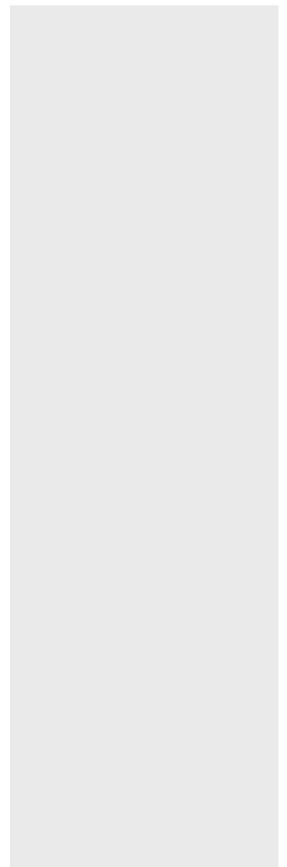
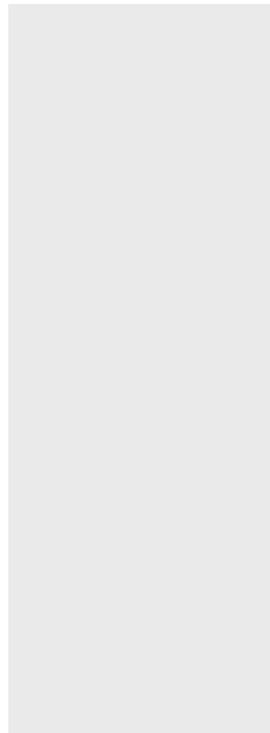
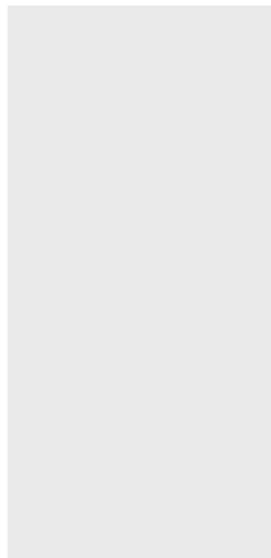

VIB Vermögen AG

Halbjahresbericht 2006



Halbjahresbericht VIB Vermögen AG zum 30.06.2006

Inhalt

1	Kennzahlen im Überblick	2
2	Brief an die Aktionäre	3
3	a) Die Aktie der VIB Vermögen AG	4
	b) Kapitalerhöhung im Juli 2006	4
	c) Aktienkursentwicklung	4
4	Entwicklung des Immobilienportfolios	5
5	Ertragslage	7
6	Vermögens- und Liquiditätslage	7
7	Nachtragsbericht	8
8	Ausblick	8
9	Jahresabschluss	9
	Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung (30. Juni 2006)	9
	Verkürzte Bilanz (30. Juni 2006)	9



Halbjahresbericht VIB Vermögen AG zum 30.06.2006

1 Kennzahlen im Überblick

in T€	30.06.2006	30.06.2005	Delta %
Betriebliche Nettoerträge	5.899	3.707	+ 59,1%
EBIT	3.024	1.838	+ 64,5%
EBIT-Marge	51,3%	49,6%	pp + 1,7
EBT	1.719	861	+ 99,7%
EBT-Marge	29,1%	23,2%	pp + 5,9
Jahresüberschuss	1.222	673	+ 81,6%
Cash Flow	2.458	1.479	+ 66,2%



2 Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr 2006 verzeichnete die VIB Vermögen AG einen erneuten Wachstumsschub. Renditestarke Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr trugen dazu bei, die betrieblichen Nettoerträge im 1. Halbjahr 2006 auf 5,90 Mio. € zu steigern. Dies entspricht einem Zuwachs von 59,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Noch signifikanter war der Anstieg beim Gewinn vor Steuern, der sich von 0,86 Mio. € auf 1,72 Mio. € verdoppelte. In der auf 29,1% gestiegenen Vorsteueremarge kommt unsere geringe Fixkostenbasis zum Tragen, so dass die VIB Vermögen eine überdurchschnittlich hohe Profitabilität aufweisen kann.

Um das Wachstum auch in Zukunft fortschreiben zu können, haben wir den Großteil der Mittel aus dem Börsengang in Höhe von knapp 30 Mio. € zeitnah investiert. Bereits im Januar 2006 erwarben wir ein Gewerbezentrum in Memmingen für einen Kaufpreis rund 21 Mio. €. Bonitätsstarke Mieter wie Media Markt, Citibank oder Praktiker leisten seitdem einen Beitrag für die zunehmende Risikodiversifizierung unseres Portfolios. Zudem übernahmen wir im April 2006 94,45% der Anteile an der börsennotierten Bürgerliches Brauhaus Ingostadt AG (BBI AG) für insgesamt 9,5 Mio. €. Dies entspricht einem rechnerischen Kaufpreis von 335 € je Aktie, wodurch die in den Finanzanlagen ausgewiesene Beteiligung signifikante stille Reserven birgt. Zu berücksichtigen ist, dass unsere Umsatz- und Ertragszahlen zum Halbjahr 2006 die Ergebnisse der BBI AG noch nicht beinhalten.

Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung im Juli 2006 floss der VIB Vermögen AG erneut frisches Eigenkapital von rund 17 Mio. € zu. Damit haben wir die Voraussetzungen geschaffen, kurzfristig zusätzliche Wachstumschancen zu nutzen und hochrentierliche Objekte zu erwerben. Dies bietet Spielraum, um unsere Prognosen für das Jahr 2006 zu übertreffen. Aktuell erwarten wir eine Steigerung der betrieblichen Nettoerträge auf über 11 Mio. €. Das EBIT soll auf mindestens 6 Mio. € anwachsen, während wir gleichzeitig mit einem Vorsteuergewinn von mehr als 3 Mio. € rechnen. Dieses operative Wachstum ist ein positives Vorzeichen, um den Unternehmenswert der VIB Vermögen AG auch zukünftig weiter steigern zu können.



Ludwig Schlosser
Vorstand



Halbjahresbericht VIB Vermögen AG zum 30.06.2006

3 a) Die Aktie der VIB Vermögen AG

Wertpapierkennnummer	245751
ISIN	DE0002457512
Branche	Immobilien
Aktiengattung	Inhaberaktien
Anzahl der ausstehenden Aktien	9.792.000 Stück
Gezeichnetes Kapital	9.792.000 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV)* je Aktie	9,08 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	46.404 T€

* Bemerkung zum NAV:

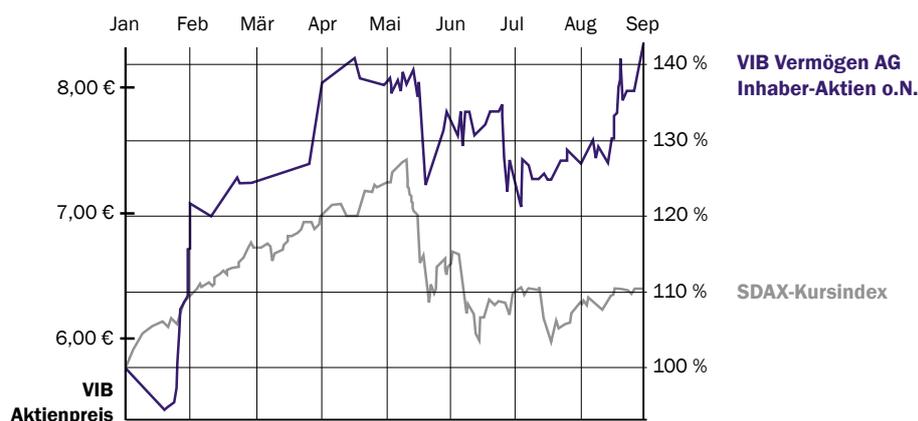
Die Rechnungslegung der VIB Vermögen AG basiert auf dem deutschen HGB. Dies sieht vor, dass Immobilien in der Bilanz zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzgl. der jährlichen Abschreibungen ausgewiesen werden. Die VIB Vermögen AG lässt den Net Asset Value (NAV) von einem Wirtschaftsprüfer berechnen.

b) Kapitalerhöhung im Juli 2006

Durch die im Juli 2006 durchgeführte Kapitalerhöhung stieg das gezeichnete Kapital von 9.792.000 € um 2.396.000 € auf 12.188.000 €. Die neuen Aktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital von 1.00 € sind ab dem 1. Januar 2007 dividendenberechtigt. Seit dem 31. Juli 2006 sind die jungen Aktien unter der WKN A0H52R / ISIN DE000A0H52R0 zum Handel zugelassen.

c) Aktienkursentwicklung

Aktueller Chart 1. Januar - 30. August 2006



Seit Jahresbeginn 2006 stieg der Aktienkurs bis einschließlich 30. August von 5,74€ auf 8,15€, ein Zuwachs von 42,0% in den ersten acht Monaten des Jahres 2006. Neben den 9.792.000 Aktien sind seit Ende Juli weitere 2.396.000 Aktien zum Handel zugelassen. Der Aktienkurs der neuen Aktien legte seit 31. Juli 2006 um rund 11,1% auf 8,00€ zu. Insgesamt erhöhte sich die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG zum 30. August 2006 somit auf 99,0 Mio. €



4 Entwicklung des Immobilienportfolios

Im Vergleich zum 31.12.2005 wurde das Immobilienportfolio weiter aufgestockt:

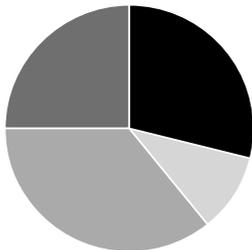
So erwarb die VIB Vermögen AG im Januar 2006 ein Gewerbezentrum in Memmingen für einen Kaufpreis von rund 21 Mio.€. Es umfasst drei Gewerbeobjekte mit einer Grundstücksfläche von über 36.000 m² und einer vermietbaren Fläche von rund 21.500 m². Zu den Mietern zählen u.a. TOP-Baumarkt (Praktiker), Media Markt, RENO, Takko, Citibank sowie eine Diskothek.

Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG (ohne BBI AG) zum 30.06.2006:

Die Gesamtzahl der Immobilien beläuft sich ohne die Immobilien der BBI AG auf insgesamt 20 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 166.000 m². Diese Immobilien wiesen zum Halbjahresende, gemessen an den Gebäudenutzflächen nach Mieterlösen, eine Vermietungsstand von rund 96% auf.

Durch die Investition in Memmingen konnten die durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten optimiert werden. So stieg der Anteil 10-15-jähriger Mietverträge von 18,2% auf 24,8%, was das Risiko möglicher Mietausfälle zunehmend reduziert.

Durchschnittliche Mietvertragslaufzeiten:



	< 3 Jahre	29,05 %
	3 - 6 Jahre	10,36 %
	5 - 10 Jahre	35,81 %
	10 - 15 Jahre	24,78 %

Die Gewerbeobjekte untergliedern sich in die vier Branchen Logistik, Industrie, Handel sowie Büro/Dienstleistungen. Dabei strebt die VIB Vermögen AG einen ausgewogenen Branchenmix an, der im laufenden Geschäftsjahr bereits optimiert werden konnte. Den höchsten Anteil nehmen weiterhin Industrieunternehmen mit rund einem Drittel der gesamten vermieteten Fläche ein, während an Logistikunternehmen vermietete Objekte 16,9% des Gesamtbestands beitragen.

Branchenverteilung der Objekte:



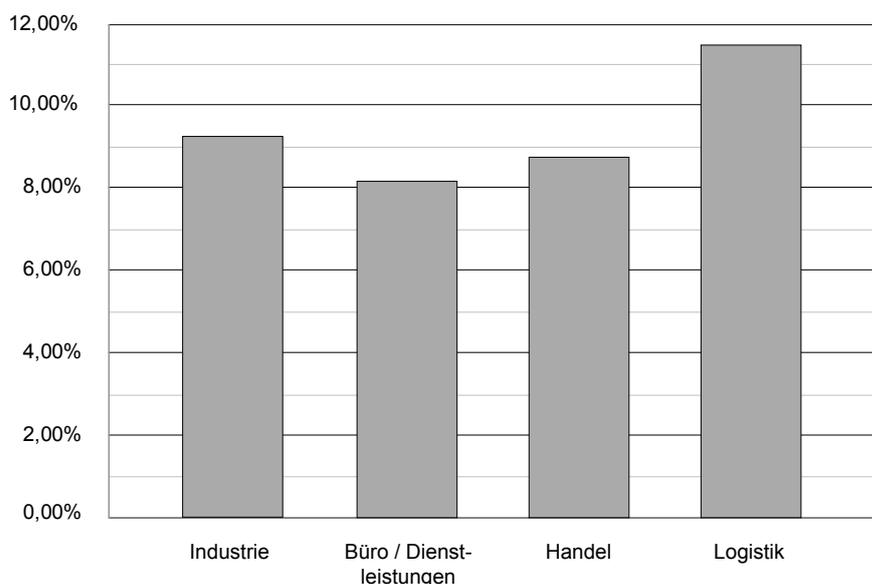
	Industrie	33,40 %
	B/DL	23,85 %
	Handel	25,81 %
	Logistik	16,94 %



Entwicklung des Immobilienportfolios

In Bezug auf die Anschaffungskosten hat die VIB Vermögen AG auch im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2006 Mietrenditen von durchschnittlich rund 9% erwirtschaftet. Hierbei konnten durch Logistikimmobilien die höchsten Renditen erwirtschaftet werden (durchschnittlich 11,5%), während bei Büro/Dienstleistungsimmobilien eine Rendite von durchschnittlich 8,2% erzielt wird. Dies ist aufgrund der günstigen Einkaufspreise eine im Marktverhältnis überdurchschnittliche Mietrendite.

Durchschnittliche Mietrenditen der einzelnen Branchen:



In den Geschäftszahlen und Angaben zum Immobilienportfolio ist die umfangreichste Immobilieninvestition, die Übernahme der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG (BBI AG) im 1. Halbjahr 2006 noch nicht enthalten. Bekannt ist die BBI AG durch ihre Marke Herrnbräu, ein traditionsreiches Weißbier aus Ingolstadt. Neben dem Brauereigebäude besitzt die Gesellschaft 15 gewerblich genutzte Gebäude mit einer Grundstücksfläche von ca. 70.000 m² und einer vermietbaren Fläche von rund 32.000 m². Mieter sind neben Gaststätten auch Verwaltungseinrichtungen, Ärzte, Rechtsanwälte und weitere Dienstleistungsunternehmen. Da in den kommenden Monaten eine Umwandlung der BBI AG in eine Immobilien-Gesellschaft, verbunden mit einer Kapitalerhöhung geplant ist, wird die BBI AG als zukünftige, strategische Minderheitsbeteiligung zu Vergleichszwecken nicht in die Darstellung des Gesamtportfolios einbezogen.



5 Ertragslage

Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2006 verzeichnete die VIB Vermögen AG bei den betrieblichen Nettoerträgen einen Zuwachs von 59,1% auf 5,90 Mio. €. Diese setzen sich im Wesentlichen aus Mieterlösen, Nebenkostenvorauszahlungen und den saldierten Beträgen aus Grundstücksgeschäften zusammen. Die betrieblichen Nettoerträge zeichnen damit ein genaueres Bild als der Umsatz, der durch mögliche Handelsaktivitäten keine eindeutige Kennzahl für die operative Geschäftstätigkeit der VIB Vermögen AG darstellt.

Der Gewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) legte im 1. Halbjahr von 1,84 Mio. € auf 3,02 Mio. € zu, dies entspricht einer Verbesserung von 64,5% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. In diesem überproportionalen Anstieg gegenüber den betrieblichen Nettoerträgen spiegeln sich die niedrigen Fixkosten wider. So beliefen sich die Personalaufwendungen auf 235 T€. Im 1. Halbjahr 2006 wurden Abschreibungen gemäß HGB in Höhe von 1,24 Mio. € vorgenommen.

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verdoppelte sich der Vorsteuergewinn (EBT) auf 1,72 Mio. €, von zuvor 0,86 Mio. €. Dies entspricht einer EBT-Marge von 29,1%, wodurch die Profitabilität um knapp 6 Prozentpunkte gesteigert werden konnte. Der Jahresüberschuss belief sich nach den ersten sechs Monaten auf 1,22 Mio. €. Im ersten Halbjahr 2006 erhöhte sich demnach der Cash Flow der VIB Vermögen AG auf 2,46 Mio. € (Vorjahr: 1,48 Mio. €).

6 Vermögens- und Liquiditätslage

Gegenüber dem Geschäftsjahresende 2005 stieg die Bilanzsumme von 105,2 Mio. € auf 119,5 Mio. € an. Grund für die Erhöhung der Bilanzsumme sind die im 1. Halbjahr 2006 getätigten Neuinvestitionen. Der Anstieg des Sachanlagevermögens von 78,5 Mio. € auf 98,7 Mio. € reflektiert im Wesentlichen die Investition in das Gewerbezentrum in Memmingen, das im Januar 2006 für einen Kaufpreis von rund 21 Mio. € erworben wurde. Die Übernahme der BBI AG für 9,5 Mio. € kommt in der Bilanzposition „Finanzanlagen“ zum Ausdruck, die von 0,3 Mio. € zum 31.12.2005 auf 12,1 Mio. € zulegte. Hierin sind weitere 2,0 Mio. € für die Finanzierung einer Grundstücksentwicklung enthalten.

Das Umlaufvermögen reduzierte sich durch die getätigten Investitionen auf 8,82 Mio. € (31.12.2005: 26,3 Mio. €). Während der Kauf der Aktienanteile der BBI AG mit Eigenkapital finanziert wurde, setzte die VIB Vermögen AG für die Investition in Memmingen Eigenmittel von rund 6,3 Mio. € ein (ca. 30% der Gesamtinvestition). Somit stiegen die Verbindlichkeiten von 58,6 Mio. € zum Jahresende 2005 auf 72,2 Mio. € an. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich somit auf 38,8% und nähert sich damit der Ziel-Eigenkapitalquote von ca. 33%.



7 Nachtragsbericht

Im Juli 2006 führte die VIB Vermögen AG eine Kapitalerhöhung durch. Insgesamt platzierte die Gesellschaft 2.396.000 neue Aktien zu einem Preis von 7,20 € je Aktie. Die jungen Aktien konnten zwischen dem 3. und 17. Juli 2006 mit einem Bezugsverhältnis von 25:6 gezeichnet werden. Durch die erfolgreiche Platzierung erhöhte sich das Grundkapital von 9.792.000 € auf 12.188.000 €, so dass nun neues Eigenkapital in Höhe von rund 17 Mio. € zur Verfügung steht. Unter Ausnutzung von zusätzlichem Fremdkapital sind somit Neuinvestitionen von ca. 50 Mio. € innerhalb der kommenden Monate möglich.

Die neuen Aktien sind mit wirksamer Eintragung der Kapitalerhöhung seit dem 31. Juli 2006 zum Handel im Freiverkehr zugelassen (WKN A0H52R, ISIN DE000A0H52R0). Aufgrund der Dividendenberechtigung ab dem 1. Januar 2007 erfolgt der Handel der neuen Aktien bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Gewinnverwendung des Jahres 2006 entscheidet. Danach werden die alten und neuen Aktien zusammengeführt.

8 Ausblick

Die Aussichten für die Entwicklung des Immobilienmarktes sind positiv. Eine verstärkte Nachfrage insbesondere von ausländischen Investoren wirkt sich förderlich auf Immobilienpreise aus, die letztlich auch einen positiven Einfluss auf das Bestandsportfolio der VIB Vermögen AG haben. Gleichzeitig nimmt die wirtschaftliche Aktivität in Deutschland zu. So stieg das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland alleine im 2. Quartal 2006 um 2,4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum an. Mit dieser konjunkturellen Belebung steigt auch der Bedarf für gewerblich genutzte Immobilien, und damit die Mietpreise. Von dieser Entwicklung profitiert die VIB Vermögen AG. Auf Jahressicht rechnet die Gesellschaft mit einer Steigerung der betrieblichen Nettoerträge auf 11,0 Mio. €, sowie einem EBIT-Zuwachs von ca. 60 % auf über 6,0 Mio. €. Der Vorsteuergewinn wird auf über 3,0 Mio. € geschätzt, während die VIB Vermögen AG im Gesamtjahr 2006 mit einem Cash Flow von über 4,5 Mio. € rechnet. In diesen Planzahlen sind die Erträge der im Mai 2006 übernommenen BBI AG nicht berücksichtigt. Auch Neuinvestitionen können sich im laufenden Geschäftsjahr positiv auf die Ertragslage auswirken. Zudem kann die zum Jahresende 2006 geplante Umstellung der Rechnungslegung von HGB auf IFRS die ausgewiesene Ergebnissituation verändern.



Halbjahresbericht VIB Vermögen AG zum 30.06.2006

9 Jahresabschluss

Verkürzte Gewinn- und Verlustrechnung (30. Juni 2006)

in T€ (nach HGB)	01.01.2006 - 30.06.2006	01.01.2005 - 30.06.2005
Umsatzerlöse	6.187	3.707
Betriebliche Erträge netto	5.899	3.707
EBIT	3.024	1.838
EBIT-Marge	51,3%	49,6%
Gewinn vor Steuern (EBT)	1.719	861
EBT-Marge	29,1%	23,2%
Jahresüberschuss	1.222	673

Verkürzte Bilanz (30. Juni 2006)

in T€ (nach HGB)	30.06.2006	31.12.2005
Sachanlagen	98.657	78.531
davon: Grundstücke und Gebäude	97.425	77.379
Sonstige Sachanlagen	1.232	1.152
Finanzanlagen	12.061	324
Umlaufvermögen	8.822	26.329
davon: Bankguthaben	4.772	21.418
Eigenkapital	46.404	45.070
Verbindlichkeiten	72.249	58.632
Bilanzsumme	119.542	105.208



Halbjahresbericht VIB Vermögen AG zum 30.06.2006

Impressum

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

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

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

Stand: 31. August 2006

Fotos:

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

Design:

cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

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

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



Herausgeber

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

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

