

2006

Geschäftsbericht

VIB Vermögen AG

| Konzernkennzahlen (IFRS) im Überblick

in T€	2006	2005
Umsatzerlöse	13.294	8.813
Betriebliche Erträge	21.815	10.700
EBITDA	16.889	5.524
EBIT	13.769	3.455
EBIT-Marge	63,1 %	32,4 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	10.965	1.414
EBT-Marge	50,3 %	13,2 %
Konzernergebnis	9.771	910
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.700	1.335
Bilanzgewinn der AG	1.958	588
Eigenkapital	71.535	45.390
Eigenkapitalquote	44,3 %	41,4%
Nettoverschuldung	79.166	36.230
Verschuldungsgrad	126 %	141 %
Net Asset Value (NAV)	123.772	78.170
NAV je Aktie	10,16€	7,98€
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,90€	0,35€
Dividende je Stammaktie *	0,20€	0,06€

* Vorschlag der Verwaltung

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Bericht des Aufsichtsrats	4
Die Aktie der VIB Vermögen AG	6
Kapitalmaßnahmen	8
Investor Relations	9
Konzernlagebericht	12
Wirtschaftsbericht	12
Nachtragsbericht	30
Risiko- und Prognosebericht	32
Konzernjahresabschluss	38
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	38
Konzernbilanz	39
Eigenkapitalveränderungsrechnung	40
Konzernkapitalflussrechnung	41
Anhang	42

| Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2006 hat die VIB Vermögen AG ihre Position als führende Immobilien-Holding für Gewerbeimmobilien in Süddeutschland gefestigt. Insgesamt investierten wir im vergangenen Jahr rund 80 Mio. € in neue, renditestarke Immobilien sowie Beteiligungen. Damit haben wir unser Portfolio deutlich gestärkt und diversifiziert. Zu den neu erworbenen Immobilien zählten unter anderem ein Gewerbe- und Einzelhandelszentrum in Memmingen sowie ein Portfolio mit insgesamt sieben Logistikkimmobilien in Süddeutschland und Hessen. Highlight war im abgelaufenen Geschäftsjahr der Erwerb von 94,45 % der Anteile der börsennotierten Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG (kurz: BBI AG). Neben der traditionsreichen Brauerei Herrnbräu verfügt die BBI AG über einen umfangreichen Immobilienbesitz.

Im Anschluss an die Übernahme der BBI AG haben wir gemeinsam mit dem neuen Management die strategische Neuausrichtung der Gesellschaft eingeleitet: Künftig wird sich die BBI AG auf den Einkauf, die Vermietung/Verpachtung und die Verwaltung von Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich, wie z.B. Fachmarktzentren, konzentrieren. Durch eine deutschlandweite Investitionstätigkeit ist eine klare Differenzierung von der VIB Vermögen AG sichergestellt. Zur Finanzierung des neuen Kerngeschäfts führte die BBI AG im Dezember 2006 eine umfangreiche Kapitalerhöhung durch. Damit verringerte sich zum Jahresende 2006 der Anteilsbesitz der VIB Vermögen auf rund 28,6 %. Gleichzeitig realisierten wir durch diese Transaktion einen einmaligen positiven Sondereffekt von rund 8,2 Mio. €, der sich entsprechend auf das Ergebnis unserer Gesellschaft auswirkte.

Wir erwirtschafteten im operativen Geschäft Umsatzerlöse in Höhe von 13,3 Mio. €. Der Zuwachs von über 50 % spiegelt unsere erfolgreiche Investitionstätigkeit wider. Auch das erstmals nach IFRS ermittelte Ergebnis vor Steuern kletterte von 1,4 Mio. € auf 11,0 Mio. €, was die hohe Ertragskraft unserer Gesellschaft unterstreicht. Der für die Dividendenausschüttung relevante Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG stieg auf 1,96 Mio. €. Daher schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende von 0,06 € auf 0,20 € für das abgelaufene Geschäftsjahr 2006 vor.

Ermöglicht wurde das starke Wachstum unserer Gesellschaft insbesondere durch das Vertrauen unserer Investoren. So konnten wir im Juli 2006 eine Kapitalerhöhung erfolgreich abschließen. Den daraus resultierenden Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 17 Mio. € investierten wir bereits im vergangenen Jahr vollständig in neue Objekte.

Mit einer erneuten Kapitalerhöhung im April 2007 konnten wir zusätzliches Eigenkapital in Höhe von 53 Mio. € für neue Investitionen einspielen. Auch dieses Kapital wurde im nun begonnenen Geschäftsjahr 2007 bereits zu Teilen reinvestiert. Insgesamt konnten wir bereits mehr als 100 Mio. € in insgesamt sieben neue Objekte investieren. Ende April 2007 umfasste unser Immo-

An unsere Aktionäre

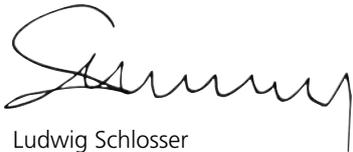
Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

bilienportfolio 33 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 310.000 m². Stolz sind wir dabei auf unsere bonitätsstarken Mieter aus den Branchen Handel, Logistik, Industrie und Dienstleistungen. Durch die Ausweitung unseres Portfolios in einem dynamischen Marktumfeld sind wir optimistisch, unsere Geschäftszahlen auch im Jahr 2007 erneut deutlich steigern zu können.

Wir rechnen im Geschäftsjahr 2007 mit einem Umsatzzuwachs um mindestens 50 % auf 19 Mio. € und einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von rund 8,5 Mio. €. Zugleich erwarten wir durch unsere Investitionstätigkeit eine erneute Steigerung des Net Asset Values (NAV), der zum 31.12.2006 bereits um mehr als 20 % auf 10,16 € je Aktie zulegen sollte. Mittelfristig sollte sich unser geplantes Wachstum auch in einer positiven Aktienkursentwicklung ausdrücken, mit der wir bereits im Geschäftsjahr 2006 sehr zufrieden sein konnten.



Ludwig Schlosser
Vorstand

| Bericht des Aufsichtsrats der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2006

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahrgenommen:

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Neben der kontinuierlichen Überwachung der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten. In Entscheidungen von maßgeblicher Bedeutung war der Aufsichtsrat eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Vorstand informierte uns regelmäßig zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen, insbesondere über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie die verschiedenen Investitionsmöglichkeiten. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde ausführlich über die aktuellen und wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Aufsichtsrat, Sitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Investitionen sowie Kapitalmaßnahmen beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst. In der Aufsichtsratssitzung vom 15. Mai 2006 wurde Herr Ludwig Schlosser für weitere fünf Jahre zum Vorstand bestellt. Ebenso wurde in dieser Sitzung die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 27. Juli 2006 verabschiedet.

Ausschüsse wurden im Geschäftsjahr 2006 nicht gebildet.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2006

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31.12.2006 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 21. Mai 2007 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg über die freiwillig durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2006 behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2006 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2006 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

Ebenso wurde in der Sitzung vom 21. Mai 2007 der vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2006 behandelt und vom Aufsichtsrat gebilligt. Ferner hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 21. Mai 2007 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 26. Juli 2007 verabschiedet.

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.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VIB Vermögen AG sehr herzlich für ihren hohen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg an der Donau, 21. Mai 2007

Für den Aufsichtsrat



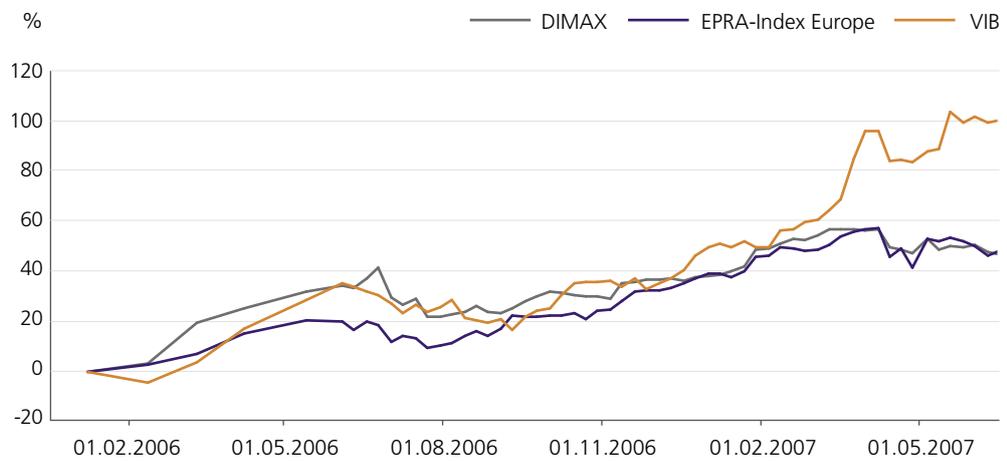
Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

| Die Aktie der VIB Vermögen AG

Aktienkurs



Die Aktie im Vergleich

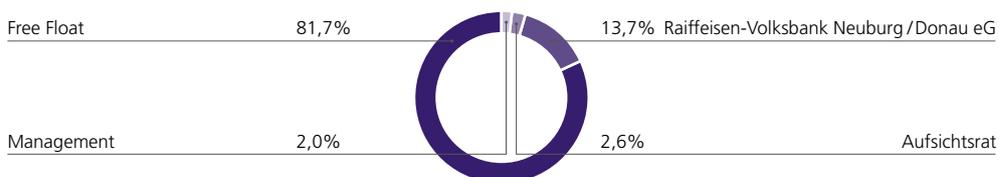


Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	9.792.000 Stück
Junge Aktien (dividendenberechtigt ab dem Geschäftsjahr 2007)	
Wertpapierkennnummer (WKN)	A0H52R
ISIN	DE000A0H52R0
Symbol	VIHJ
Anzahl der ausstehenden Aktien	2.396.000 Stück
Branche	Immobilien
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gesamtzahl der ausstehenden Aktien	12.188.000
Gezeichnetes Kapital	12.188.000 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	10,16 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	71.535 T €
Ergebnis je Aktie (Konzern)	0,90 € unverwässert
Dividende je Stammaktie *	0,20 €

* Vorschlag der Verwaltung

Aktionärsstruktur (Januar 2007)



Entwicklung des Net Asset Values (NAV)



NAV vom 31.12.2006: 10,16€ je Aktie.

An unsere Aktionäre

- Konzernlagebericht
- Konzernjahresabschluss
- Konzernanhang

| Kapitalmaßnahmen seit 1.1.2006

Kapitalmaßnahmen	HR-Eintragung	Stammaktien	Junge Aktien	Grundkapital
Stand 01.01.2006		9.792.000	–	9.792.000
Kapitalerhöhung	24.07.2006	–	2.396.000	2.396.000
Stand 31.12.2006		9.792.000	2.396.000	12.188.000
Kapitalerhöhung	04.04.2007	–	4.896.000	4.896.000
Stand 30.04.2007		9.792.000	7.292.000	17.084.000

Zur Umsetzung der Unternehmensstrategie erfolgte im Geschäftsjahr 2006 eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital. Dabei wurden 2.396.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,00€ je Aktie ausgegeben. Das Grundkapital der VIB Vermögen AG erhöhte sich durch diese Kapitalmaßnahme von 9.792.000€ auf 12.188.000€. Durch den Ausgabepreis von 7,20€ je Aktie floss der Gesellschaft ein Emissionserlös vor Kosten von rund 17,2 Mio. € zu.

Der Hauptversammlungsbeschluss am 27. Juli 2006 ermöglichte im April 2007 eine erneute Kapitalerhöhung. Hierzu wurde das genehmigte Kapital in Höhe von 4.896.000€ vollständig ausgenutzt und insgesamt 4.896.000 Aktien zu einem Emissionspreis von 10,90€ je Aktie am Kapitalmarkt platziert. Der Großteil wurde von bestehenden Aktionären unter Ausnutzung der Bezugsrechte im Verhältnis 5:2 gezeichnet. Durch die Kapitalerhöhung erlöste die VIB Vermögen AG rund 53,4 Mio. € vor Kosten, die für weitere Immobilieninvestitionen zur Verfügung stehen. Gleichzeitig erhöhte sich das Grundkapital von 12.188.000€ auf 17.084.000€. Die per Ende April ausstehenden 9.792.000 alten Aktien sowie die insgesamt 7.292.000 jungen Aktien, die ab dem 1.1.2007 dividendenberechtigt sind, werden am Tag nach der Hauptversammlung 2007 verschmolzen. Von diesem Zeitpunkt an sind alle ausstehenden Aktien wieder unter der ISIN DE0002457512, Kürzel VIH, handelbar.

| Investor Relations

Eine offene, zeitnahe und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt genießt bei der VIB Vermögen AG hohe Priorität. So stand der Vorstand in regelmäßigem Dialog mit Investoren und Journalisten. Zudem fanden im Geschäftsjahr 2006 Roadshows in London, Frankfurt, Amsterdam und Brüssel statt. Durch die Teilnahme an Kapitalmarktkonferenzen, darunter z.B. die M:access Analystenkonferenz oder die HSBC Trinkaus Real Estate Conference in Frankfurt, konnte der Vorstand ausführlich über die Entwicklungen der Gesellschaft berichten und neue Investoren gewinnen. Zugleich erhöhte sich die Coverage deutlich: So analysieren nun vier nationale und internationale Häuser die VIB Vermögen AG, darunter die BayernLB, Dawnay Day Lockhart, HSBC und Petercam. Dieses Research steht Investoren auf der Website www.vib-ag.de zum Download zur Verfügung, um sich ein objektives Bild zu den Aussichten der Gesellschaft bilden zu können. Daneben ist die BayernLB als Designated Sponsor beauftragt, die Handelbarkeit der Aktie fortlaufend sicherzustellen. Insgesamt hat sich die Liquidität der Aktie seit Ende 2006 deutlich erhöht.

Auch in Zukunft wird die VIB Vermögen AG ausführlich über den weiteren Geschäftsverlauf informieren. Hierzu zählen die Veröffentlichungen von Corporate News bei wichtigen operativen Ereignissen sowie eine umfangreiche Berichterstattung in Form von Geschäfts- und Halbjahresberichten. Um eine bessere Vergleichbarkeit zu anderen Immobiliengesellschaften sicherzustellen, hat die VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2006 die Rechnungslegung auf IFRS umgestellt. Auch sollen zeitgleiche Veröffentlichungen in Deutsch und Englisch der wachsenden Zahl internationaler Investoren gerecht werden.

Finanzkalender

26. Juli 2007	Hauptversammlung
31. August 2007	Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2007

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang



BMW Werk 01.88

6

Abmeldung

Abmeldung





Tor 1



| Wirtschaftsbericht

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Geschäftstätigkeit

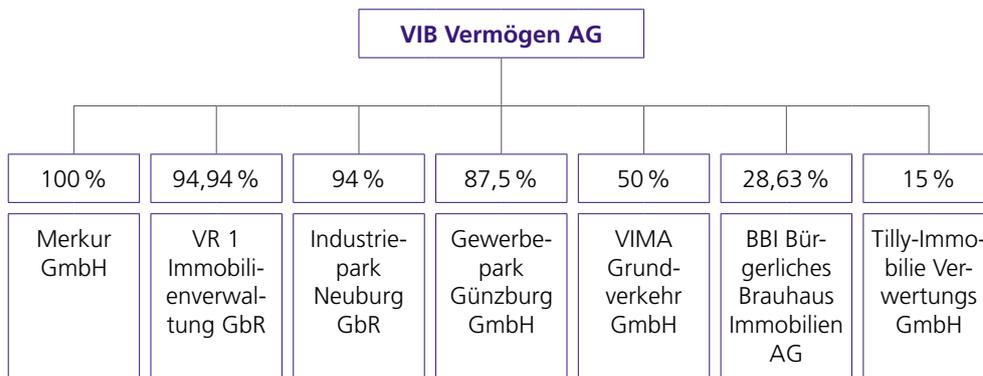
Kern der Unternehmenstätigkeit der VIB Vermögen AG ist der Erwerb bzw. die Erstellung gewerblicher Immobilien sowie die Vermietung an bonitätsstarke Mieter. Im Rahmen dieser Geschäftstätigkeit beteiligt sich die VIB Vermögen AG ggf. auch mehrheitlich an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios erfolgt durch die Gesellschaft selbst sowie durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH.

b. Unternehmensstruktur

Muttergesellschaft der VIB Gruppe ist die VIB Vermögen AG. Beteiligungen mit mehr als 50 % werden im Konzern voll konsolidiert. Zum Jahresende 2006 war die VIB Vermögen AG an insgesamt sieben Gesellschaften beteiligt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Konzernstruktur leicht verändert: Durch die vollständige Übernahme der Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR, an der die VIB Vermögen AG ursprünglich zu rund 94 % beteiligt war, wuchs die Gesellschaft an die Muttergesellschaft an. Somit wurden die Immobilien der Tochtergesellschaft in Neuburg/Donau, Schleifmühlweg „Metawell“, in die VIB Vermögen AG eingebracht. Auch die MV Verwaltungs GmbH wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr mit ihrer Muttergesellschaft Merkur GmbH verschmolzen, da die Eigentumswohnungen der MV Verwaltungs GmbH verkauft bzw. an die Merkur GmbH übertragen wurden.

Zudem beteiligte sich die VIB Vermögen AG im April 2006 mehrheitlich an der BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG (kurz: BBI AG). Im Zuge der Transaktion übernahm die VIB Vermögen AG 94,45 % der Anteile der BBI AG von der BayernLB zu einem Preis von 9,55 Mio. € (inkl. Transaktionskosten). Im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtangebots an die Aktionäre der BBI AG kamen weitere Aktien hinzu. Neben der Tochtergesellschaft Herrnbräu verfügt die BBI AG über einen umfangreichen Immobilienbesitz. Nach der Übernahme leitete die VIB Vermögen AG gemeinsam mit dem Vorstand der BBI AG die strategische Neuausrichtung ein. So wurde die BBI AG in die „BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG“ umfirmiert, die seit Oktober 2006 als Holding für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich agiert. Für die Finanzierung des operativen Wachstums führte die BBI AG im November 2006 eine Kapitalerhöhung durch. An dieser Kapitalerhöhung beteiligte sich die VIB Vermögen AG nur in geringem Umfang, so dass sich die Beteiligungsquote auf 28,63 % zum Jahresende 2006 reduzierte. Die gesamten Anschaffungskosten für die Beteiligung an der BBI AG beliefen sich im Jahr 2006 auf rund 9,7 Mio. €. Im Rahmen der IFRS-Bilanzierung flossen die Erträge und Aufwendungen der BBI AG zwischen Mai und Mitte Dezember 2006 voll in die Gewinn- und Verlustrechnung der VIB Vermögen AG ein. Ab Mitte Dezember 2006 werden die Erträge der BBI AG im Beteiligungsergebnis registriert.

Unternehmensstruktur zum 31. Dezember 2006



c. Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung

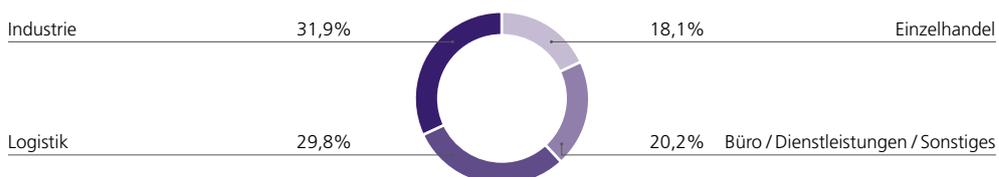
Die VIB Vermögen AG wird durch den Alleinvorstand Ludwig Schlosser vertreten. Im VIB-Konzern waren zum Jahresende 2006 inklusive Vorstand insgesamt acht Personen beschäftigt. Weitere Neueinstellungen sind im Rahmen der geplanten Ausweitung des Immobilienportfolios im Geschäftsjahr 2007 vorgesehen, jedoch wird die Gesellschaft auch zukünftig eine schlanke und kosteneffiziente Struktur aufweisen.

Dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG gehörten im Berichtsjahr unverändert die Herren Franz-Xaver Schmidbauer (Aufsichtsratsvorsitzender), Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender) und Hans-Peter Fleißner an.

d. Immobilienportfolio im Überblick

Zum Jahresende 2006 umfasste das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG 30 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 241.000 m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Ausweitung des Immobilienportfolios von rund 72 %. Bei den Objekten handelt sich insbesondere um gewerbliche Liegenschaften, die an bonitätsstarke Mieter aus den Bereichen Industrie, Logistik, Einzelhandel sowie Büro/Dienstleistungen vermietet sind.

Zum 31. Dezember 2006 verteilte sich das Immobilien-Portfolio, gemessen an den Nettomiet-erlösen, wie folgt:



Damit weist die Gesellschaft einen ausgewogenen Mix verschiedener, wachstumsstarker Branchen auf.

Die durchschnittliche Mietrendite (Nettokaltmieten im Verhältnis zu den Anschaffungskosten) des Portfolios betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr rund 9%. Bei Betrachtung der einzelnen Branchen konnten folgende Renditen im Durchschnitt erwirtschaftet werden:

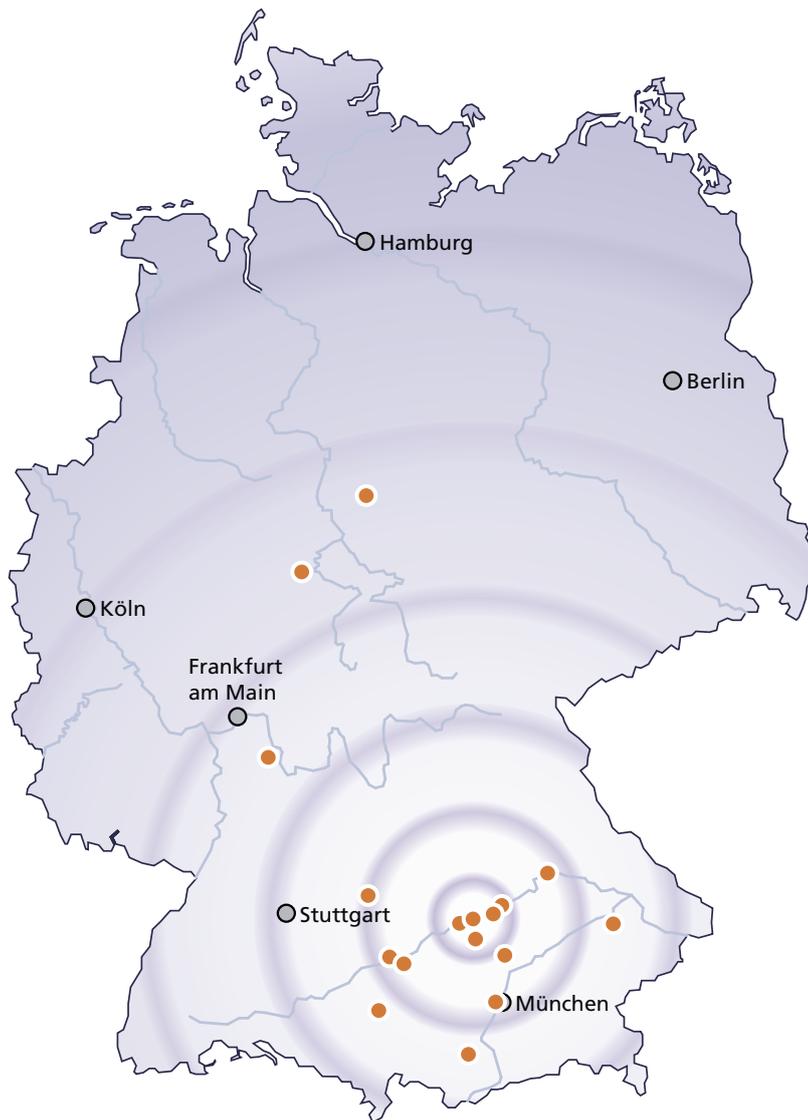


Auch die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit erhöhte sich, wodurch die Gesellschaft über eine hohe Planbarkeit hinsichtlich der künftigen Umsatz- und Ertragslage verfügt:



Zum Ende des Geschäftsjahres 2006 wies das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG eine Leerstandsrate von ca. 1,9% auf, die somit gegenüber dem Vorjahresstichtag (7%) deutlich verringert werden konnte.

Immobilien-Standorte



An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

Auszug aus unserem Immobilien-Portfolio zum 31.12.2006

Industrieanlage

Neuburg, Ruhrstraße 5

Erbaut/Erworben	Erbaut 1993/1994 Übergeben 07/1994
Vermietbare Fläche in m ²	12.400
Mieter	Automobilzulieferer
Vermietungsstand	100 %



Industriehalle

Jettingen-Scheppach, Siemensstr. 3

Erbaut/Erworben	Erworben 07/2002
Vermietbare Fläche in m ²	4.843
Mieter	Maschinenbauunternehmen, Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %



Produktionshalle und Bürogebäude

Neuburg, Robert-Widmer-Str. 4

Erbaut/Erworben	Erworben 08/2004
Vermietbare Fläche in m ²	4.375
Mieter	Automobilzulieferer
Vermietungsstand	100 % (ab Juli 2007)



Gewerbeobjekt

Aalen, Eduard-Pfeiffer-Str. 5, 7-13

Erbaut/Erworben	Erworben 01/2005
Vermietbare Fläche in m ²	8.924
Mieter	Kinobetrieb, Einzelhandelsketten, Lebensmitteldiscounter, Gastronomie
Vermietungsstand	100 %



Bürogebäude für Verwaltung und Forschung

Großostheim, Bauhofstr. 16

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2005
Vermietbare Fläche in m ²	4.447
Mieter	Pharma-Konzern
Vermietungsstand	100 %



An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

DonauCityCenter

Ingolstadt, Frühlingstr. 35

Erbaut/Erworben	Fertigstellung 10/2005
Vermietbare Fläche in m ²	7.286
Mieter	Lebensmitteleinzelhandel, Drogeriemarkt, Dienstleister, Gastronomie
Vermietungsstand	100 %



Produktionshalle und Bürogebäude

Neuburg, Robert-Widmer-Str. 7

Erbaut/Erworben	Erworben 09/2005
Vermietbare Fläche in m ²	3.920
Mieter	Logistikdienstleister
Vermietungsstand	85 %



Modemarkt

Schrobenhausen, Rinderhofer Breite 7

Erbaut/Erworben	Erworben 12/2005
Vermietbare Fläche in m ²	1.174
Mieter	Textileinzelhandel
Vermietungsstand	100 %



Hotel Mercure

Ingolstadt, Hans-Denck-Strasse 21

Erbaut/Erworben	Erworben 12/2005
Vermietbare Fläche in m ²	1.828
Mieter	Hotelier
Vermietungsstand	100 %



Büro- und Geschäftshaus

Regensburg, Prüfeninger Straße 35

Erbaut/Erworben	Erworben 01/2001
Vermietbare Fläche in m ²	3.172
Mieter	derzeit 13 Mieter (u. a. Versicherung, Werbeagentur, Steuerberater, Arzt)
Vermietungsstand	86 %



Produktions- und Lagerhallen

Neuburg, Augsburgsberger Straße 133

Erbaut/Erworben	Erworben 01/2003
Vermietbare Fläche in m ²	51.272
Mieter	Produktionsbetriebe, Logistikdienstleister, Handwerk
Vermietungsstand	100 %



Produktionshallen und Büroflächen

Neuburg, Schleifmühlweg 31

Erbaut/Erworben	Erbaut 2001/2002 Übergeben 07/2002
Vermietbare Fläche in m ²	7.460
Mieter	Produktionsbetrieb
Vermietungsstand	100 %



Produktions- und Büroflächen

Neuburg, Robert-Widmer-Str. 1

Erbaut/Erworben	Erworben 1996/1998
Erweitert	2001/2004
Vermietbare Fläche in m ²	5.398
Mieter	Automobilzulieferer
Vermietungsstand	100 %



An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

Gewerbepark Günzburg

Produktions- u. Lagerhallen

Günzburg, Alois-Mengele Str. 1

Erbaut/Erworben	Erworben 2005
Vermietbare Fläche in m ²	24.134
Mieter	Produktionsunternehmen Pharmagroßhandel Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %



Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum

Gewerbegebiet Memmingen-Nord, Fraunhoferstr. 1, 5, 7-9

Erbaut/Erworben	Erworben 01/2006
Vermietbare Fläche in m ²	22.190
Mieter	Baumarkt, Elektroeinzelhandel, Textileinzelhandel, Gastronomie, Banken, Versicherungen, Dienstleister, Ärzte, Rechtsanwälte
Vermietungsstand	99 %



Logistikzentrum

Regensburg-Burgweinting, Rathenastr. 5

Erworben	11/2006
Fertigstellung	06/2007
Vermietbare Fläche in m ²	9.850 (Lager), 400 (Büro)
Mieter	Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %



Logistikimmobilienpaket mit sieben Objekten

Bayern und Nordhessen

Erbaut/Erworben	Erworben 11/2006
Vermietbare Fläche in m ²	insg. 74.838
Mieter	Logistikdienstleister, Automobilhersteller
Vermietungsstand	100 %



Neuinvestitionen nach dem 31.12.2006

Produktions- und Logistikhalle

Neufahrn bei München, Lilienthalstr. 6

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	30.320
Mieter	Automobilhersteller, Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %



Industriehalle für Produktion und Logistik

Wackerndorf, Oskar-von Miller-Str. 10

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	16.000
Mieter	Produktionsbetrieb, Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100 %



Einkaufszentrum

Gersthofen, Bahnhofstraße 11

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	8.607
Mieter	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen
Vermietungsstand	100 %



BusinessPark

Regensburg, Osterhofener Str. 11 + 17

Erbaut/Erworben	Erworben 03/2007
Vermietbare Fläche in m ²	8.180
Mieter	Industrieunternehmen, Dienstleistungsunternehmen
Vermietungsstand	100 %



An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

Geschäfts- und Wohnanlage

Neuburg-Feldkirchen, Augsburgener Str. 5 – 5c

Erbaut/Erworben	Fertigstellung: 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	3.181
Mieter	div. Mieter
Vermietungsstand	93 % (per 30.04.2007)



Desweiteren wurden Grundstücke in Murnau und Neufahrn bei München sowie eine vermietete Parkplatzfläche erworben. Mit der Baumaßnahme „DonauCityCenter Ingolstadt II“ wurde begonnen. Die Fertigstellung erfolgt im vierten Quartal 2007.

Zu unseren Mietern zählen unter anderem folgende Unternehmen:

- Aldi GmbH & Co. KG
- AWG Mode-Center
- Birkart Systemverkehre GmbH
- BMW
- Bosch-Rexroth Group
- Ciba Vision Vertriebs GmbH (Novartis Konzern)
- Citibank
- dm-Drogeriemarkt
- EDEKA Südbayern GmbH
- Faurecia Autositze GmbH
- GEHE Pharma Handel GmbH
- Gillhuber Logistik
- Loxess GmbH
- Media-Markt
- Metawell GmbH
- Norma Lebensmittel
- Praktiker

- RENO Schuhcenter
- Scherm Logistik
- Schertler Verpackungen GmbH
- Siemens VDO
- Takko
- Vögele Mode-Center

e. Entwicklung des Marktumfelds

Gesamtwirtschaftliche Situation

Die Konjunkturlage hat sich in Deutschland im Jahr 2006 weiter aufgehellt. Nach einem Wirtschaftswachstum von 0,9 % im Jahr 2005 stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) auf 2,7 %. Getragen wurde das Wachstum im Wesentlichen von der Exporttätigkeit deutscher Unternehmen. Auch konnte nach Jahren der Stagnation eine Belebung der Binnennachfrage verzeichnet werden, die nach Expertenschätzungen im Jahr 2007 verstärkt zum Wirtschaftswachstum beitragen soll.

Branchensituation

Der Markt für Gewerbeimmobilien durchlief im Geschäftsjahr 2006 eine Trendwende. So waren im Gegensatz zu den Vorjahren nur noch leicht rückläufige Mieten für Gewerbeimmobilien festzustellen. Gleichzeitig stiegen die Einkaufspreise für Gewerbeimmobilien mit Blick auf die robuste konjunkturelle Lage und die in Deutschland noch attraktiven Renditen erstmals wieder. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2006 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 55 Mrd. € umgesetzt, eine Steigerung von rund 54 % gegenüber dem Vorjahr (36 Mrd. €). Die deutliche Zunahme ist auf eine verstärkte Aktivität deutscher und insbesondere ausländischer Immobilieninvestoren zurückzuführen. Im Ergebnis werden durch die erhöhte Nachfrage bereits ein bis zwei Jahresmieten zusätzlich bezahlt, so dass je nach Lage und Qualität der Gewerbeimmobilien bereits bis zu 15 Jahresnettokalnmieten beim Erwerb investiert werden. Dies führt zu entsprechend rückläufigen Renditen in den kommenden Jahren.

Innerhalb der Gewerbeimmobilien nahmen Einzelhandels- und Büroimmobilien mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 39,1 Mrd. € im Jahr 2006 die wichtigste Position ein. Das Handelsvolumen für Logistikimmobilien, ein für die VIB Vermögen AG sehr relevantes Marktsegment, stieg von 1,76 Mrd. € um 33,5 % auf 2,35 Mrd. €. Im Bereich der Vermietung war insbesondere ein Trend weg von selbstgenutzten und hin zu gemieteten Logistikimmobilien zu erkennen. Da die VIB Vermögen AG innerhalb der Gewerbeimmobilien einen Schwerpunkt auf Logistikimmobilien setzt, bietet dies Chancen für eine Wertsteigerung des bestehenden Portfolios, aber auch für das weitere operative Wachstum der Gesellschaft.

Auf die Projektierung neuer Immobilien wirkten sich die gestiegenen Kosten für Rohstoffe, Energie und Bauleistungen aus. Im Geschäftsjahr 2006 nahm nach Angaben des statistischen Bundesamts die Teuerung deutlich zu. Dies dämpft im Falle von Neubauprojekten die mögliche Rendite, sofern dies nicht in Form von steigenden Mietpreisen weitergereicht werden kann.

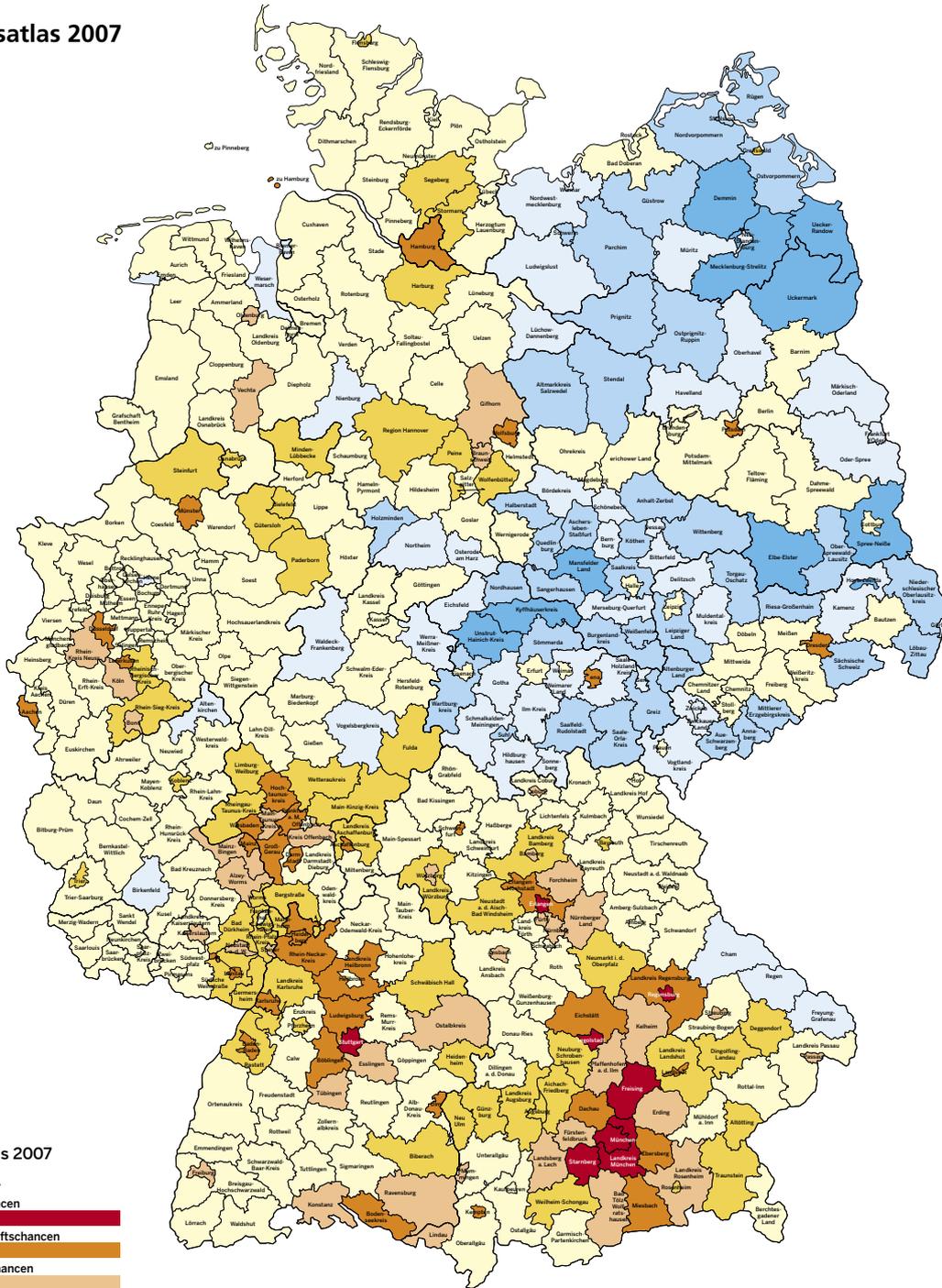
Marktumfeld der VIB Vermögen AG

Im Wettbewerb differenziert sich die VIB Vermögen AG durch ihre Nischenpositionierung, Investitionsvolumina bis zu 40 Mio.€ bereitzustellen. Auch durch ihre regionale Ausrichtung (Süddeutschland, und insbesondere Bayern als Investitionsschwerpunkt) sowie die ausgeprägte Kenntnis dieser Märkte in Verbindung mit einem etablierten Netzwerk des Managements hat die VIB Vermögen AG klare Wettbewerbsvorteile.

Zum entscheidenden Erfolgsfaktor in einem dynamischen Marktumfeld wird neben einer umsichtigen Investitionspolitik auch eine selektive Standortwahl. Nach Schätzungen der Prognos AG besteht insbesondere im Kerngebiet der VIB AG, im Süden Deutschlands, eine deutliche Wachstumsdynamik. Dies hat nicht nur positive Auswirkungen auf den Immobilienbestand des Portfolios der VIB Vermögen AG, sondern bietet auch zukünftig weitere attraktive Marktchancen.

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernjahresabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Zukunftsatlas 2007



Quelle: Prognos AG

f. Strategie

Ziel der VIB Vermögen AG ist es, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren kontinuierlich auszubauen und damit den Wert der Gesellschaft zu erhöhen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird die VIB Vermögen AG auch in Zukunft ihren Investitionsschwerpunkt auf den süddeutschen Raum legen. Dies schließt auch Engagements in wachstumsstarken Regionen außerhalb Bayerns nicht aus, sofern die strengen Investitionskriterien erfüllt werden:

- Gewerbeimmobilien, verstärkt aus den Bereichen Logistik und Industrie
- Investitionsvolumen bis 40 Mio. €
- Durchschnittliche Mietrendite von 7,5 % p.a.
- Hohe Mieterbonität im Verhältnis zur Mietsumme
- Wirtschaftlich nachhaltige Standorte in Süddeutschland
- Regionale Nähe zum Unternehmenssitz Neuburg/Donau
- Gute Drittverwendungsmöglichkeiten
- Gute Bausubstanz

Durch diese Kriterien kann die VIB Vermögen AG ihr Wachstum und gleichzeitig die hohe Profitabilität fortführen. Hierbei setzt die Gesellschaft auf ein kontinuierliches Wachstum, so dass auch die Organisation jederzeit den Anforderungen genügt. Um eine schlanke Organisationsstruktur sicherzustellen, setzt die Gesellschaft verstärkt auf renditestarke Industrie- und Logistikimmobilien. Diese werden primär an wirtschaftliche Ankermieter vergeben, so dass der Verwaltungsaufwand und damit die Kosten – im Gegensatz zu Einzelhandelsimmobilien oder Fachmarktzentren – auf niedrigem Niveau verbleiben. Gleichzeitig kann die Gesellschaft speziell in diesem Immobiliensektor von ihrer langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk profitieren.

Hinsichtlich der Finanzierungsstruktur wird die VIB Vermögen auch zukünftig rund 30 % der Investitionssummen durch Eigenkapital finanzieren. Durch eine im Durchschnitt niedrigere Fremdverschuldung kann die Gesellschaft das Risiko durch Zinssteigerungen abpuffern und nachhaltige Renditen erwirtschaften. Zugleich wird durch eine schnellere Rückführung der Kredite werthaltige Substanz aufgebaut, die den inneren Wert der Gesellschaft stärkt.

2. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Der Konzernjahresabschluss der VIB Vermögen AG wurde erstmals gemäß der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt. Um eine Vergleichbarkeit der Zahlen sicherzustellen, wurden auch die Geschäftszahlen 2005 gemäß IFRS ausgewiesen. Diese weichen von der Darstellung des vergangenen Geschäftsberichtes ab, der auf dem deutschen HGB basierte. Im Rahmen der IFRS-Bilanzierung wurden die Immobilien „at cost“, d. h. zu Anschaffungskosten abzgl. der Abschreibungen, angesetzt. Eine Umstellung auf die „Fair-Value-Methode“ wird voraussichtlich erstmals mit dem Konzernjahresabschluss 2007 erfolgen.

a. Ertragslage

Das Konzernergebnis im Geschäftsjahr 2006 ist durch die mehrheitliche Übernahme der BBI AG beeinflusst. Aufgrund des Anteilsbesitzes von 94,45 % der Aktien wurden die Ergebnisbeiträge der BBI AG im Zeitraum von Mai bis Mitte Dezember 2006 voll konsolidiert. Nachdem sich im Zuge einer Kapitalerhöhung der BBI der Anteilsbesitz der VIB Vermögen AG auf rund 28,6 % verringerte, fließen die BBI-Ergebnisse seither in das Beteiligungsergebnis ein. Durch die erstmalige Einbeziehung der BBI AG in den IFRS-Konzernabschluss wurden im Wesentlichen vorhandene stille Reserven aktiviert. Dieser positive Sondereffekt summierte sich auf rund 8,2 Mio. €.

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum stiegen die Umsatzerlöse von 8,81 Mio. € um rund 51 % auf 13,29 Mio. €. In den Umsätzen sind im Wesentlichen Erträge aus Vermietung und Verpachtung enthalten. Weitere 0,6 Mio. € wurden aus Wohnungsverkäufen erlöst. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beruht vor allem auf den zusätzlichen Mieteinnahmen für das zum 01. Januar 2006 erworbene Objekt in Memmingen sowie für das Ende 2005 fertig gestellte Objekt „DonauCityCenter, Ingolstadt“. Aufgrund des Sondereffekts BBI kletterten die sonstigen betrieblichen Erträge gegenüber dem Vorjahr von 0,33 Mio. € auf 8,52 Mio. €, so dass die VIB Gruppe im Geschäftsjahr 2006 betriebliche Erträge von insgesamt 21,82 Mio. € erwirtschaftete (Vorjahr: 10,70 Mio. €).

Das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen belief sich auf 16,89 Mio. €. Darin enthalten sind Aufwendungen für Investment Properties in Höhe von 2,39 Mio. € (Vorjahr: 1,49 Mio. €). Diese umfassen Kosten für die Instandhaltung sowie für laufende Betriebskosten (z.B. Strom, Gas, Wasser), die zum überwiegenden Teil auf die Mieter umgelegt werden. Die Personalaufwendungen erhöhten sich auf 0,72 Mio. €. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Aufbau des Mitarbeiterstamms, ausgelöst durch das starke operative Wachstum der VIB Gruppe sowie die zeitanteilige Konsolidierung der BBI AG. In den Materialaufwendungen in Höhe von 0,30 Mio. € spiegeln sich die anteiligen Bauleistungen für die verkauften Wohneinheiten wider. Im Vorjahr (2,54 Mio. €) waren in dieser Position ebenfalls die Anschaffungs- und Herstellungskosten für verkaufte Wohnungen sowie die Herstellungskosten für die Geschäfts- und Wohnanlage in Neuburg-Feldkirchen enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen aufgrund des deutlich ausgeweiteten Geschäftsvolumens von 0,76 Mio. € auf 1,50 Mio. € und summieren Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten, Provisionen und Fremdleistungen, Gebühren, Abgaben, Finanzspesen und weitere Kosten.

Die Abschreibungen erhöhten sich im Zuge der Ausweitung des Immobilienbesitzes von 2,07 Mio. € auf 3,12 Mio. €. Somit erwirtschaftete die VIB Vermögen AG ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 13,77 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 10,31 Mio. € gegenüber dem Vorjahreszeitraum (3,46 Mio. €). Somit kletterte auch die EBIT-Marge von 32,4 % auf 63,1 % und unterstreicht die Ertragsstärke der VIB Gruppe. Bereinigt um den einmaligen Ertrag aus der BBI-Übernahme beläuft sich das EBIT auf 5,63 Mio. €.

Das Finanzergebnis betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr -2,80 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahr (-2,04 Mio. €) stiegen insbesondere die Zinsaufwendungen, da zusätzliche Fremdmittel für die Finanzierung neuer Immobilien aufgenommen wurden. Die VIB Gruppe verfügt über eine im Wettbewerbsvergleich nach wie vor sehr solide Kapitalstruktur, die mögliche Zinserhöhungen im europäischen Raum abpuffert und die nachhaltige Profitabilität der Gesellschaft sichert.

Das Ergebnis vor Steuern hat sich gegenüber dem Vorjahr von 1,41 Mio. € auf 10,97 Mio. € bzw. bereinigt um den Sondereffekt BBI auf 3,15 Mio. € kräftig erhöht. Damit stieg die Vorsteuermarge von 13,2 % auf 50,3 %, wodurch die VIB Gruppe erneut ihre Ertragskraft unter Beweis stellt. Nach Steuern verblieb im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Konzernjahresüberschuss von 9,77 Mio. €. Dies entspricht einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,90 €.

Aufgrund des deutlich erhöhten Bilanzgewinns der VIB Vermögen AG auf 1,96 Mio. € (Vorjahr: 0,59 Mio. €) wird der Vorstand der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende von 0,06 € je Aktie auf 0,20 € je Stammaktie für das abgelaufene Geschäftsjahr 2006 vorschlagen.

b. Vermögenslage

Eigenkapital

Die verstärkte Investitionstätigkeit sowie eine erfolgreiche Kapitalerhöhung führten dazu, dass sich die Bilanzsumme des VIB-Konzerns von 109,53 Mio. € um fast 50 % auf 161,33 Mio. € erhöhte.

Zum Stichtag 31. Dezember 2006 stieg das Eigenkapital auf 71,54 Mio. €. Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 44,3 % (Vorjahr: 41,4 %). Die Erhöhung resultiert aus einer Kapitalerhöhung im Juli 2006. Hierbei wurden insgesamt 2.396.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,00 € zum Preis von 7,20 € je Aktie ausgegeben. Dadurch erhöhte sich das Grundkapital von 9.792.000 € auf 12.188.000 €. Zugleich wurde das Agio in Höhe von 6,20 € je Aktie der Kapitalrücklage zugeführt. Somit erhöhten sich die Kapitalrücklage um 14,67 Mio. € auf 48,05 Mio. €. Der Bruttoemissionserlös aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 17,25 Mio. € wurde zur Finanzierung des Ende 2006 erworbenen Logistikimmobilienpakets eingesetzt.

Nach dem Bilanzstichtag führte die VIB Vermögen AG eine weitere Kapitalerhöhung durch, wodurch sich das Eigenkapital der Gesellschaft erneut steigerte (vgl. dazu auch Nachtragsbericht).

Fremdkapital

Die im Geschäftsjahr 2006 getätigten Immobilieninvestitionen wurden zu rund 70 % mit Fremdkapital finanziert. Folglich erhöhten sich die Verbindlichkeiten der VIB Gruppe um 25,66 Mio. € auf insgesamt 89,80 Mio. €. Die wesentliche Erhöhung resultiert aus der Zunahme von Bankverbindlichkeiten auf insgesamt 80,75 (Vorjahr: 56,97 Mio. €). Hiervon sind 20,84 Mio. € kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, die bei Fälligkeit unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung in der Regel prolongiert werden. Unter Berücksichtigung der liquiden Mittel betrug die Nettoverschuldung des VIB-Konzerns zum Stichtag 79,17 Mio. €.

Zur Finanzierung des Ende 2006 erworbenen Logistikimmobilienpakets wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr ein neuer Darlehensvertrag über 30,0 Mio. € abgeschlossen. Die Auszahlung des Darlehens erfolgte Ende Januar 2007. Mit den Darlehensmitteln wurde die zweite Tranche des Logistikimmobilienpakets bezahlt sowie eine Zwischenfinanzierung (für die erste Tranche) zurückgeführt.

Die Bankverbindlichkeiten sind überwiegend mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet. Bei rund 20 % der Bankverbindlichkeiten orientiert sich die Verzinsung am EURIBOR. Die gewichtete Durchschnittsverzinsung aller Bankverbindlichkeiten lag zum 31. Dezember 2006 bei ca. 4,65 % p.a. Eine Erhöhung des kurzfristigen Zinsniveaus (EURIBOR) würde sich aufgrund des geringen Anteils der mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen ausgestatteten Bankdarlehen nur geringfügig auf die gewichtete Durchschnittsverzinsung auswirken.

Zur Reduzierung der Zinsaufwendungen hat die VIB Vermögen AG ein derivatives Finanzinstrument eingesetzt. Der Kontrakt über einen Zinsswap wurde mit dem Ziel abgeschlossen, den Zinsaufwand für eine Investition zu senken. Der zum Stichtag negative Marktwert wurde entsprechend passiviert.

Aktiva

Insbesondere in Folge der im Geschäftsjahr 2006 getätigten Investitionen steigerte sich auch das Anlagevermögen auf 157,93 Mio. € (Vorjahr: 83,17 Mio. €). Größte Position ist die darin enthaltene Bilanzposition „Investment Properties“, die das Immobilienportfolio zu Buchwerten widerspiegelt. Der Anstieg der Investment Properties von 81,70 Mio. € auf 127,84 Mio. € begründet sich unter anderem durch den Erwerb des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums im Gewerbegebiet Memmingen-Nord für einen Kaufpreis von rund 21 Mio. €. Zu den Mietern dieser Immobilie gehören u. a. bonitätsstarke Unternehmen wie Media-Markt, Citibank, Takko, RENO sowie Praktiker-Baumarkt.

Im November 2006 erwarb die VIB Vermögen AG ein Logistikimmobilien-Portfolio mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 47 Mio. € (inkl. Anschaffungsnebenkosten). Hiervon wurde zum Jahresende 2006 der erste Teilbetrag des Kaufpreises und der Anschaffungsnebenkosten von rund 25,8 Mio. € entrichtet, so dass insoweit Besitz, Nutzen und Lasten noch im Geschäftsjahr 2006 auf die Gesellschaft übergingen. Außerdem tätigte die VIB Vermögen AG weitere Investitionen in Höhe von 2,1 Mio. €, u.a. für Grundstücke in Aalen und Regensburg, die im laufenden Geschäftsjahr 2007 bebaut werden.

Die Finanzanlagen steigerten sich von 0,32 Mio. € auf 19,74 Mio. €. Die Veränderung beruht im Wesentlichen auf dem Erwerb der Beteiligung an der BBI AG. Zum Jahresende 2006 besaß die VIB Vermögen AG 28,63 % der Anteile der börsennotierten BBI AG. Bewertet zu Marktpreisen entspricht dies einem Wert von 19,9 Mio. €. Für die erworbenen BBI-Anteile hatte die VIB Vermögen AG im Jahr 2006 insgesamt rund 9,7 Mio. € Anschaffungskosten. Somit konnte die Gesellschaft durch die Transaktion signifikante stille Reserven realisieren.

In den Sachanlagen in Höhe von 10,35 Mio. € (Vorjahr: 1,15 Mio. €) sind im Wesentlichen geleistete Anzahlungen für aktuelle Bauprojekte enthalten, wie z. B. die zweite Bauphase des DonauCityCenters Ingolstadt, eine Logistikimmobilie in Regensburg und die Geschäfts- und Wohnanlage in Neuburg-Feldkirchen. Mit Fertigstellung der Projekte werden auch diese Objekte in die Bilanzposition Investment Properties umgebucht.

Das Umlaufvermögen der VIB Vermögen AG betrug zum 31. Dezember 2006 rund 3,40 Mio. €. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (26,35 Mio. €) resultiert primär aus der Reduzierung der liquiden Mittel um 19,16 Mio. €. Diese wurden für Investitionen in neue, renditeträchtige Immobilien eingesetzt.

c. Liquiditätslage

Der Cash Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit stieg im abgelaufenen Geschäftsjahr 2006 auf 10,7 Mio. € (Vorjahr: 1,34 Mio. €). Aufgrund attraktiver Investitionsmöglichkeiten und der zur Verfügung stehenden Liquidität hat die VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr ihre Investitionstätigkeit deutlich ausgeweitet. So betrug der Cash Flow aus Investitionstätigkeit -64,6 Mio. €, eine deutliche Ausweitung gegenüber dem vorherigen Geschäftsjahr 2006 (-24,0 Mio. €). Zur Finanzierung der Investitionen führte die Gesellschaft im Juli 2006 eine Kapitalerhöhung mit einem Emissionserlös in Höhe von 17,2 Mio. € durch. Zusätzlich wurden für die Finanzierung der neuen Immobilien weitere Darlehen aufgenommen, so dass sich die Finanzschulden um insgesamt 20,6 Mio. € erhöhten. Somit lag der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 34,7 Mio. € in etwa auf dem Vorjahresniveau (38,1 Mio. €), der die Kapitalerhöhung im Zuge des Börsengangs 2005 enthielt. Durch die verstärkte Investitionstätigkeit nahm der Bestand an liquiden Mitteln um rund 19,2 Mio. € ab, so dass sich der Finanzmittelbestand zum Ende des Geschäftsjahres 2006 auf rund 2,3 Mio. € belief.

| Nachtragsbericht

Ende Januar 2007 hat die VIB Vermögen AG den restlichen Teilbetrag von rund 22 Mio. € aus dem Kaufpreis für das Logistik-Immobilienpaket (Gesamtinvestitionskosten rund 47 Mio. €) entrichtet. Hierzu wurden zusätzliche Darlehensmittel von netto 21 Mio. € in Anspruch genommen, wodurch sich die Finanzverbindlichkeiten des Konzerns erhöht haben. Die Mieterlöse für diesen Teil des Logistik-Immobilienpaketes fließen der VIB Vermögen AG ab Februar 2007 zu und leisten daher einen positiven Beitrag zur weiteren Umsatz- und Ertragslage der Gesellschaft.

Zum 1. Februar 2007 wurden drei weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Bereiche Immobilieneinkauf, Immobilienverwaltung und Sekretariat bei der VIB Vermögen AG eingestellt.

Seit Beginn des Geschäftsjahres 2007 hat die VIB Vermögen AG bereits Investitionen mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. € getätigt. Diese Investitionen setzen sich wie folgt zusammen:

- Ende Februar 2007 wurde mit den Baumaßnahmen für den zweiten Bauabschnitt des Objekts „DonauCityCenter, Ingolstadt“ begonnen. In dieser Projektphase wird ein zusätzliches Gebäude mit Einzelhandelsflächen (EG) und Büro- und Praxisräumen (2. bis 4. OG) sowie ein Parkhaus erstellt. Die Fertigstellung und Übergabe an die bereits vorhandenen Mieter ist für Ende 2007 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 8 Mio. €.
- Die auf 2007 entfallenden Anschaffungs- und Herstellungskosten für die Errichtung eines Logistikzentrums in Regensburg-Burgweinting in Höhe von rund 6 Mio. €.
- Anfang März 2007 wurden in Regensburg weitere Objekte erworben. Hierbei handelt es sich um einen Teil des BusinessParks Regensburg. Dies beinhaltet eine voll vermietete Büroimmobilie sowie eine dazugehörige, langfristig vermietete Parkfläche. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 14,1 Mio. €.
- Ebenfalls im März 2007 erwarb die VIB Vermögen AG ein Grundstück in Murnau für einen Kaufpreis von 7,5 Mio. €. Auf diesem Grundstück plant die VIB Vermögen AG ein Einzelhandelszentrum, das bis Ende 2008 fertig gestellt werden soll. Für die Projektentwicklung sollen weitere 9,5 Mio. € investiert werden.
- Im April 2007 übernahm die VIB Vermögen AG eine Produktions- und Logistikhalle in Neufahrn bei München. Mieter sind ein Automobilhersteller sowie ein Logistikunternehmen. Zugleich sicherte sich die Gesellschaft ein weiteres Grundstück in Neufahrn mit einer Fläche von 11.000 m², das für ein Bauvorhaben entwickelt werden soll. Insgesamt beliefen sich die Investitionen an diesem Standort auf 31,7 Mio. €.
- Auch in Wackersdorf erwarb die VIB Vermögen AG eine Industriehalle für Produktion und Logistik. Zu den Mietern zählen mittelständische Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Logistik und Dienstleistungen. Hierfür investierte die Gesellschaft rund 9,5 Mio. €.
- Zur jüngsten Akquisition zählte im April 2007 ein Einkaufszentrum in Gersthofen bei Augsburg. Das für 14,0 Mio. € erworbene Objekt ist vollständig an renommierte Einzelhändler sowie an weitere bonitätsstarke Dienstleister und Gastronomiebetriebe vermietet.

Durch die Neuakquisitionen erhöhte sich die vermietbare Gesamtfläche des Immobilien-Portfolios zum 30. April 2007 auf rund 310.000 m². Das Portfolio weist eine bewertete Leerstandsquote von 1,2 % auf. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus den neu erworbenen Objekten werden bereits im laufenden Geschäftsjahr 2007 einen positiven Einfluss auf die Umsatz- und Ertragslage des Konzerns haben (vgl. auch Risiko- und Prognosebericht).

Zur Finanzierung der beschriebenen sowie der noch geplanten Investitionen hat die VIB Vermögen AG im April 2007 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Insgesamt wurden im Rahmen eines nicht-öffentlichen Angebots 4.896.000 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Ausgabepreis von 10,90€ je Aktie erfolgreich platziert. Durch die Transaktion floss der VIB Vermögen AG ein Bruttoemissionserlös von rund 53,4 Mio. € zu. Der überwiegende Teil der Kapitalerhöhung wurde durch bereits bestehende Aktionäre durch Ausübung der Bezugsrechte im Verhältnis 5:2 gezeichnet. Die nicht bezogenen Aktien wurden von strategischen Investoren gezeichnet. Insgesamt war die Kapitalerhöhung um mehr als 80 % überzeichnet. Die neuen Aktien wurden Mitte April unter den WKN A0H52R/ISIN DE000 A0H52R0 in den Handel im Freiverkehr der Börse München (M:access) einbezogen. Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung stieg das Grundkapital der VIB Vermögen AG von 12.188.000 € auf 17.084.000 €.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

| Risiko- und Prognosebericht

a. Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Die VIB Vermögen AG ist als Immobiliengesellschaft unterschiedlichsten Risiken ausgesetzt und geht diese auch ein, um von den Chancen des Immobilienmarktes profitieren zu können. Diese Risiken werden im operativen Geschäft laufend überwacht, so dass bei Eintritt eines Risikos frühzeitig Gegensteuerungsmaßnahmen ergriffen werden können.

Das in der Gesellschaft etablierte Risikomanagementsystem ist daher angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Zum Stichtag 31. Dezember 2006 existierten keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Mieterrisiko

Mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen führen zu einem Mieterrisiko für die VIB Vermögen AG. Nach Ablauf von Mietverträgen besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und somit die Objekte für eine bestimmte Zeitspanne Leerstände aufweisen, so dass keine Mieterträge generiert werden können. Als Folge möglicher Mietausfälle, jedoch weiter laufender Kosten für die Immobilien könnte die Ertragssituation des Konzerns mittelfristig belastet werden. Jedoch minimiert die VIB Vermögen AG das Mieterrisiko durch den Fokus auf bonitätsstarke Mieter, die langfristig auf einen Standort setzen. Zudem achtet die Gesellschaft bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten, die eine Folgevermietung deutlich vereinfachen.

Baukostenrisiko / Baurisiko

Aus dem Erwerb von Grundstücken und dem anschließenden Bau der Objekte entstehen für die Gesellschaft ein Baukostenrisiko sowie ein allgemeines Baurisiko. Es besteht die Möglichkeit, dass die von der Gesellschaft im Planungsprozess veranschlagte Investitionssumme überschritten wird und dadurch die ursprünglich vorgesehenen Finanzierungsmittel (Eigenkapital und Bankdarlehen) für die vollständige Finanzierung des Objekts nicht ausreichen. Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos besteht die Möglichkeit, dass sich die Erstellung eines Objektes verzögert und somit nicht termingerecht an den/die Mieter übergeben werden kann. Daraus können verspätet eingehende Mieterlöse und/oder evtl. Schadensersatzforderungen resultieren. Zur Absicherung dieses Risikos greift die VIB Vermögen AG bei größeren Bauvorhaben auf einen bonitätsstarken Generalunternehmer (GU-Vertrag) zurück, um die Projekte in der vorgegeben Zeit und innerhalb des veranschlagten Bauvolumens fertig zu stellen.

Risiken im Immobilienbestand

Externe Faktoren, wie z.B. eine verschlechterte Infrastruktur, Änderungen der sozialen Strukturen oder Baumaßnahmen, können dazu führen, dass sich die Standortqualität und damit der

Wert der Immobilie verringern. Dies wiederum kann niedrigere Mieteinnahmen sowie ggf. höhere Instandhaltungs- oder Bewirtschaftungskosten nach sich ziehen. Diesem Risiko wirkt die VIB Vermögen AG im Zuge des Erwerbs durch die eingehende Prüfung der jeweiligen Objekte und der externen Faktoren entgegen.

Risiken in den Finanzanlagen

Die in den Finanzanlagen enthaltene Beteiligung beinhaltet nahezu ausschließlich die Anteile an der Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG). Diese Anteile wurden zum Substanzwert der BBI AG bewertet, der sich auch im Aktienkurs der Gesellschaft widerspiegelt. Durch deutliche Kursschwankungen oder operative Fehlentwicklungen könnte daraus ein Bewertungsrisiko entstehen, da ggf. Abschreibungen durchgeführt werden müssten. Da der Aktienkurs jedoch in etwa auf der Höhe des NAV der Gesellschaft notiert, ist dieses Risiko als moderat einzustufen. Bei den weiteren in den Finanzanlagen ausgewiesenen Beteiligungen sind Bewertungsrisiken nicht erkennbar, wären jedoch aufgrund der geringen Beträge im Verhältnis zum Gesamtvermögen der VIB Vermögen AG auch von untergeordneter Bedeutung.

Finanzierungsrisiko

Zum Ausbau des weiteren Wachstums ist die Gesellschaft gemäß ihrem Geschäftsmodell auf zusätzliche finanzielle Mittel angewiesen. Diese können in Form von zusätzlichem Eigen- oder Fremdkapital bereitgestellt werden. Bei der Aufnahme von Fremdkapital besteht das Risiko, dass die Beschaffung über Kreditinstitute künftig nur in geringem Umfang, nicht rechtzeitig oder zu ungünstigen Konditionen möglich ist, wodurch sich negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben könnten. Vor dem Abschluss von verpflichtenden Verträgen werden Investitionen genau kalkuliert und die Finanzierung durch den Einsatz von Eigenmitteln oder der Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die Bonität der Gesellschaft wird wegen der hohen Eigenkapitalausstattung und Ertragskraft der Gesellschaft sehr positiv eingeschätzt und spiegelt sich auch in den angebotenen und vereinbarten Konditionen wider.

Für die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital ist die VIB Vermögen AG auf einen liquiden und aufnahmefähigen Kapitalmarkt angewiesen. Durch deutliche Kurseinbrüche an den Aktienmärkten kann die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital deutlich erschwert werden, was das Wachstum der Gesellschaft hemmen könnte.

Zinsänderungsrisiko

Grundsätzlich besteht für die VIB Vermögen AG ein Zinsänderungsrisiko, da aufgrund des niedrigen Zinsniveaus momentan auch Kredite mit kurz laufenden Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen werden, die sich am EURIBOR orientieren. Der Anteil dieser am EURIBOR orientierten Kredite beläuft sich auf rund 20 % des Gesamtkreditvolumens. Der verbleibende und somit der überwiegende Teil des Finanzierungsvolumens ist mit mehrjährigen Zinsfestschreibungsfristen abgeschlossen. Auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen bleibt das Zinsänderungsrisiko somit kalkulierbar.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

Risiken bei Finanzinstrumenten

Die Gesellschaft hat zur Reduzierung der Zinsaufwendungen einen Zinsswap abgeschlossen. Auf der Basis eines operativen Grundgeschäftes wurde der Kontrakt mit dem Ziel vereinbart, den Zinsaufwand für eine Investition zu senken. Der Zinsswap orientiert sich an der Zinsstrukturkurve für 2-jährige und 30-jährige Zinssätze. Durch die Verengung der Zinsstrukturkurve kann die Veränderung des Marktwertes des Zinsswaps zu einem Bewertungsrisiko führen. Da dieser Fall im abgelaufenen Geschäftsjahr eingetreten ist, weist das Zins-Swap-Geschäft zum Stichtag einen (passivierten) negativen Marktwert auf.

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 Prüfung und Überwachung dieses Risikos beschäftigt die VIB Vermögen AG einen Juristen. Da in der Vergangenheit noch nie ein derartiger Rechtsstreit eingetreten ist, ist auch dieses Risiko nur von untergeordneter Bedeutung.

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 mit möglicherweise negativen Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage.

b. Chancen der künftigen Entwicklung

Die positive konjunkturelle Entwicklung verbunden mit einem weiteren Aufschwung des Immobilienmarktes bietet der VIB Vermögen AG Wachstumschancen. So rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute mit einem Wachstum des BIP von 2,5 % für 2007 und damit einer weiterhin sehr robusten Entwicklung. Die damit einhergehende verstärkte Investitionstätigkeit der Unternehmen kann sich mittelfristig auch in einer verstärkten Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ausdrücken. So werden bei einem konjunkturellen Aufschwung zusätzliche Produktionsstandorte, Verkaufsflächen sowie Lager- und Logistikflächen benötigt. Insbesondere im wachstumsstarken süddeutschen Raum eröffnen sich daher für die VIB Vermögen AG zahlreiche Wachstumschancen, um Umsatz und Ertrag zukünftig steigern zu können.

Die Immobilienbranche in Deutschland weist im Vergleich zu anderen europäischen Märkten weiterhin attraktive Renditechancen auf. Während in französischen oder spanischen Ballungsgebieten nur noch Immobilienrenditen zwischen 3 % und 5 % p.a. generiert werden, bestehen in Deutschland weiterhin gute Marktchancen. Daher wird auch in den kommenden Jahren mit einer anhaltend hohen Aktivität in- und ausländischer Immobilieninvestoren am deutschen Markt gerechnet. Angekurbelt wird dies ggf. auch durch die Einführung der REITs in Deutschland. Die

steigende Nachfrage führt einerseits zu einer erhöhten Handelsaktivität mit Immobilien, andererseits voraussichtlich auch zu steigenden Immobilienpreisen. Diese könnten sich positiv auf den Marktwert der Bestandsimmobilien auswirken, wodurch die VIB Vermögen AG in den kommenden Jahren ihre Profitabilität weiter steigern könnte.

Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im April 2007 stehen der VIB Vermögen AG zusätzliche liquide Mittel zur Verfügung, die die Gesellschaft kurzfristig in neue Projekte investieren will. Der Erwerb weiterer Immobilien führt zu steigenden Mieterträgen, wodurch die Gewinne der Gesellschaft auch zukünftig anwachsen können.

c. Prognosebericht (Ausblick)

Durch die im April 2007 erfolgte Kapitalerhöhung flossen der VIB Vermögen AG zusätzliche liquide Mittel in Höhe von 53,4 Mio. € zu. Diese wurden bereits zu Teilen in weitere Gewerbeimmobilien investiert. Insgesamt tätigte die Immobilien-Holding im Geschäftsjahr 2007 bereits Investitionen im Volumen von über 100 Mio. €. Dies übersteigt somit bereits jetzt das gesamte Investitionsvolumen des vergangenen Geschäftsjahres. Zudem befinden sich Investitionen im Volumen von weiteren rund 100 Mio. € in der Pipeline, die das Management derzeit intensiv prüft. Zum Jahresende 2007 rechnet der Vorstand mit einem bewerteten Immobilienvermögen von mehr als 350 Mio. €. Die gesteigerte Investitionstätigkeit wird nach Einschätzung des Vorstands auch zu einer signifikanten Steigerung der Geschäftsergebnisse beitragen. Für das Geschäftsjahr 2007 rechnet der Vorstand daher mit betrieblichen Erträgen in Höhe von 20 Mio. €. Weiterhin schlanke Strukturen sollen zu einer überproportionalen Steigerung der Margen beitragen. So erwartet der Vorstand ein Vorsteuerergebnis ohne Sondereffekte in Höhe von 9 Mio. €. Dadurch kann die VIB Vermögen AG ihre Marktposition als hochprofitable Immobiliengesellschaft weiter ausbauen. Auch im Geschäftsjahr 2008 plant die VIB Vermögen AG, Umsatz und Ertrag weiter steigern zu können.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang





| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006

in T€	Anhang	2006	2005
Umsatzerlöse	1	13.294	8.813
Bestandsveränderungen	2	0	1.554
Sonstige betriebliche Erträge	3	8.521	333
Summe der betrieblichen Erträge		21.815	10.700
Aufwendungen für Investment Properties	4	-2.391	-1.489
Materialaufwand	5	-306	-2.536
Personalaufwand	6	-723	-396
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7	-1.506	-755
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		16.889	5.524
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	8	-3.120	-2.069
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		13.769	3.455
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	9	57	-4
Erträge aus Beteiligungen		0	137
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0	4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	506	127
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11	-3.367	-2.304
Ergebnis vor Steuern (EBT)		10.965	1.415
Ertragsteuern	12	-746	-366
Sonstige Steuern		-262	-139
Ergebnis nach IFRS 5	13	-186	0
Konzernergebnis		9.771	910
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		9.770	829
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	14	1	81
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		9.770	829
Konzerngewinnvortrag		705	-3
Entnahme aus Gewinnrücklagen		0	467
Einstellung in Gewinnrücklagen		-4	0
Konzernbilanzgewinn		10.471	1.293
unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	15	0,90	0,16

| Konzernbilanz

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2006

in T€	Anhang	2006	2005
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	16	2	2
Sachanlagen	16	10.351	1.152
Investment Properties	17	127.837	81.701
Anteile an assoziierten Unternehmen	18	17.607	141
Finanzielle Vermögenswerte	19	2.131	178
Summe langfristige Vermögenswerte		157.928	83.174
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsvermögen	20	3	2.478
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	1.125	2.433
Bankguthaben und Kassenbestände	22	2.257	21.418
Aktive Rechnungsabgrenzung		18	24
Summe kurzfristige Vermögenswerte		3.403	26.353
Bilanzsumme		161.331	109.527
Passiva			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital		12.188	9.792
Kapitalrücklage		48.053	33.385
Gewinnrücklage		515	511
Bilanzgewinn		10.471	1.293
		71.227	44.981
Minderheitenanteil		308	409
Summe Eigenkapital		71.535	45.390
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	24	675	675
Finanzschulden	25	59.905	48.532
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	26	1.523	1.628
Derivative Finanzinstrumente	27	474	260
Latente Steuern	28	1.500	1.430
Summe langfristige Schulden		64.077	52.525
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	29	20.843	8.441
Rückstellungen	30	374	110
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	31	343	0
Sonstige Verbindlichkeiten	32	3.760	2.610
Passive Rechnungsabgrenzung		399	451
Summe kurzfristige Schulden		25.719	11.612
Bilanzsumme		161.331	109.527

| Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Entwicklung des IFRS-Konzerneigenkapitals der Geschäftsjahre 2005 und 2006

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rück- lage	Gewinn- rück- lagen	Konzern- Bilanz- gewinn	Minder- heiten- anteil	Summe
01. Januar 2005	4.420	8.098	898	697	105	14.218
direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen:						
Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	314	314
Anpassung Fremdannteil Vorjahr	0	0	0	0	-91	-91
Emissionskosten	0	-1.306	0	0	0	-1.306
Summe	0	-1.306	0	0	223	-1.083
Kapitalerhöhung VIB Vermögen AG	5.372	26.674	0	0	0	32.046
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0	0	-468	468	0	0
Dividendenzahlung 2004	0	0	0	-700	0	-700
Konzernergebnis 2005	0	0	0	829	81	910
Umgliederung Einzelabschluss VIB Vermögen AG	0	-81	81	0	0	0
Rundungsdifferenzen	0	0	0	-1	0	-1
31. Dezember 2005	9.792	33.385	511	1.293	409	45.390
direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen:						
konzerninterne Umstrukturierung	0	0	0	0	-102	-102
Aufwendungen Kapitalerhöhung	0	-186	0	0	0	-186
Summe	0	-186	0	0	-102	-288
Kapitalerhöhung VIB Vermögen AG	2.396	14.854	0	0	0	17.250
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	4	-4	0	0
Dividendenzahlung 2005	0	0	0	-588	0	-588
Konzernergebnis 2006	0	0	0	9.770	1	9.771
31. Dezember 2006	12.188	48.053	515	10.471	308	71.535

| Konzernkapitalflussrechnung

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

IFRS-Konzernkapitalflussrechnung für die Geschäftsjahre 2005 und 2006

in T€	2006	2005
Konzernergebnis	9.771	910
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	3.120	2.069
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	264	-48
- Negative Unterschiedsbeträge aus Erstkonsolidierungen	-5.882	-173
- Ergebnisse aus Entkonsolidierungen	-2.356	0
Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern	4.917	2.758
nicht zahlungswirksame Erträge und Aufwendungen, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	554	-639
Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögenswerte, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	3.788	-2.616
Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.441	1.832
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.700	1.335
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-9.349	-175
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-43.299	-22.311
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	1.819
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-11.743	-85
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-200	-3.297
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-64.591	-24.049
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen (Kapitalerhöhung)	17.251	32.046
- Auszahlungen im Zusammenhang mit IPO/Kapitalerhöhung	-261	-1.774
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschaftler (Dividenden)	-588	-700
+/- Ein-/Auszahlungen aus der Veränderung der Finanzschulden	20.624	7.634
+/- Effekte aus konzerninternen Umstrukturierungen	-2.268	465
+/- Sonstige Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-28	387
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	34.730	38.058
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.700	1.335
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-64.591	-24.049
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	34.730	38.058
Veränderung Cash Flow	-19.161	15.344
+/- Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds	0	85
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	21.418	5.989
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	2.257	21.418

| Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland (kurz „VIB“ oder „Gesellschaft“) hat ihren Sitz in der Luitpoldstraße C 70 in 86633 Neuburg/Donau und ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der HRB-Nummer 101699 eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehrssegment M:access der Börse München gehandelt:

- Stammaktien seit 28. November 2005
ISIN DE0002457512, WKN 245751, Börsenkürzel VIH
- Junge Aktien seit 31. Juli 2006
ISIN DE000A0H52R0, WKN A0H52R, Börsenkürzel VIHJ

Die Konzernmuttergesellschaft des VIB-Konzerns wurde 1993 als Personengesellschaft gegründet. Durch die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahr 2000 wurde der Grundstein für die spätere Börsennotierung und die Wachstumspläne gelegt.

Kernkompetenz des Konzerns ist der Zukauf und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunfts-trächtigen und wachstumsstarken Regionen in Bayern.

Mit einem Investitionsvolumen von bis zu 40 Mio. € im Einzelfall positioniert sich die VIB Vermögen AG als Nischenanbieter in Süddeutschland.

Folgende klar definierte Investitionskriterien werden auch in Zukunft die Qualität des Immobilien-Portfolios der VIB Vermögen AG stärken:

- Investitionsvolumen bis zu 40 Mio. € im Einzelfall
- Gute Mieterbonität im Verhältnis zur Mietsumme
- Mietrendite durchschnittlich 7,5 %
- Nachhaltigkeit der Lage
- Drittverwendungsmöglichkeiten

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in € aufgestellt. Sämtliche Konzerngesellschaften haben ihren Sitz in der Bundesrepublik Deutschland und stellen ihre Jahresabschlüsse daher in € auf.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wendet die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren an. Die ggf. im Rahmen der Konsolidierung von hinzuerworbenen Anteilen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehenden „Erträge aus der Auflösung von negati-

ven Unterschiedsbeträgen aus der Kapitalkonsolidierung“ werden entsprechend der Bestimmung des IFRS 3.56 (b) sofort ergebniswirksam innerhalb der sonstigen betrieblichen Erträge ausgewiesen und sind somit in den betrieblichen Erträgen und dem „Ergebnis vor Abschreibungen, Ertragsteuern und Zinsen (EBITDA)“ enthalten. Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt nach der Fristigkeit. Hierbei werden Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig eingestuft, wenn sie innerhalb eines Jahres realisiert bzw. getilgt werden. Minderheitenanteile konzernfremder Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

Um die Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, werden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz, soweit sinnvoll und möglich, zusammengefasst. Diese Posten werden im Konzernanhang aufgegliedert und entsprechend erläutert.

| Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als kleine Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Mit der Verordnung Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Ministerrates der Europäischen Union betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards vom 19. Juli 2002 sind alle kapitalmarktorientierten Unternehmen verpflichtet, ihre konsolidierten Konzernabschlüsse spätestens ab dem Geschäftsjahr 2005 nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufzustellen. Die VIB Vermögen AG ist nach § 315 a HGB i.V.m. § 290, § 293 HGB von der Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit. Die Erstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt auf freiwilliger Basis.

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) erstellt. Es handelt sich um den ersten Konzernabschluss des VIB-Konzerns nach IFRS. Die Effekte der Umstellung des Konzernabschlusses von HGB auf IFRS im Hinblick auf die dargestellte Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden im Folgenden erläutert.

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wurde auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vermögenswerte und Schulden erstellt. Aufgrund der hiervon abweichenden zwingenden Vorschriften hinsichtlich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten sowie finanziellen Vermögenswerten und Schulden erfolgte deren Ansatz zum beizulegenden Zeitwert.

VIB hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2006 in Kraft waren, angewandt. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt. Auf die Aufstellung eines Konzernlageberichtes gemäß HGB wurde verzichtet. Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG wurde durch die S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, im Rahmen einer freiwilligen Prüfung geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Die Abschlüsse der einbezogenen Tochtergesellschaften wurden durch Steuerberater bzw. Steuerberater/Wirtschaftsprüfer erstellt.

Die Aufstellung eines Konzernabschlusses, welcher mit den IFRS in vollem Umfang in Einklang steht, erfordert die Anwendung von Schätzungen. Hinsichtlich der konzerneinheitlichen Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ist die Einbeziehung von Wertungen des Managements zwingend erforderlich.

Am 18. August 2005 hat das IASB den Standard IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ veröffentlicht. IFRS 7 ersetzt IAS 30 „Disclosures in the Financial Statements of Banks and Similar Financial Institutions“ sowie Teile des IAS 32 „Financial Instruments: Disclosures and Presentation“, die sich auf Angabepflichten beziehen. Der neue Standard fordert Informationen zur Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Unternehmen. IFRS 7 enthält auch neue Anforderungen hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Berichterstattung über Risiken, die mit Finanzinstrumenten verbunden sind. Der neue Standard IFRS 7, der für Geschäftsjahre anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, erweitert lediglich den Berichtsumfang von Finanzinstrumenten und wurde im Konzern nicht vorzeitig angewendet. Die Anwendung dieses Standards wird keine wesentlichen Auswirkungen bei der VIB haben.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2006 wurden folgende Standards bzw. Interpretationen durch das IASB bzw. IFRIC verabschiedet, welche noch nicht im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 angewendet wurden, da deren Anwendung noch nicht verpflichtend war:

- IFRS 8 („Operating Segments“, zwingend für Geschäftsjahre anzuwenden, die ab dem 1. Januar 2009 beginnen)
- IFRIC 7 (Applying the Restatement Approach under IAS 29, zwingend anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 28. Februar 2006 beginnen)
- IFRIC 2 (Scope of IFRS 2, zwingend anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 30. April 2006 beginnen)
- IFRIC 9 (Reassessment of Embedded Derivatives, zwingend anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Mai 2006 beginnen)
- IFRIC 10 (Interim Financial Reporting and Impairment, zwingend anzuwenden für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Oktober 2006 beginnen)

Die vorstehenden, noch nicht angewendeten Interpretationen werden sich zukünftig nicht bzw. nur unwesentlich auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG auswirken. Die VIB wird

die Neuregelungen zum Zeitpunkt der verpflichtenden Anwendung anwenden. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Standards, deren Anwendungszeitpunkt erst nach dem Bilanzstichtag liegt, wurden nicht vorzeitig angewendet. Es ergaben sich somit keine Auswirkungen aus der vorzeitigen Anwendung von Standards auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im Januar 2006 veröffentlichte das IFRIC die Interpretation IFRIC 8 „Scope of IFRS 2“ zum Anwendungsbereich des die Bilanzierung anteilsbasierter Vergütung regelnden IFRS 2. Durch die Interpretation wird klargestellt, dass IFRS 2 auf Vereinbarungen anzuwenden ist, bei denen das Unternehmen anteilmäßige Vergütungen für keine oder inadäquate Gegenleistungen leistet. IFRIC 8 ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Mai 2006 beginnen. Aus der Anwendung dieser Interpretation werden sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cash Flows der VIB ergeben.

Im November 2006 veröffentlichte das IFRIC die Interpretation IFRIC 11 „Group and Treasury Share Transactions“. IFRIC 11 befasst sich mit spezifischen Ausgestaltungen von anteilsbasierten Vergütungstransaktionen und diskutiert deren jeweilige Zuordnung zu den equity-settled bzw. cash-settled transactions. Nach IFRIC 11 ist die Gewährung von Optionen auf Aktien des Mutterunternehmens an Mitarbeiter einer Tochtergesellschaft im Jahresabschluss dieser Tochtergesellschaft als cash-settled transaction anzusehen, wenn nicht das Mutterunternehmen, sondern die Tochtergesellschaft die Aktienoptionen gewährt. IFRIC 11 ist retrospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. März 2007 beginnen. Aus der Anwendung dieser Interpretation werden sich voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cash Flows der VIB ergeben.

Erläuterungen zur Umstellung auf IFRS

VIB hat bei der IFRS-Umstellung die Bestimmungen des IFRS 1, First Time Adoption of International Financial Reporting Standards, angewendet. Umstellungszeitpunkt war der 1. Januar 2005. Ab diesem Zeitpunkt wurden alle in Kraft getretenen Standards und Interpretationen übergreifend und retrospektiv umgesetzt. IFRS 1 sieht jedoch einige Erleichterungen, Ausnahmen und Befreiungen von dieser Grundregel vor. Insbesondere die folgende Regelung wurde beansprucht:

- **Unternehmenszusammenschlüsse**
Appendix B des IFRS 1 gewährt IFRS-Erstanwendern die Möglichkeit, Unternehmenszusammenschlüsse nicht retrospektiv nach IFRS 3 darzustellen. VIB hat von dieser Möglichkeit für vor dem 01. Januar 2005 durchgeführte Unternehmenszusammenschlüsse Gebrauch gemacht. Innerhalb der Einschränkungen des IFRS 1 hat VIB die Bewertungen der im Rahmen vergangener Unternehmenszusammenschlüsse erworbenen Vermögenswerte und Schulden sowie der bei diesen Transaktionen entstandenen Geschäfts- oder Firmenwerte, wie sie nach HGB ermittelt wurden, übernommen.
- Ausweis der Grundstücke und Gebäude des Sachanlagevermögens als Investment Properties.

- Bildung latenter Steuern entsprechen dem Temporary-Konzept auf abweichende Buchwerte in der Bilanz nach IFRS und den steuerbilanziellen Buchwerten.
- Bewertung von finanziellen Vermögenswerten gemäß IAS 39 zum Fair Value.

Zur Vermeidung von Doppelerläuterungen verweisen wir hinsichtlich der Grundsätze der Bilanzierung und Bewertung auf die Erläuterungen zu den jeweiligen Bilanzpositionen.

Die folgende Überleitung stellt die Auswirkungen der Umstellung von HGB auf IFRS in Bezug auf das Konzern-Eigenkapital zum 01.01.2005 und zum 31.12.2005 sowie auf das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2005 dar.

	Erläuterung	Bilanz zum 31. Dezember 2005	Eröffnungsbilanz zum 1. Januar 2005
Eigenkapital nach HGB		45.070	14.618
Goodwill	a	1	0
Neubewertung Investment Properties	b	4.322	3.198
Finanzanlagen	c	0	-458
Latente Steuern	d	-1.430	-540
Nettovermögen der Anteilseigner	e	-1.628	-1.884
Fair Value Bewertung Verbindlichkeiten	f	-266	-41
Genussrechte	g	-675	-675
Equity-Bewertung VIMA Grundverkehr GmbH	h	-4	0
Summe der Anpassungen		320	-400
Eigenkapital nach IFRS		45.390	14.218

	Erläuterung	Geschäftsjahr 2005
Gewinn nach Steuern unter HGB		11
Effekte Erstkonsolidierungen IFRS	i	89
Abschreibungen	b	-341
Fair Value Bilanzierung finanzielle Vermögenswerte	f	-224
Veränderung Abfindungsverpflichtungen	e	11
Aufwendungen IPO	j	1.774
Minderheitenanteile	k	81
Latente Steuern	d	-487
Equity-Bewertung VIMA Grundverkehr GmbH	h	-4
Summe der Anpassungen		899
Gewinn nach Steuern unter IFRS		910

- a) Entsprechend IFRS 3.55 sind erworbene Firmenwerte nicht abzuschreiben. Die Abweichung resultiert aus der Abschreibung des Goodwill aus dem Erwerb der MV Verwaltungs GmbH im HGB-Konzernabschluss.

- b) Die im HGB-Abschluss als Sachanlagen ausgewiesenen und zur Vermietung und Wertsteigerung gehaltenen Grundstücke und Gebäude des Konzerns werden nach IFRS als Investment Properties klassifiziert. Das Management hat sich im Rahmen der Umstellung auf IFRS dazu entschieden, die Investment Properties nach dem Cost Model des IAS 16 zu bewerten. Die Abweichung zu den Buchwerten im HGB Konzernabschluss ergibt sich aufgrund abweichender Restnutzungsdauern, Abschreibungssätze und Abschreibungsmethode (keine degressive Gebäude-Abschreibung, Nutzungsdauern losgelöst von steuerlichen Vorschriften, etc.). Aufgrund des Neubewertungsgebotes im Rahmen von Unternehmenszusammenschlüssen nach IFRS 3 ergeben sich zudem Veränderungen hinsichtlich der in 2005 erworbenen und aufgedeckten stillen Reserven.

Ursprung des Ergebnisunterschieds zur Gewinnermittlung nach HGB ist insbesondere die abweichende Abschreibung aufgrund anderer Nutzungsdauern und zum Teil höherer Konzernanschaffungskosten.

- c) Im HGB-Abschluss werden Finanzanlagen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Im Rahmen der Fair Value Bewertung der Finanzanlagen nach IFRS (insbesondere IAS 39) wurden zum 31. Dezember 2004 die Anteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH um 458 T€ abgewertet. Der Bewertungsunterschied ist zum 31. Dezember 2005 nicht mehr existent, da die Gesellschaft zum 1. Januar 2005 durch Vollkonsolidierung in den Konzern aufgenommen wurde.
- d) Die übrigen im Rahmen dieses Abschnitts dargestellten Anpassungen führen zu Differenzen zwischen den Buchwerten der Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss nach IFRS und deren steuerlichen Wertansätzen. Die Abweichungen der latenten Steuern zu den im Konzernabschluss nach HGB dargestellten Werten ergeben sich hierbei insbesondere aufgrund der Abweichung der Wertansätze im Konzernabschluss nach HGB und den entsprechenden Werten nach IFRS sowie den unterschiedlichen Konzepten zur Abbildung latenter Steuern im Abschluss. Während die Bestimmungen des HGB der ergebnisorientierten Betrachtung des Timing-Konzepts verhaftet sind, zielen die Regelungen des IAS 12 auf das bilanzorientierte Temporary-Konzept ab. Latente Steuern sind demnach insbesondere auf bilanzielle temporäre Bewertungsdifferenzen zwischen den Bilanzansätzen nach HGB und IFRS zu bilden. Die passiven latenten Steuern beruhen (nach Saldierung mit den aktiven Steuerlatenzen) insbesondere auf den im Vergleich zu den (Konzern-)Wertansätzen nach IFRS niedrigeren steuerlichen Buchwerten der Investment Properties.
- e) Die Vorschriften des IAS 32 hinsichtlich des Ausweises und der Bilanzierung von Eigenkapital weichen deutlich von den Regelungen nach HGB ab. So ist das handelsbilanzielle Eigenkapital von Personengesellschaften nach IFRS in der Regel im Fremdkapital auszuweisen. Der ausgewiesene Betrag spiegelt das auf die Minderheitsgesellschafter entfallende, zu Marktwerten bewertete Abfindungsguthaben wider. Veränderungen im Abfindungsanspruch werden ergebniswirksam erfasst.
- f) Im Gegensatz zur Bilanzierung nach HGB sind nach IFRS in einschlägigen Fällen auch schwebende Geschäfte zu bilanzieren. Der Unterschiedsbetrag im IFRS-Abschluss zum Eigenkapital

nach HGB beruht auf der Fair Value Bewertung von Finanzderivaten und Fremdwährungsverbindlichkeiten. Marktwertveränderungen aus den vorgenannten finanziellen Vermögenswerten und Schulden werden bei Instrumenten der Kategorie „Held-for-Trading“, designierten Finanzinstrumenten und Fremdwährungspositionen ergebniswirksam erfasst.

- g) Im IFRS-Konzernabschluss (IAS 32) sind die durch die VIB Vermögen AG begebenen Genussrechte abweichend von der Sichtweise nach deutschem Handelsrecht als Fremdkapital zu klassifizieren. Eine Erfassung als Eigenkapital scheidet demnach aus, wenn das Finanzinstrument die vertragliche Verpflichtung beinhaltet – wenn auch zu einem späteren Zeitpunkt – flüssige Mittel oder andere finanzielle Vermögenswerte an den Anspruchberechtigten abzugeben.
- h) Die VIMA Grundverkehr GmbH ist mittels der Equity-Methode des IAS 28 in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einzubeziehen. Aus der erstmaligen Einbeziehung ergibt sich ein negativer Ergebniseffekt von 4 T€ .
- i) Bislang wurden im Konzernabschluss konsolidierte Unternehmen unter Anwendung der Buchwertmethode in den Abschluss einbezogen. Nach IFRS 3 ist zwingend die Neubewertungsmethode anzuwenden. Die ergebniswirksame Abweichung aus Erstkonsolidierungen im Jahr 2005 ergibt sich aufgrund der ergebniswirksamen Erfassung passivischer Unterschiedsbeträge im Rahmen der Konsolidierung hinzuerworbener Anteile an Tochterunternehmen sowie der Abschreibung eines nicht werthaltigen aktiven Unterschiedsbetrages.
- j) Aufwendungen des Unternehmens im Zusammenhang mit der Beschaffung von Eigenkapital – bei der VIB Vermögen AG insbesondere die Kosten des in 2005 durchgeführten Börsengangs – sind abweichend von den Regelungen des HGB im Rahmen der Rechnungslegung nach IFRS nicht aufwandswirksam zu erfassen, sondern (korrigiert um den entsprechenden Steuervorteil) mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.
- k) Die Veränderung der Minderheitenanteile weicht nach IFRS aufgrund der geänderten Einbeziehung einiger Tochterunternehmen von der Erfassung nach HGB ab.

| Konsolidierungskreis und -methoden

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, auf welche die VIB unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Ein beherrschender Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn die Stimmrechtsmehrheit am Tochterunternehmen (inkl. Zweckgesellschaften) durch eine oder mehrere Konzerngesellschaften gehalten wird. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IAS 27 (Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS) und IFRS 3 (Unternehmenszusam-

menschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet (Neubewertungsmethode). Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der abgegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date) zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Hierbei werden die Minderheitenanteile nicht berücksichtigt. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der korrekten Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zu dem dem Minderheitenanteil entsprechenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Die Ergebnisse der im Verlauf eines Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt des Beginns bzw. der Beendigung der Beherrschungsmöglichkeit in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen. Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden ebenso eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

Die auf die Minderheitengesellschafter entfallenden Teile am konsolidierten Konzerneigenkapital sowie am konsolidierten Jahresergebnis werden getrennt von den auf die VIB Vermögen AG als Muttergesellschaft entfallenden Anteilen ausgewiesen.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

Zum 31. Dezember 2006 wurden fünf Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen. Nur temporär wurden zudem die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (vormals Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG) sowie die zum 29. Dezember 2006 auf die VIB Vermögen AG angewachsene Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR einbezogen. Anteilszukäufe erfolgten in 2005 bei der Gewerbepark Günzburg GmbH und der VR 1 Immobilienverwaltung GbR. Im Jahr 2006 wurden Anteile an der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG, der Schleifmühl-Verwaltungs GbR und der MV Verwaltungs GmbH erworben. Die letztgenannte Gesellschaft wurde rückwirkend zum 01.01.2006 auf die Merkur GmbH verschmolzen.

In den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften zum 31. Dezember 2006:

- VIB Vermögen AG
- Merkur GmbH
- Industriepark Neuburg GbR
- VR 1 Immobilienverwaltung GbR
- Gewerbepark Günzburg GmbH

Die Abschlussstichtage sämtlicher in den Konzernabschluss der VIB einbezogenen Tochtergesellschaften entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Bei den Abschlüssen der Tochtergesellschaften, welche aus handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Gründen nicht zur Führung von Büchern verpflichtet sind und lediglich Einnahmen-/Überschussrechnungen erstellen, wurden die wesentlichen Effekte der Periodenabgrenzung in einer Überleitung zu einer bilanziellen Darstellung erfasst.

Die Vergleichbarkeit des Abschlusses auf den 31. Dezember 2006 mit dem Abschluss auf den 31. Dezember 2005 ist durch die Veränderung des Konsolidierungskreises beeinträchtigt. Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises werden bei der Erläuterung der Einzelposten dargestellt.

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen – einschließlich Personengesellschaften – bei welchen der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch keine Kontrolle besitzt. Es handelt sich daher nicht um Tochterunternehmen oder Joint Ventures. Unter maßgeblichem Einfluss ist die Möglichkeit zu verstehen, an finanz- oder geschäftspolitischen Entscheidungen mitzuwirken, diese jedoch nicht alleine treffen zu können. In der Regel wird maßgeblicher Einfluss bei einer bestehenden Beteiligung zwischen 20 und 50 Prozent der Anteile unterstellt.

Entsprechend IAS 28.13 werden Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert. Die Beteiligung wird hierbei im ersten Schritt zu Anschaffungskosten aktiviert. Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung werden hierbei analog den Regelungen des IFRS 3 entsprechend den Vorschriften der Vollkonsolidierung behandelt. Aktive Unterschiedsbeträge stellen einen Goodwill dar, passive Unterschiedsbeträge sind nach erneuter Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag zu erfassen.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens wird vom Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Statuswechsels im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen der Rücklagen in den Konzernrücklagen. Ausschüttungen des Beteiligungsunternehmens vermindern den Buchwert der Beteiligung.

Zum 31. Dezember 2006 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG
- VIMA Grundverkehr GmbH

Segmentberichterstattung

Entsprechend IAS 14.3 haben Unternehmen wie die VIB Vermögen AG, deren Anteile öffentlich gehandelt werden, eine Segmentberichterstattung zu erstellen.

Ein Geschäftssegment ist in IAS 14.8 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ein individuelles Produkt herstellt bzw. eine Dienstleistung anbietet, oder eine Gruppe ähnlicher Produkte oder Dienstleistungen erzeugt. Die einzelnen Geschäftssegmente sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Geographische Segmente sind Teilaktivitäten eines Unternehmens oder Konzerns, welche Produkte oder Dienstleistungen innerhalb eines spezifischen wirtschaftlichen Umfeldes anbieten oder erbringen und deren Chancen und Risiken sich hinsichtlich der geographischen Verteilung der Aktivitäten regional unterschiedlich darstellen.

Der VIB-Konzern weist aufbauend auf seiner Konzernstrategie ausschließlich ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ auf. Die Geschäftstätigkeit wird überwiegend im süddeutschen Raum ausgeübt. Es liegen somit keine Geschäftssegmente und geographischen Segmente vor, die sich hinsichtlich der angebotenen Produkte, Dienstleistungen sowie der Chancen und Risiken unterscheiden. Mangels vorhandener abgrenzbarer Geschäftssegmente und geographischer Segmente erfolgt keine Segmentberichterstattung.

Realisierung von Erträgen und Aufwendungen

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde (i.d.R. Gefahrenübergang, bei Mietverhältnissen vertragliche Vereinbarung und Mietzeitraum), die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann. Bei langfristigen Verträgen (insbesondere Nutzungsentgelten) werden die Erträge periodengerecht unter Zugrundelegung der Bestimmungen des zugehörigen Vertrages erfasst, d. h. es erfolgt in der Regel eine Ertragsrealisation linear über die Vertragslaufzeit oder, sofern die Leistungserbringung nicht linear erfolgt, sobald die Leistungen erbracht werden. Umsätze im Dienstleistungsgeschäft werden mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst.

Die Erträge werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bemessen. Rabatte, Skonti oder mit dem Verkauf von Waren und Leistungen zusammenhängende Steuern werden von den Umsätzen abgesetzt.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes (Effektivzins) abgegrenzt. Der anzuwendende Effektivzins ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abgezinst werden.

Dividenerträge aus finanziellen Vermögenswerten werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst.

Nicht bilanzierungsfähige Aufwendungen werden periodengerecht abgegrenzt und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Fremdkapitalkosten

Hinsichtlich der ursprünglich zur Veräußerung bestimmten Objekte wurden im Berichtsjahr und den Vorjahren Fremdkapitalzinsen aktiviert. Im übrigen wurden Fremdkapitalkosten entsprechend der Benchmark-Methode des IAS 23 in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Ertragszuschüsse werden den Perioden, in denen die dazugehörigen Kosten anfallen, zugeordnet und von den entsprechenden Aufwendungen abgezogen. Zuwendungen für Vermögenswerte werden als passiver Abgrenzungsposten dargestellt.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden effektiven Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird durch den Konzern auf Basis des zu versteuernden Einkommens der in den Konzernabschluss als Tochterunternehmen einbezogenen Gesellschaften ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung, da Aufwendungen und Erträge aufgrund der steuerlichen Regelungen u. U. periodenverschoben bzw. niemals steuerbar oder steuerlich abzugsfähig werden. Die Berechnung der laufenden Steuerverbindlichkeiten der Konzernunternehmen erfolgt auf Basis der zum Veranlagungszeitraum gültigen Steuersätze.

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. -forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und Verbindlichkeitenmethode (Asset and Liability Method) gemäß IAS 12 auf zu erwartende Steuerbe- bzw. -entlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbasis, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf wahrscheinlich realisierbare Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig ausreichend steuerbare Überschüsse vorhanden sind, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Für temporäre Differenzen aus dem Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, dem erstmaligen Ansatz von anderen Vermögenswerten oder Schulden (außer dies erfolgt im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses oder einer Transaktion, welche weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss beeinflusst), werden keine latenten Steuern angesetzt.

Latente Steuerforderungen und latente Steuerverbindlichkeiten werden saldiert ausgewiesen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die bilanziell erfassten Buchwerte der latenten Steueransprüche werden jedes Jahr am Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls herabgesetzt, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise wieder einzubringen.

Latente Steuern werden generell erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die direkt im Eigenkapital gebucht werden.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Die Auswirkungen von Steuersatzänderungen auf latente Steuern werden erfolgswirksam in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem das der Steuersatzänderung zu Grunde liegende Gesetzgebungsverfahren weitgehend abgeschlossen ist, außer sie beziehen sich auf erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Posten.

Latente Steuerverpflichtungen, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Patente, Lizenzen (inkl. Software) und Warenzeichen

Erworbene Patente, Lizenzen und Warenzeichen werden zu ihren historischen Anschaffungs-/ Herstellungskosten erfasst. Sie haben bestimmte Nutzungsdauern und werden zu ihren Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet.

Sofern es Anzeichen für eine Wertminderung gibt, werden die planmäßig abnutzbaren immateriellen Vermögenswerte einem Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf den erzielbaren Betrag i.S.d. IAS 36 abgewertet.

Geschäfts- oder Firmenwert

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen entstehende Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einem jährlichen (sowie zusätzlich auch bei Vorliegen eines entsprechenden Anhaltspunktes) Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet („Impairment-only-approach“). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird zum Zweck des Werthaltigkeitstests auf Cash Generating Units (zahlungsmittelgenerierende Einheiten) verteilt. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt. Bei der Veräußerung eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Bestimmung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen sämtliche direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zurechenbaren Ausgaben. Nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs-/Herstellungskosten des Vermögenswertes erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Konzern zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten des Vermögenswertes zuverlässig ermittelt werden können. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Die Abschreibung der Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfolgt linear bzw. entsprechend dem erwarteten Verlauf des künftigen Nutzens aus der Anlage. Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben:

- Betriebsvorrichtungen: 3 – 10 Jahre
- Betriebsausstattung: 4 – 10 Jahre
- Geschäftsausstattung: 3 – 10 Jahre

Die Überprüfung der Restbuchwerte, wirtschaftlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsmethode sowie der Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über seinem geschätzten erzielbaren Betrag, welcher sich aus dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert ergibt, so erfolgt sofort eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien sind Immobilien (Grundstücke oder Gebäude), die vom Eigentümer oder dem Leasingnehmer im Rahmen einer Finance Lease zur Erzielung von Mieteinnahmen und bzw. oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Der VIB-Konzern bewertet diese Objekte zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um Abschreibungen und Wertminderungen (entsprechend Cost-Model gemäß IAS 16). Grundstücke werden hierbei nicht planmäßig abgeschrieben. Der beizulegende Zeitwert zum Bilanzstichtag wird im Konzernanhang angegeben.

Langfristige zu Veräußerungszwecken gehaltene Vermögenswerte / nicht fortgeführte Aktivitäten

Langfristige Vermögenswerte (und Gruppen von Vermögenswerten), die als „zu Veräußerungszwecken gehalten“ klassifiziert werden, werden mit dem niedrigeren der beiden Beträge aus fortgeführten Anschaffungskosten und dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten bewertet. Langfristige Vermögenswerte und Gruppen von Vermögenswerten werden als „zu Veräußerungszwecken gehalten“ klassifiziert, wenn ihr Buchwert besser durch Verkauf als durch fortgesetzte Nutzung erlöst werden kann. Diese Bedingung wird nur dann als erfüllt angesehen, wenn der Verkauf höchstwahrscheinlich ist und der Vermögenswert (oder die zur Veräußerung gehaltene Gruppe von Vermögenswerten) in seinem jetzigen Zustand zur sofortigen Veräußerung verfügbar ist. Das Management muss mit der Suche nach einem Käufer und der Durchführung des Veräußerungsplans aktiv begonnen haben. Hierbei muss der Angebotspreis in einem angemessenen Verhältnis zum gegenwärtig beizulegenden Zeitwert stehen. Zudem muss die Veräußerung erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Klassifizierung als gemäß IFRS 5 „zu Veräußerungszwecken gehaltenes Vermögen“ abgeschlossen sein.

Wertminderungen von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der VIB-Konzern nimmt auf den Buchwert von Vermögenswerten des Anlagevermögens (Investment Properties, immaterielle Vermögenswerte, etc.) sowie Vorräte gegebenenfalls Abschreibungen vor, soweit aufgrund besonderer Umstände eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben, sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände Anhaltspunkte dafür geben, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Wertminderung bemisst sich aus der Differenz zwischen dem niedrigeren erzielbaren Betrag und dem Buchwert und wird ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert des Vermögenswertes. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash Flows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units). Der Nutzungswert ergibt sich durch Abzinsung der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme der Cash Generating Unit.

Die VIB Vermögen AG überprüft an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, eine vorgenommene Wertminderung wieder aufzuholen. Hierbei wird der Buchwert des Vermögenswertes, bzw. der Zahlungsmittel generierenden Einheit auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Die Erhöhung des Buchwerts ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (der Zahlungsmittel generierenden Einheit) in Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine Umkehrung des Wertminderungsaufwandes wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine Umkehr des Wertminderungsaufwands erfolgt nicht auf Goodwill-Ansätze.

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn durch die Bedingungen des Leasingvertrages alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasing klassifiziert.

Leasingzahlungen, die aus einem Operating-Leasingverhältnis resultieren, werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Verlauf des Nutzens für den Leasingnehmer.

Vorräte

Vorräte werden im VIB-Konzern mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bilanziert. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen hierbei sowohl Material- und Fertigungseinzelkosten sowie diejenigen Gemeinkosten, die angefallen sind, um die Vorräte an ihren derzeitigen Ort und in ihren derzeitigen Zustand zu versetzen. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufserlös abzüglich aller geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung sowie der Kosten für Marketing, Verkauf und Vertrieb dar.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. In der Folge werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen fortentwickelt. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cash Flows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente enthalten Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden valutierte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte (sämtliche Verträge, die zur Erfassung eines finanziellen Vermögenswertes bei einer Gesellschaft und zur Erfassung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstrumentes bei einer anderen Gesellschaft führen) werden gemäß IAS 39 in die folgenden Kategorien eingeordnet:

- Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (financial assets at Fair Value through profit or loss),

- bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte (held to maturity investments),
- Kredite und Forderungen (loans and receivables),
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets).

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte, welche dieser Kategorie zugeordnet werden, sind einer der folgenden Unterkategorien zuzuordnen:

- Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet wurden (held for trading)
- Finanzielle Vermögenswerte, die ab dem erstmaligen Ansatz „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ (at Fair Value through profit and loss) klassifiziert wurden.

Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder der finanzielle Vermögenswert vom Management entsprechend designiert wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Derivative Finanzinstrumente (im VIB-Konzern insbesondere Zinsswaps) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertveränderungen von Derivaten ohne Sicherungszusammenhang gelten als „zu Handelszwecken gehalten“ und werden folglich erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Sind die Derivate in einen Cash Flow-Hedge einbezogen, werden die Fair Value-Anpassungen unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Bei Einbeziehung von derivativen Finanzinstrumenten in Fair-Value Hedges wird der Buchwert des Grundgeschäfts um den dem abzusichernden Risiko zurechenbaren Gewinn oder Verlust aus dem Derivat angepasst.

2. Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen (loans and receivables) enthalten nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, die kurzfristig zur Veräußerung bestimmt sind (held for trading) sowie diejenigen, welche das Management zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert designiert hat. Darlehen und Forderungen entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen weiterzuverkaufen. Sie werden den kurzfristigen Vermögenswerten zugerechnet, soweit die Fälligkeit der Darlehen und Forderungen nicht zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Darlehen und Forderungen mit längeren Laufzeiten werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstige Forderungen enthalten.

3. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (held-to-maturity investments) sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen oder bestimmbareren Zahlungen sowie einer festen Laufzeit, bei denen das Management die Absicht und Fähigkeit besitzt, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Ausgenommen sind Investments, die zur Bilanzierung zum Fair Value designiert sind, die zu Handelszwecken gehalten werden oder den Darlehen und Forderungen zuzuordnen sind.

4. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert werden und keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten bewertet. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und Vermögenswerte der Kategorie „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden nach ihrem erstmaligen Ansatz zu ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Darlehen und Forderungen und bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von nichtmonetären Wertpapieren der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ veräußert werden oder wertgemindert sind, werden die im Eigenkapital zusammengefassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam als Gewinne bzw. Verluste aus finanziellen Vermögenswerten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte, die an einem aktiven Markt notiert sind, bemessen sich nach dem aktuellen Geldkurs. Liegt für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt vor oder es handelt sich um nicht notierte Wertpapiere, werden die entsprechenden beizulegenden Werte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Diese umfassen Bezugnahmen auf kürzlich stattgefundene Transaktionen zwischen unabhängigen Geschäftspartnern,

die Verwendung aktueller Marktpreise anderer vergleichbarer Vermögenswerte, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie ggf. spezielle Optionspreismodelle.

Die VIB prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente bei der Bestimmung, inwieweit die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind, berücksichtigt. Wenn ein derartiger Hinweis für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert – abzüglich davor im Hinblick auf den betrachteten finanziellen Vermögenswert erfasste Wertminderungsverluste aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Einmal in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Eigenkapital

Die Stammaktien der VIB Vermögen AG werden als Eigenkapital eingestuft. Aufwendungen, die mit der Ausgabe neuer Aktien in direktem Zusammenhang stehen, werden direkt im Eigenkapital netto nach Abzug von Ertragsteuern von den Emissionserlösen abgesetzt. Ebenfalls dem Eigenkapital zugerechnet werden die Kapitalrücklagen, die Gewinnrücklagen und der Gewinnvortrag des Konzerns.

Erwirbt ein Unternehmen des Konzerns eigene Eigenkapitalanteile, wird der Wert der bezahlten Gegenleistung, einschließlich direkt zurechenbarer zusätzlicher Kosten (netto nach Steuern), vom Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden. Werden solche Anteile nachträglich wieder ausgegeben oder verkauft, wird die erhaltene Gegenleistung, netto nach Abzug direkt zurechenbarer zusätzlicher Transaktionskosten und zusammenhängender Ertragsteuern, im Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, erfasst. Zum Bilanzstichtag hält keine Konzerngesellschaft eigene Eigenkapitalinstrumente.

Rückstellungen

Der VIB-Konzern bildet Rückstellungen, wenn eine Schuld bezüglich ihrer Höhe oder ihrer Fälligkeit nach ungewiss ist. Eine Schuld liegt vor, wenn eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung vorliegt, die aus einem Ereignis in der Vergangenheit resultiert und es wahrscheinlich ist (more likely than not), dass die Erfüllung der Verpflichtung zu einem Abfluss wirtschaftlicher Ressourcen führt. Eine Rückstellung ist zudem nur anzusetzen, wenn die Höhe der Rückstellung verlässlich geschätzt werden kann.

Langfristige Rückstellungen werden – sofern der Effekt wesentlich ist – abgezinst.

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen Euro.

Der Konzernabschluss wird in Euro aufgestellt, da er die funktionale Währung der VIB Vermögen AG und die Berichtswährung darstellt.

Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Konzernunternehmen

Funktionale Währung für sämtliche Konzernunternehmen ist der Euro.

Rechtsstreitigkeiten und Schadensersatzansprüche

Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten und den zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden derivativen Finanzinstrumenten. Verbindlichkeiten werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten (d. h. Verbindlichkeiten, deren Tilgung innerhalb von zwölf Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird) werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten sowie Finanzschulden werden zu fortgeführten Anschaffungskosten nach Maßgabe der Effektivzinsmethode bilanziert. Verbindlichkeiten aus Financial Leasing-Verhältnissen werden mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen ausgewiesen.

Entsprechend der Eigenkapitaldefinition des IAS 32 liegt Eigenkapital aus Sicht des Unternehmens nur dann vor, wenn das entsprechende Finanzinstrument keine vertragliche Verpflichtung zur Rückzahlung des Kapitals oder zu Lieferung von anderen finanziellen Vermögenswerten be-

gründet. Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Gesellschaftsvermögen können bestehen, wenn (Minderheits-) Gesellschaftern ein Kündigungsrecht zusteht und gleichzeitig die Ausübung dieses Rechts einen Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft begründet. Solches von Minderheitsgesellschaften zur Verfügung gestelltes Kapital wird als Verbindlichkeit ausgewiesen, auch wenn dies nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechts als Eigenkapital angesehen wird. Die Abfindungsansprüche werden mit dem Fair Value bilanziert.

Als kurzfristige Posten wurden solche mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr ausgewiesen; langfristige Posten haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Annahmen und Schätzungen bei der Bilanzierung und Bewertung

In bestimmten Fällen ist bei der Aufstellung des Konzernabschlusses die Anwendung von Schätzungen und der Rückgriff auf Annahmen und Prämissen erforderlich. Diese können sich auf die Höhe und den Ausweis bilanzierter Vermögenswerte, Schulden sowie Aufwendungen und Erträge ebenso wie Angaben in den Notes auswirken. Die Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Nutzungsdauer der Objekte der Investment Properties, die Fair Values der Investment Properties sowie die Bilanzierung und Bewertung der Rückstellungen. Den Annahmen und Schätzungen liegen Prämissen zugrunde, die auf dem jeweils aktuell verfügbaren Kenntnisstand fußen. Durch von den Annahmen abweichende und außerhalb des Einflussbereichs des Managements liegende Entwicklungen der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können die sich einstellenden Beträge von den ursprünglich erwarteten Schätzwerten abweichen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses unterliegen die zugrunde gelegten Annahmen und Schätzungen keinen bedeutenden Risiken. Aufgrund der Anwendung des Cost-Modells im Bereich der Investment Properties ist aus gegenwärtiger Sicht nicht davon auszugehen, dass eventuelle Veränderungen der Annahmen oder Schätzungen wesentlichen Einfluss auf die in der Konzernbilanz ausgewiesenen Buchwerte der Vermögenswerte und Schulden im folgenden Jahr haben werden.

Akquisitionen und Verkäufe sowie nicht fortgeführte Aktivitäten in den Geschäftsjahren 2005 und 2006

In den Geschäftsjahren 2005 und 2006 hat die VIB Vermögen AG eine Reihe von Akquisitionen durchgeführt, welche sämtlich nach der Erwerbsmethode bilanziert wurden. Die Transaktionen standen mit dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios in Zusammenhang.

Akquisitionen in 2006

Die VIB Vermögen AG hat im April 2006 94,45 % der Anteile an der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG erworben. In den Konzernabschluss der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG werden vier Unternehmen einbezogen. Nach Umfirmierung der Gesellschaft in BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) hat die Gesellschaft am 18. Dezember 2006 eine Kapitalerhöhung um

3.640.000€ auf 5.200.000€ im Wege eines Private Placements abgeschlossen. Der Gesellschaft sind durch die Kapitalerhöhung Barmittel in Höhe von 46,41 Mio. € zugeflossen.

Die VIB Vermögen AG hat an der Kapitalerhöhung der BBI AG nicht teilgenommen, die Beteiligungsquote der Gesellschaft hat sich somit auf 28,49 % reduziert (durch Zuerwerb von 0,14 % der Anteile Ende Dezember 2006 beträgt die Beteiligungsquote zum 31. Dezember 2006 28,63 %). Die BBI AG wurde im Zeitraum Mai bis Mitte Dezember 2006 als Tochterunternehmen durch Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen. Nach Entkonsolidierung der Gesellschaft Mitte Dezember 2006 wurde das auf den Zeitraum nach der Entkonsolidierung entfallende Ergebnis unter Berücksichtigung der Beteiligungsquote als Ergebnis aus assoziierten Unternehmen erfasst.

Zudem hat die VIB Vermögen AG im Juli 2006 5,5 % der Anteile an der MV Verwaltungs GmbH erworben. Die Gesellschaft wurde rückwirkend zum 1. Januar 2006 auf die 100 %-ige Tochter der VIB Vermögen AG, die Merkur GmbH, verschmolzen. Im Dezember 2006 wurden 6,02 % an der Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR durch die VIB Vermögen AG erworben. Das Vermögen der Gesellschaft ist zum 29. Dezember 2006 auf die VIB Vermögen AG angewachsen.

Die VIB Vermögen AG hat die Beteiligung an der VIMA Grundverkehr GmbH um 2,5 % auf 50 % erhöht. Aufgrund des mangelnden beherrschenden Einflusses wurde die Gesellschaft wie im Vorjahr im Wege der Equity-Konsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Für weitere Informationen siehe Ziffer 35, den Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz.

Nicht fortgeführte Aktivitäten in 2006

Zum 31. Dezember 2006 weist die Gesellschaft in der Gewinn- und Verlustrechnung ein Ergebnis aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen aus. Enthalten ist der auf den Zeitraum der Vollkonsolidierung (Mai bis Mitte Dezember 2006) der BBI AG entfallende Gewinn der in den Konzernabschluss der BBI AG einbezogenen Brauereiaktivitäten der Herrnbräu Gruppe in Höhe von 186 T€. Da die BBI AG zum 31. Dezember 2006 at Equity in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen ist, enthält die Konzernbilanz zum Jahresende keine Aktivitäten nach IFRS 5.

Akquisitionen in 2005

Im März 2005 erwarb die VIB Vermögen AG weitere 75,0 % der Anteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH. Die VIB Vermögen AG war bereits seit 28. Dezember 2004 zu 12,5 % an der Gesellschaft beteiligt. Der Kaufpreis für den Anteil von 75 % betrug 1.994 T€. Im Rahmen der Erstkonsolidierung wurden die Buchwerte der Investment Properties um stille Reserven in Höhe von 3.197 T€ aufgestockt. Ein verbleibender aktivischer Unterschiedsbetrag in Höhe von 108 T€ wurde aufwandswirksam erfasst.

Im Geschäftsjahr 2005 erhöhte die VIB Vermögen AG in zwei Transaktionen ihre Beteiligung an der VR 1 Immobilienverwaltung GbR von 87,88 % auf 94,94 %. Erwerbszeitpunkt war der 1. Januar bzw. der 31. Dezember 2005. Die Anschaffungskosten beider Erwerbe haben 148 T€

betragen. Im Rahmen der Erwerbe wurden die bilanzierten Investment Properties in Höhe von 105 T€ teilweise Neubewertet. Der sich in Höhe von 173 T€ ergebende Überschuss der beizulegenden Zeitwerte unter Berücksichtigung latenter Steuern über die Anschaffungskosten wurde als sonstiger betrieblicher Ertrag ergebniswirksam erfasst.

Risikomanagement

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanzierungstätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus Änderungen der Zinssätze sowie der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns.

Das finanzielle Risikomanagement erfolgt innerhalb des Konzerns gemäß der vom Management festgelegten Grundsätze. Diese umfassen Zins-, Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken. Ebenso bestehen Grundsätze und Richtlinien für andere Bereiche wie z.B. das Liquiditätsmanagement sowie die Beschaffung von kurz- und langfristigen Darlehen.

Ziel des finanziellen Risikomanagements ist die Absicherung, sofern erforderlich, der oben erwähnten verschiedenen Risiken und damit die Begrenzung der negativen Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und Bilanz des Konzerns. Unter Beachtung des Prinzips der Funktionstrennung werden die finanziellen Risiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, durch verschiedene Maßnahmen laufend bewertet, überwacht und aktiv bewirtschaftet.

| Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2006	2005
Erlöse aus der Vermietungstätigkeit	12.571	7.653
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken und Wohnungen	567	1.160
sonstige Erträge	156	0
	13.294	8.813

Sämtliche in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften verwalten und vermieten Bestandsobjekte zur Erzielung von Mieteinnahmen. Objektveräußerungen fanden in 2006 aus der VIB Vermögen AG und der Merkur GmbH statt.

2. Bestandsveränderungen

Die zum 31. Dezember 2005 im Vorratsvermögen ausgewiesenen und zum Weiterverkauf bestimmten Immobilien werden zum 31.12.2006 in den geleisteten Anzahlungen und Anlagen in Bau ausgewiesen. Zugänge des Berichtsjahres wurden direkt im Anlagevermögen aktiviert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2006	2005
Erträge aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung	5.882	173
Erträge aus Entkonsolidierung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	2.356	0
übrige betriebliche Erträge	283	160
	8.521	333

Die Erträge aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von 5.882 T€ (Vorjahr 173 T€) resultieren gemäß IFRS 3.56 (b) aus Erstkonsolidierungstransaktionen, da die beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses übersteigen. Nach erneuter Beurteilung des noch verbleibenden Überschusses muss dieser gemäß IFRS 3.56 (b) sofort erfolgswirksam erfasst werden.

Die Erträge aus Entkonsolidierung resultieren aus dem Abschmelzen der Beteiligungsquote des VIB-Konzerns an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG), da die VIB Vermögen AG

nicht an der Kapitalerhöhung der BBI AG teilgenommen hat. Die Regeln zur Teilveräußerung mit Statuswechsel führen hierbei zu einem weiteren sonstigen betrieblichen Ertrag aufgrund des positiven Wertes des Entkonsolidierungsvermögens, für welches die neuen Aktionäre im Zuge der Kapitalerhöhung einen die Konzernanschaffungskosten übersteigenden „Quasi-Verkaufspreis“ vergütet haben, der die vorhandenen stillen Reserven sowie künftige Erfolgsaussichten beinhaltet.

Die realisierten negativen Unterschiedbeträge setzen sich aus dem Erwerb und der Erstkonsolidierung der folgenden Gesellschaften zusammen:

Name und Sitz der Gesellschaft	in T€
Jahr 2006	
Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR, Neuburg/Donau	47
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	5.835
	5.882
Jahr 2005	
VR 1 Immobilienverwaltung GbR, Neuburg/Donau	173
	173

4. Aufwendungen im Zusammenhang mit Investment Properties

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit den vermieteten Investment Properties setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2006	2005
Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude		
Grundstücksaufwendungen	2.011	1.269
Instandhaltungsaufwendungen	330	126
sonstige Aufwendungen	50	94
	2.391	1.489

5. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2006	2005
Aufwendungen für zum Verkauf bestimmter Grundstücke und Baumaßnahmen		
Bauleistungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke	306	1.126
Anschaffung zum Verkauf bestimmter Grundstücke	0	1.410
	306	2.536

6. Personalaufwand

in T€	2006	2005
Löhne und Gehälter	608	337
Sozialabgaben	115	59
	723	396

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern (ohne BBI) beträgt ohne Berücksichtigung des Vorstandes sieben Personen (Vorjahr vier Personen).

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2005 von 751 T€ auf 1.506 T€ erhöht. Dies hängt mit dem deutlich ausgeweiteten Geschäftsvolumen – insbesondere des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG – zusammen.

8. Abschreibungen

in T€	2006	2005
planmäßige Abschreibungen Investment Properties	2.971	1.837
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	149	124
sonstige Abschreibungen	0	108
	3.120	2.069

9. Erträge aus Wertpapieren, Ausleihungen, Beteiligungen und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

Die Erträge aus Wertpapieren, Ausleihungen, Beteiligungen und Beteiligungen an assoziierten Unternehmen entfallen auf die folgenden Beteiligungen an assoziierten Unternehmen:

in T€	2006	2005
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	15	0
VIMA Grundverkehr GmbH	42	-4
	57	-4

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 506 T€ (Vorjahr 127 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie der Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 3.367 T€ (Vorjahr 2.304 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie eines aufgenommenen Darlehens.

12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2006	2005
tatsächlicher Steueraufwand	851	-121
Latenter Steueraufwand auf temporäre Differenzen	-105	487
Latenter Steueraufwand/-ertrag auf Verlustvorträge	0	0
Gesamter Ertragsteueraufwand	746	366

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem tatsächlich gebuchten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Aufgrund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit 26,375 %.

in T€	2006	2005
Ergebnis vor Ertragsteuern (nach sonstigen Steuern)	10.703	1.275
erwarteter Ertragsteuersatz: 26,375 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	2.823	336
Effekte aus Bargain Purchase	-1.552	-46
Entkonsolidierungserfolg	-621	0
Abschreibung aktiver Unterschiedsbetrag	2	28
Steuern Vorjahre	-44	-127
Verluste aus Sonder- und Ergänzungsbilanzen	101	102
Verluste aus unterjährig vollkonsolidierten Unternehmen	115	0
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	-153	0
Sonstiges	75	73
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	746	366
Effektiver Steuersatz	6,97 %	28,73 %

Die geringe Steuerquote ergibt sich im Wesentlichen aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge im Rahmen der Kapitalkonsolidierung sowie der Entkonsolidierung, welchen kein laufender oder latenter Ertragsteueraufwand gegenübersteht.

13. Verluste aus nicht fortgeführten Aktivitäten

Im Rahmen des Erwerbs der Anteile an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (vormals Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG) wurde auch deren Tochtergesellschaft, die Herrnbräu GmbH & Co. KG sowie weitere aus Konzernsicht unwesentliche Gesellschaften erworben. Diese mittelbaren und unmittelbaren Tochtergesellschaften stellen die nicht fortgeführten Aktivitäten dar. Ausgewiesen wird das anteilige Ergebnis des Brauereibetriebs betreffend den Zeitraum der Vollkonsolidierung der BBI AG von Mai bis Mitte Dezember 2006.

14. Minderheitenanteil am Konzernergebnis

Im Konzernergebnis von 9.771 T€ sind Gewinnanteile anderer Gesellschafter (Gewerbepark Günzburg GmbH) in Höhe von 1 T€ enthalten.

15. Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf den folgenden Daten:

in T€	2006	2005
Ergebnis		
Basis für das <u>unverwässerte</u> Ergebnis je Aktie (Zurechenbares anteiliges Periodenergebnis der Aktionäre der Muttergesellschaft)	9.770	829
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Basis für das <u>verwässerte</u> Ergebnis je Aktie	9.770	829
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von Stammaktien für das <u>unverwässerte</u> Ergebnis je Aktie	10.845.187	5.254.703
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien: Aktienoptionen	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von Stammaktien für das <u>verwässerte</u> Ergebnis je Aktie	10.845.187	5.254.703
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,90	0,16

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2006 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juli 2006 aus

dem Bilanzgewinn 2005 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 587.520,00€ ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,06€ je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2006 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,20€ je alte Aktie (insgesamt 1.958.400,00€) auszuschütten.

16. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

in T€	Immaterielle Vermögenswerte	Technische Anlagen u. Maschinen	Anderer Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.2005	5	38	2.062	2.776	4.881
Änderungen Konsolidierungskreis	0	41	71	0	112
Zugänge	0	0	164	11	175
Abgänge	0	0	0	-2	-2
Umbuchung in Investment Properties	0	0	0	-2.774	-2.774
Stand 31.12.2005	5	79	2.297	11	2.392
Abschreibungen Stand 01.01.2005	3	6	1.034	0	1.043
Änderung Konsolidierungskreis	0	25	46	0	71
Zugänge	0	7	117	0	124
Stand am 31.12.2005	3	38	1.197	0	1.238
Buchwert 31.12.2005	2	41	1.100	11	1.154
Buchwert 01.01.2005	2	32	1.028	2.776	3.838

in T€	Immaterielle Vermögenswerte	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen u. Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2006	5	79	2.297	11	2.392
Zugänge	0	0	60	9.289	9.349
Abgänge	0	-15	-19	0	-34
Umbuchungen	0	-38	38	0	0
Stand 31.12.2006	5	26	2.376	9.300	11.707
Abschreibungen Stand 01.01.2006	3	38	1.197	0	1.238
Zugänge	0	7	142	0	149
Abgänge	0	-14	-19	0	-33
Umbuchungen	0	-11	11	0	0
Stand am 31.12.2006	3	20	1.331	0	1.354
Buchwert 31.12.2006	2	6	1.045	9.300	10.353
Buchwert 01.01.2006	2	41	1.100	11	1.154

17. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

in T€	2006	2005
Anschaffungskosten Stand 01.01.	93.469	50.687
Änderungen Konsolidierungskreis	137	13.059
Zugänge	48.719	29.723
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	142.325	93.469
Abschreibungen Stand 01.01.	11.768	7.799
Änderungen Konsolidierungskreis	-251	2.132
Zugänge	2.971	1.837
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	14.488	11.768
Buchwert 31.12.	127.837	81.701
Buchwert 01.01.	81.701	42.888
Beizulegende Zeitwerte 31.12.	175.663	107.821

An unsere Aktionäre
Konzernlagebericht
Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

Bei den als Finanzinvestitionen ausgewiesenen Immobilien (IAS 40) handelt es sich um die zu Vermietungs- und Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien aus dem Kerngeschäft des Konzerns. Die Gesellschaft bilanziert die Objekte entsprechend dem Cost Model. Die Gebäude werden dabei über die wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Gewerbeimmobilien, die größtenteils langfristig an namhafte gewerbliche Mieter verpachtet sind.

Die Investment Properties sind durch Grundschulden und Hypotheken im Zusammenhang mit den zur Finanzierung aufgenommenen lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belastet.

18. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden entsprechend der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und mit dem korrespondierenden neubewerteten Eigenkapital bewertet.

in T€	2006	2005
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	17.418	0
VIMA Grundverkehr GmbH	189	141
	17.607	141

Die at-Equity-Beteiligungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	VIMA Grundverkehr GmbH
Stand am 01.01.2006	0	141
Erwerb Anteile	0	6
Zugang durch Statuswechsel	17.403	0
Anteil am Jahresergebnis 2006	15	42
Stand am 31.12.2006	17.418	189

19. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2006	2005
Anschaffungskosten am 01.01.	178	178
Zugänge	2.253	0
Abgänge	-300	0
Nettobuchwert am 31.12.	2.131	178
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Beteiligung Tilly-Immobilie Verwertungs GmbH	93	93
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	2.038	85
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	2.131	178

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen eine Beteiligung an der Tilly-Immobilie Verwertungs GmbH sowie eine Ausleihung an die VIMA Grundverkehr GmbH. Da die VIB Vermögen AG auf die erstgenannte Gesellschaft keinen maßgeblichen Einfluss ausübt, werden die Anteile als finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen.

20. Vorratsvermögen

Die zum 31. Dezember 2006 ausgewiesenen Vorräte betreffen Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe aus der Gewerbepark Günzburg GmbH.

Die im Vorjahr unter den Vorräten ausgewiesenen unfertigen Bauten wurden zum 31. Dezember 2006 nach Wegfall der Veräußerungsabsicht in das Sachanlagevermögen umgegliedert und unter den geleisteten Anzahlungen und Anlagen im Bau ausgewiesen.

21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in T€	2006	2005
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	645	677
sonstige Vermögenswerte	480	1.756
	1.125	2.433

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus dem Vermietungsgeschäft der Konzerngesellschaften und betreffen Mieten und Nebenkosten. Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 6 T€ (Vorjahr 0 T€) vorgenommen.

Der Rückgang der sonstigen Vermögenswerte im Vergleich zum Vorjahr beruht insbesondere auf dem Wegfall von Steuerrückforderungen (448 T€), dem Eingang von Forderungen aufgrund von Grundstücksverkäufen (580 T€), Erstattungsansprüchen aus Unternehmenstransaktionen (88 T€) sowie der Tilgung von Darlehen gegenüber Minderheitengeschaftern (161 T€).

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

22. Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter drei Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten ausgewiesen. Der Ausweis entfällt im Wesentlichen auf die VIB Vermögen AG (2.056 T€).

23. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Eigenkapital der VIB Vermögen AG in Höhe von 12.188.000€ ist in 12.188.000 Stückaktien eingeteilt. Das Kapital wurde durch die Barkapitalerhöhung am 24. Juli 2006 von 9.792.000€ um 2.396.000€ auf 12.188.000€ erhöht.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage entspricht der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG. Diese enthält im Wesentlichen das Agio auf die in den Geschäftsjahren 2005 und 2006 durchgeführten Kapitalerhöhungen. Im Geschäftsjahr 2006 erhöhte sich die Kapitalrücklage aufgrund der Barkapitalerhöhung vom 24. Juli 2006 um 14.855 T€. Die Aufwendungen der Kapitalerhöhung in Höhe von 253 T€ abzüglich latenter Steuern (67 T€) sind in der Kapitalrücklage enthalten.

Gewinnrücklage

Ausgewiesen wird die Gewinnrücklage der VIB Vermögen AG. Die Gesellschaft hat im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2006 4 T€ in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung auf den Jahresüberschuss des Vorjahres (588 T€), der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (4 T€), den Ergebnisanteilen der Minderheitsgesellschafter (1 T€) zuzüglich des laufenden Konzernergebnisses des Geschäftsjahres 2006 (9.771 T€).

Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Minderheitengesellschafter entfällt auf die Beteiligung an der Gewerbetpark Günzburg GmbH.

Genehmigtes Kapital

Das bestehende genehmigte Kapital wurde durch die Kapitalerhöhung vom 24. Juli 2006 vollständig ausgenutzt. Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 27. Juli 2006 wurde durch Satzungs-

änderung neues genehmigtes Kapital geschaffen. Aufgrund des Beschlusses wird der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital in der Zeit bis zum 26. Juli 2011 mit Zustimmung des Aufsichtsrats einmalig oder in Teilbeträgen um insgesamt bis zu 4.896.000€ durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautender, Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Den Aktionären ist dabei grundsätzlich ein Bezugsrecht einzuräumen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrats kann der Vorstand über den Inhalt der Aktienrechte und die Bedingungen der Aktienaussgabe entscheiden sowie Einzelheiten der Durchführung der Kapitalerhöhung festlegen. Das Bezugsrecht der Aktionäre kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats in den durch Beschluss bestimmten Fällen ausgeschlossen werden.

24. Genussrechtskapital

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von 675 T€ ausgegeben. Das Genussrechtskapital ist im Gewinnfalle mit 5 % zu verzinsen. Die Genussrechte nehmen am Verlust teil und werden im Falle der Liquidation oder des Insolvenzverfahrens erst nachrangig nach Befriedigung der anderen Gläubiger bedient.

Die Genussrechte haben eine unbestimmte Laufzeit. Der Genussrechtsinhaber und die VIB Vermögen AG können die Genussrechte frühestens drei Jahre nach Ausgabe mit einer Frist von zwei Jahren zum Jahresende kündigen.

25. Langfristige Finanzschulden

in T€	2006	2005
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	13.955	13.500
Restlaufzeit größer 5 Jahre	45.950	35.032
	59.905	48.532

Die Finanzschulden enthalten ausschließlich verzinsliche Verbindlichkeiten.

Die Finanzschulden mit einer Laufzeit von über 12 Monaten betreffen Darlehen folgender Konzernunternehmen:

in T€	2006
VIB Vermögen AG	46.006
Merkur GmbH	2.061
Industriepark Neuburg GbR	5.494
Gewerbepark Günzburg GmbH	6.344
	59.905

Die langfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden auf die Investment Properties sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots besichert.

26. Minderheitsanteile von Personengesellschaften

Die Minderheitsanteile betreffen Abfindungsansprüche für Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Personengesellschaften, die entsprechend den Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen werden die Abfindungsverpflichtungen mit dem Fair Value bewertet.

Die Veränderung der Minderheitsanteile von Personengesellschaften beruht auf der ergebnisneutralen Erstkonsolidierung des entsprechenden Betrages beim Erwerb der ausstehenden 6,02 % an der Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR in 2006 sowie der im Zinsergebnis erfassten Fair Value-Änderung hinsichtlich der anderen Gesellschaften in Höhe von 95 T€ (Vorjahr 11 T€).

27. Derivative Finanzinstrumente

Der Konzern nutzt Zinsswaps zur Optimierung der Zinsbelastung im Zusammenhang mit den aufgenommenen Bankdarlehen. Die Swaps qualifizieren sich nicht als Cash Flow-Hedges.

Die Änderung des Fair Value des Swaps wurde ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (-214 T€, Vorjahr -260 T€).

Das Nominalvolumen der Swappeschäfte beläuft sich zum 31. Dezember 2006 auf 10.000 T€, der entsprechende Marktwert beträgt zum Stichtag -474 T€.

28. Latente Steueransprüche und latente Steuerschulden

Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen den IFRS- und Steuerwerten der Konzernunternehmen sowie aus Konsolidierungsmaßnahmen.

Die latenten Steuerschulden bzw. die latenten Steueransprüche verteilen sich auf folgende Positionen:

in T€	2006	2005
Latente Steueransprüche		
Sachanlagen	26	53
Investment Properties	1.202	1.257
Derivative Vermögenswerte	128	68
Verbindlichkeiten	402	383
Summe latente Steueransprüche	1.758	1.761

in T€	2006	2005
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	3.105	3.191
Anteile an assoziierten Unternehmen	153	0
Summe latente Steuerschulden	3.258	3.191
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	1.758	1.761
Bilanzansatz latente Steueransprüche	0	0
Bilanzansatz latente Steuerschulden	1.500	1.430

Für bestehende steuerliche Verlustvorträge wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da die Nutzbarkeit der Verlustvorträge nicht hinreichend sicher erscheint.

29. Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen kurzfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Der Ausweis umfasst kurzfristig kündbare Kontokorrentlinien sowie innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällige Tilgungen langfristiger Darlehen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten entfallen auf folgende Gesellschaften:

in T€	2006
VIB Vermögen AG	18.806
Merkur GmbH	79
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	1.438
Industriepark Neuburg GbR	520
	20.843

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots besichert.

30. Rückstellungen

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2006 oder früherer Jahre, die zu einer gegenwärtigen Verpflichtung der Gesellschaft geführt haben und wahrscheinlich einen Abfluss wirtschaftlicher Ressourcen mit sich bringen. Unsicherheit besteht jedoch hinsichtlich des Zeitpunktes der Fälligkeit und der genauen Höhe der Schuld.

Ausgewiesen sind bislang noch nicht beglichene Zahlungen im Zusammenhang mit einem nicht ordnungsgemäß an die Gesellschaft übergebenen Bauvorhaben (330 T€) sowie erwartete Risiken aus der Betriebsprüfung betreffend die Jahre 2002-2004 (44 T€).

31. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2006 der VIB Vermögen AG.

32. Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2006	2005
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.120	412
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	0	66
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	1.876	874
Verbindlichkeiten Lohn- und Kirchensteuer	10	11
Verbindlichkeiten Betriebssteuern	69	120
Ausstehende Rechnungen	123	55
Kaufpreisverbindlichkeiten TM AG & Co. KG sowie VR 1 GbR	0	373
übrige sonstige Verbindlichkeiten	562	699
	3.760	2.610

33. Segmentberichterstattung

Hinsichtlich der Segmentberichterstattung wird auf die Ausführungen unter dem Kapitel Konsolidierungskreis und -methoden, Abschnitt „Segmentberichterstattung“ verwiesen.

34. Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt, wie sich der Finanzmittelfonds des VIB-Konzerns im Berichtsjahr und Vorjahr verändert hat. Dabei wurden Zahlungsströme entsprechend IAS 7 nach dem Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert.

Der Finanzmittelfonds in Höhe von 2.257 T€ (Vorjahr 21.418 T€) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Die Cash Flow Rechnung beginnt mit dem Konzernergebnis. Der betriebsbedingte Cash Flow zeigt den Einnahmenüberschuss vor jeglicher Mittelbindung. Im Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit wurde zusätzlich die Veränderung im Working Capital berücksichtigt.

35. Erläuterungen zu den Unternehmenserwerben

Der VIB-Konzern hat im Geschäftsjahr 2006 Anteile an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (vormals Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG), der Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR und der MV Verwaltungs GmbH erworben.

Wesentlich im Sinne von IFRS 3.68 ist der nachfolgend gesondert dargestellte Erwerb der Anteile an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (vormals Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG)

Im Mai 2006 erwarb die VIB Vermögen AG 94,45 % der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (vormals Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG, im Folgenden BBI AG). Die BBI-Gruppe wird seit Mai 2006 in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Der Kaufpreis für die erworbene Gesellschaft betrug 9.688 T€ in bar (inkl. Anschaffungsnebenkosten). Aus den erworbenen Vermögenswerten und Schulden resultierte ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von 5.835 T€, der erfolgswirksam vereinnahmt wurde und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird.

Das Ergebnis der erworbenen Gesellschaften (konsolidiert) beläuft sich bezogen auf den Zeitraum der Vollkonsolidierung auf -435 T€. Nicht enthalten sind die sonstigen betrieblichen Erträge aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung.

Die erworbenen Vermögenswerte und Schulden im Konzernabschluss der BBI AG stellen sich wie folgt dar:

in T€	Buchwerte	Fair Value
Immaterielle Vermögenswerte	984	984
Sachanlagevermögen	9.116	9.116
Investment Properties	12.516	23.065
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	198	198
langfristige sonstige Finanzanlagen	2.034	2.034
Summe langfristige Vermögenswerte	24.848	35.397
Vorräte	1.128	1.128
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.410	1.410
kurzfristige sonstige Finanzanlagen	998	998
andere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	483	483
Ertragsteuerforderungen	53	53
liquide Mittel	78	78
Summe kurzfristige Vermögenswerte	4.150	4.150
Summe Aktiva	28.998	39.547
Finanzverbindlichkeiten	5.786	5.786
sonstige langfristige Verbindlichkeiten	177	177
Pensionsrückstellungen	963	963
latente Steuern	3.986	8.206
Summe langfristige Schulden	10.912	15.132
Finanzverbindlichkeiten	5.418	5.418
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	990	990
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	659	938
Steuerrückstellungen	23	23
kurzfristige sonstige Rückstellungen	699	699
Summe kurzfristige Schulden	7.789	8.068
Summe Passiva	18.701	23.200
Nettovermögenswerte		16.347
abzüglich Minderheitenanteile		-824
erworbenes Nettovermögen		15.523

Die nach IFRS 3 autonom, d. h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften, neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden nach den konzernweit anzuwendenden einheitlichen Bilanzierungsvorschriften im VIB-Konzern bestimmt. Hierbei ergaben sich im Wesentlichen Bewertungsunterschiede im Bereich der Investment Properties.

Die erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf 78 T€.

Die Erträge aus Entkonsolidierung resultieren aus dem Abschmelzen der Beteiligungsquote des VIB-Konzerns an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG), da die VIB Vermögen AG nicht an der Kapitalerhöhung der BBI AG teilgenommen hat. Die Regeln zur Teilveräußerung mit Statuswechsel führen hierbei zu einem weiteren sonstigen betrieblichen Ertrag (2.356 T€) aufgrund des positiven Wertes des Entkonsolidierungsvermögens (10.866 T€), für welches die neuen Aktionäre im Zuge der Kapitalerhöhung einen die Konzernanschaffungskosten übersteigenden „Quasi-Verkaufspreis“ vergütet haben, der die vorhandenen stillen Reserven sowie künftige Erfolgsaussichten beinhaltet.

Sonstige Erwerbe in 2006

Mit Kaufvertrag vom 29. Dezember 2006 hat die VIB Vermögen AG einen Anteil von 6,02 % an der Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR zu einem Kaufpreis von 200 T€ erworben. Die Gesellschaft war bereits zum 31. Dezember 2005 in den Konzernabschluss einbezogen. Im Erwerbszeitpunkt erfolgte eine partielle Neubewertung des Vermögens der Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR in Höhe von 136 T€ (Investment Properties). Der sich aus der Konsolidierung des Erwerbsvorgang ergebende passivische Unterschiedsbetrag von 47 T€ wurde in 2006 sofort als sonstiger betrieblicher Ertrag vereinnahmt.

Mit Beschluss von 29. Dezember 2006 ist die Schleifmühlweg-Verwaltungs GbR auf die VIB Vermögen AG angewachsen. Sämtliche Effekte aus der Anwachsung wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 konsolidiert.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 27. Juli 2006 hat die Merkur GmbH (Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG) einen Anteil von 5,5 % an der MV Verwaltungs GmbH für 110 T€ erworben und damit die Beteiligung auf 100 % ausgebaut. Da sich im Vermögen der MV Verwaltungs GmbH keine stillen Reserven befinden, wurde der sich aus der Kapitalkonsolidierung ergebende aktivische Unterschiedsbetrag in Höhe von 7 T€ erfolgswirksam abgeschrieben.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 16. August 2006 wurde die MV Verwaltungs GmbH rückwirkend zum 1. Januar 2006 auf die Merkur GmbH verschmolzen. Sämtliche Effekte aus der Verschmelzung wurden im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 konsolidiert.

36. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen von Konzerngesellschaften gegenüber Dritten. Haftungsverhältnisse bestanden zum 31. Dezember 2006 nicht.

37. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2006 übte Herr Diplom-Mathematiker Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau, als alleiniger Vorstand der VIB Vermögen AG eine Vorstandstätigkeit aus.

Die Tätigkeiten des Vorstandes in Kontrollgremien zum 31. Dezember 2006 sind Folgende:

- Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, Neuburg

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2006 folgende Personen:

- Herr Franz-Xaver Schmidbauer (Vorsitzender)
- Herr Rolf Klug
- Herr Hans-Peter Fleißner

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2006 eine Vergütung von insgesamt 9.000 € netto.

38. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Gemäß IAS 24 werden als nahe stehend die Personen oder Unternehmen definiert, die vom berichtenden Unternehmen beeinflusst werden können bzw. die auf das Unternehmen Einfluss nehmen können.

Zwischen dem Konzern und nahe stehenden Personen oder Unternehmen sind keine Geschäftsvorfälle bekannt.

39. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2006 wurden durchschnittlich sieben Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr vier Mitarbeiter).

40. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Januar 2007 hat die VIB Vermögen AG den restlichen Teilbetrag von rund 22 Mio. € aus dem Kaufpreis für das Logistik-Immobilienpaket (Gesamtinvestitionskosten rund 47 Mio. €) bezahlt. Hierzu wurden weitere Darlehensmitteln von saldiert 21 Mio. € aufgenommen. Die Mieterlöse für diesen Teil des Logistik-Immobilienpaketes fließen ab Februar 2007 der Gesellschaft zu.

Seit Februar 2007 sind drei weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Bereiche Immobilieneinkauf, Immobilienverwaltung und Sekretariat bei der Gesellschaft angestellt.

Ende Februar 2007 wurde mit den Baumaßnahmen für die Bauabschnitte II-IV des Objekts „DonauCity-Center, Ingolstadt“ begonnen. Hierbei wird ein Gebäude mit Einzelhandelsflächen (EG) sowie Büro- und Praxisräumen (2. bis 4. OG) und ein Parkhaus erstellt. Die Fertigstellung und Übergabe an bereits vorhandene Mieter ist für Ende 2007 vorgesehen.

Anfang März 2007 wurden in Regensburg weitere Objekte erworben. Hierbei handelt es sich um eine voll vermietete Büroimmobilie sowie eine langfristige vermietete Parkfläche. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 14,1 Mio. €.

Anfang April 2007 hat die VIB Vermögen AG zwei renditestarke Produktions- und Logistikimmobilien in Neufahrn bei München sowie in Wackersdorf gekauft. Ferner wurde ein Grundstück in Neufahrn erworben, das für ein Bauvorhaben entwickelt wird. Das Gesamtvolumen der Investitionen beträgt rund 41 Mio. €.

Am 18. April 2007 wurde in Gersthofen ein Einkaufszentrum erworben. Die Gesamtanschaffungskosten belaufen sich auf rund 14,0 Mio. €.

Zur Finanzierung der im Geschäftsjahr vorgesehenen Investitionen wurde im März 2007 eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die VIB Vermögen AG hat unter Ausnutzung des gesamten genehmigten Kapitals insgesamt 4.896.000 neue Inhaber-Stückaktien gegen Bareinlage ausgeben. Die Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,00 € sind ab 1. Januar 2007 voll dividendenberechtigt. Der Ausgabepreis pro Aktie betrug 10,90 €. Der Bruttoemissionserlös belief sich auf einen Betrag von 53.366.400,00 €. Mit dem Abschluss der Kapitalerhöhung hat sich das Grundkapital der Gesellschaft auf 17.084.000 € erhöhen. In einer Pressemitteilung vom 27. Februar 2007 hatte die VIB Vermögen AG die geplante Kapitalerhöhung angekündigt und gleichzeitig den zum 31. Dezember 2006 berechneten Net Asset Value (NAV) mit 10,16 € je Aktie bekannt gegeben.

Neuburg, im Mai 2007

VIB Vermögen AG



- Der Vorstand -

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernjahresabschluss

Konzernanhang

| Impressum

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

Telefon: +49 (0)8431 504-951
Telefax: +49 (0)8431 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 2007

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, die 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.

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

Telefon: +49 (0)8431 504-951
Telefax: +49 (0)8431 504-973
E-mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de