23. November 2005 für 6,00 € pro Aktie öffentlich zur Zeichnung angeboten und vollständig platziert, so dass der Gesellschaft insgesamt Einzahlungen in Höhe von 30.000.000 € zugeflossen sind.

Das bestehende Genehmigte Kapital der VIB Vermögen AG wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 28. Juli 2005 aufgehoben. Gleichzeitig wurde ein neues Genehmigtes Kapital in Höhe von 2.396.000 € geschaffen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen bei Zustimmung des Aufsichtsrats laufen bis zum 27. Juli 2010.

Kapitalrücklage

Im Zusammenhang mit den Kapitalerhöhungen und der Ausgabe neuer Aktien wurde die Kapitalrücklage um 26.674.000 € erhöht.

Genussrechtskapital

Die VIB Vermögen AG hat Genussrechtsverträge über insgesamt 675.000 € abgeschlossen.

Das Genussrechtsverhältnis besteht auf unbestimmte Dauer, kann aber erstmals nach Ablauf von drei Jahren vom Erwerbszeitpunkt an mit einer Kündigungsfrist von zwei Jahren zum Jahresende gekündigt werden. Mit dem Genussrecht sind keine Aktionärsrechte verbunden.



C Konzernabschluss

4 Konzernanhang

g Erläuterungen zur Bilanz

Die Ausschüttung auf das Genussrecht beträgt 5,00% p.a. Die Ausschüttung entfällt, wenn und soweit sie zu einem Bilanzverlust führt.

Das Genussrechtskapital nimmt während der Dauer der Laufzeit bis zur vollen Höhe an einem Bilanzverlust der VIB Vermögen AG teil. Im Fall der Liquidation oder der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der VIB Vermögen AG kann das Genussrechtskapital erst nach Befriedigung der anderen Gläubiger zurückgefordert werden.

Die Konditionen der Genussrechtsverträge erfüllen die vom Institut der Wirtschaftsprüfer definierten Merkmale, um das Genussrechtskapital als bilanzielles Eigenkapital auszuweisen.

Rückstellungen

Die Steuerrückstellungen enthalten sämtliche Steuerschulden in ihrer voraussichtlichen Höhe, die Veranlagungszeiträume bis zum Bilanzstichtag betreffen.

In den sonstigen Rückstellungen wurden im wesentlichen Rückstellungen für nicht abgerechnete Bauleistungen und Jahresabschlusskosten berücksichtigt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten, gegliedert nach Restlaufzeiten, setzen sich wie folgt zusammen:

	Gesamt (T€)	davon unter 1 Jahr (T€)	davon 1-5 Jahre (T€)	davon über 5 Jahre (T€)
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	55.416	8.433	11.950	35.033
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	412	412	0	0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Gesellschaftern	66	66	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	2.738	1.338	1.400	0
	58.632	10.249	13.350	35.033

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eingetragene Grundschulden auf Grundstücke und Gebäude des Anlagevermögens gesichert.

Passive Rechnungsabgrenzung

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausbezahlte Mieteinnahmen in Höhe von 100 T€ sowie Baukostenzuschüsse der Mieter des Donau City Centers in Höhe von 313 T€, die über die Laufzeit der abgeschlossenen Mietverträge aufgelöst werden.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für Verbindlichkeiten von Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, die jedoch nicht in den Konzernabschluss einbezogen sind, bestehen Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 332.500 €.



h Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Außerordentliche Aufwendungen

Die außerordentlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kosten für die Kapitalerhöhung und den Börsengang.

i Andere Angaben

Vorstand

- Herr Ludwig Schlosser, Diplom-Mathematiker
Neuburg a.d. Donau

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands entfällt aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB.

Aufsichtsrat

- Herr Franz-Xaver Schmidbauer, Dipl.-Bauingenieur (Vorsitzender)
- Herr Rolf Klug, Kaufmann (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Hans-Peter Fleißner, Dipl.-Bauingenieur

Dem Aufsichtsrat wurden im Geschäftsjahr 2005 Vergütungen in Höhe von insgesamt 3.600 € netto ausgezahlt.

Angaben zum Beteiligungsbesitz

Name und Sitz	Kapitalanteil
In den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen:	
Merkur GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00%
MV Verwaltungs GmbH, Neuburg a.d. Donau	94,50%
Gewerbepark Günzburg GmbH, Neuburg a.d. Donau	87,50%
Schleifmühlweg Verwaltungs GbR, Neuburg a.d. Donau	93,98%
Industriepark Neuburg GbR, Neuburg a.d. Donau	94,00%
VR1 Immobilien Verwaltungs GbR, Neuburg a.d. Donau	94,94%
Nicht in den Konzernabschluss einbezogene Unternehmen nach § 313 Abs. 2 Nr. 4 HGB:	
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a.d. Donau	47,50%



C Konzernabschluss

4 Konzernanhang

j Entwicklung des Anlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungskosten					
	Stand	Zugänge	Zu-/Abgänge Konsolidierung	Abgänge	Umgliederung	Stand
	01.01.2005 (€)	2005 (€)	(€)	2005 (€)	2005 (€)	31.12.2005 (€)
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Firmenwert	4.050,28	0,00	0,00	0,00		4.050,28
2. EDV-Software	574,32	0,00	0,00	0,00		574,32
	4.624,60	0,00	0,00	0,00		4.624,60
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	50.846.070,52	26.948.834,52	11.435.793,06	0,00	2.773.984,77	92.004.682,87
2. Technische Anlagen und Maschinen	38.487,54	0,00	41.263,22	0,00	0,00	79.750,76
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.061.463,58	164.001,49	71.400,64	470,81	0,00	2.296.394,90
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.775.670,21	11.000,00	0,00	1.685,44	-2.773.984,77	11.000,00
	55.721.691,85	27.123.836,01	11.548.456,92	2.156,25	0,00	94.391.828,53
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	1.309.654,60	250,00	-771.652,76	300.000,00	0,00	238.251,84
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.371.186,08	0,00	0,00	1.371.186,08	0,00	0,00
3. sonstige Ausleihungen	805.521,63	85.500,00	-805.521,63	0,00	0,00	85.500,00
	3.486.362,31	85.750,00	-1.577.174,39	1.671.186,08		323.751,84
Gesamt	59.212.678,76	27.209.586,01	9.971.282,53	1.673.342,33		94.720.204,97



Entwicklung der aufgelaufenen Abschreibungen							
Stand	Zugänge	Zu-/Abgänge Konsolidierung	Abgänge	Stand	Buchwert	Buchwert	
01.01.2005	2005		2005	31.12.2005	31.12.2005	31.12.2004	
(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	(€)	
2.025,14	0,00	1.012,57	0,00	3.037,71	1.012,57	2.025,14	
499,32	74,00	0,00	0,00	573,32	1,00	75,00	
2.524,46	74,00	1.012,57	0,00	3.611,03	1.013,57	2.100,14	
10.997.064,35	1.494.968,59	2.133.405,14	0,00	14.625.438,08	77.379.244,79	39.849.006,17	
6.873,54	7.429,00	24.326,22	0,00	38.628,76	41.122,00	31.614,00	
1.033.790,08	116.906,49	46.532,64	470,81	1.196.758,40	1.099.636,50	1.027.673,50	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.000,00	2.775.670,21	
12.037.727,97	1.619.304,08	2.204.264,00	470,81	15.860.825,24	78.531.003,29	43.683.963,88	
43.390,08	0,00	0,00	43.390,08	0,00	238.251,84	1.266.264,52	
356.812,07	0,00	0,00	356.812,07	0,00	0,00	1.014.374,01	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.500,00	805.521,63	
400.202,15	0,00	0,00	400.202,15	0,00	323.751,84	3.086.160,16	
12.440.454,58	1.619.378,08	2.205.276,57	400.672,96	15.864.436,27	78.855.768,70	46.772.224,18	



C Konzernabschluss

5 Verkürzter Einzelabschluss der VIB Vermögen AG

BILANZ	2005 T(€)	2004 T(€)
Sachanlagen	40.517	14.550
Finanzanlagen	19.294	17.981
Anlagevermögen	59.811	32.571
Forderungen / sonstiges Umlaufvermögen	4.426	1.130
Bankguthaben	20.822	738
Umlaufvermögen	25.248	1.868
Rechnungsabgrenzungsposten	23	6
Aktiva	85.082	34.405
Gezeichnetes Kapital	9.792	4.420
Rücklagen	34.765	8.558
Bilanzgewinn	588	700
Genussrechtskapital	675	675
Eigenkapital	45.820	14.353
Rückstellungen	1.023	147
Bankverbindlichkeiten	35.002	18.056
Sonstige Verbindlichkeiten	2.824	1.766
Verbindlichkeiten	37.826	19.822
Rechnungsabgrenzungsposten	413	83
Passiva	85.082	34.405



G+V-RECHNUNG	2005 T(€)	2004 T(€)
Umsatzerlöse	3.033	1.136
Erträge aus Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	1.619	1.281
Erhöhung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke	2.080	-
Sonstige betriebliche Erträge	24	109
Aufwendungen für zum Verkauf bestimmter Grundstücke	-2.536	-
Sonstige Grundstücksaufwendungen	-150	-141
Personalaufwand	-115	-103
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-438	-164
Abschreibungen	-588	-500
Zinsergebnis saldiert	-1.116	-432
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.813	1.186
Außerordentliches Ergebnis (in 2005 IPO-Kosten)	-1.774	-
Ertragsteuern und sonstige Steuern	82	-308
Jahresüberschuss nach Steuern	121	878
Entnahmen nach Rücklagen	467	-
Einstellungen in Rücklagen	-	-178
Bilanzgewinn	588	700
Dividende je gewinnberechtigter Aktie	0,06 €*	0,33 €**
Anzahl ausgegebene Aktien	9.792.000	2.210.000**

* Vorschlag der Verwaltung

** vor Aktiensplit



D **Weitere Informationen**

a **Weitere Mandate der Organe der VIB Vermögen AG**

Vorstand

Ludwig Schlosser:

- Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG
- Vorstand der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG
- Vorstand der BAVARIA Baugenossenschaft eG, Neuburg/Donau

Aufsichtsrat

Franz-Xaver Schmidbauer:

- Keine weiteren Mandate

Rolf Klug:

- Aufsichtsrat der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG

Hans-Peter Fleißner:

- Aufsichtsrat der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg-Schrobenhausen eG

b **Finanzkalender 2006**

31. Mai 2006 Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2005
27. Juli 2006 Hauptversammlung
31. August 2006 Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2006
- November 2006 Teilnahme am Eigenkapitalforum



Impressum

VIB Vermögen Aktiengesellschaft
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg an der Donau
Deutschland

Tel: 08431 / 504-951
Fax: 08431 / 504-973
E-mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de

Vertretungsberechtigter Vorstand: Dipl.-Math. Ludwig Schlosser
Registergericht: Ingolstadt
Registernummer: HRB 101699

Stand: 31. Mai 2006

Fotos:

cap - Agentur für Kommunikation und Werbung
Monheimerstraße 8
86633 Neuburg an der Donau

Design:

cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, denen Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der VIB Vermögen AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden.

Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z.B. ohne Anspruch auf Vollständigkeit: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen, regulatorische Maßnahmen, Risiken bei der Integration neu erworbener Unternehmen und Beteiligungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.



Herausgeber

VIB Vermögen AG
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg a. d. Donau

Telefon: 08431/504-951
Telefax: 08431/504-973
Email: info@vib-ag.de
www.vib-ag.de

