

visionär | individuell | beständig

2009

Halbjahresbericht

VIB Vermögen AG

visionär | individuell | beständig

Konzernkennzahlen der VIB Vermögen AG

in T€	30.06.2009	31.12.2008
Bilanzsumme	640.872	620.665
Eigenkapital	191.843	185.457
Eigenkapitalquote	29,9%	29,9%
Nettoverschuldung	407.783	389.151
LTV-Rate (in %)	64,6	65,6
Net Asset Value (NAV)	197.417	188.988
NAV je Aktie (in €)	11,46	11,06
FFO je Aktie (in €)	0,42	0,67

Konzerngewinn- und -verlustrechnung: Aufteilung nach Segmenten

in T€	H1 2009 Konzern	H1 2009 Getränke	H1 2009 Immobilien	H1 2008* Immobilien
Umsatzerlöse	30.904	6.757	24.147	19.559
Betriebliche Erträge	31.617	6.809	24.808	22.741
EBIT	17.848	265	17.583	16.437
EBIT-Marge	56,5%	3,9%	70,9%	72,3%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.352	219	8.133	8.392
EBT-Marge	26,4%	3,3%	32,8%	36,9%
Konzernergebnis	6.630	223	6.407	6.672
Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis	6.471			5.800
Ergebnis je Aktie (in €)	0,38			0,34

* aufgrund von Konsolidierungseffekten nicht identisch mit dem veröffentlichten Halbjahresbericht 2008

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre
Zwischenlagebericht
Halbjahresabschluss

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Die Aktie der VIB Vermögen AG	4
Stammdaten	4
Aktienkurs	4
Aktionärsstruktur	5
Investor Relations	6
Finanzkalender	6
Portfolio	7
Überblick	7
Immobilien-Standorte	9
Entwicklung des Portfolios im ersten Halbjahr 2009	10
Finanzierung des Immobilienportfolios	11
Zwischenlagebericht	13
Wirtschaftsbericht	13
Nachtragsbericht	22
Risiko- und Prognosebericht	22
Halbjahresabschluss	24
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	24
Konzernbilanz	25
Impressum	27

| Brief an die Aktionäre

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

nach Ablauf der ersten sechs Monate können wir Ihnen an dieser Stelle erneut ein erfreuliches Halbjahresergebnis 2009 unserer Gesellschaft präsentieren. Die VIB Vermögen AG ist auf Erfolgskurs, trotz der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage.

Deutlich wird der positive Geschäftsverlauf bei Betrachtung der Ergebnisse für die erste Jahreshälfte 2009. Bei den betrieblichen Erträgen auf Konzernebene konnten wir einen Anstieg auf 31,6 Mio. € erzielen, ein Zuwachs von 6 % verglichen mit dem Vorjahreswert von 29,8 Mio. €. Besonders in unserem Kerngeschäft, der Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien, konnten wir mit einem Plus von rund 9 % spürbar zulegen. Insgesamt wurden im Segment Immobilien betriebliche Erträge von 24,8 Mio. € erwirtschaftet (Vorjahr: 22,7 Mio. €). Weitere 6,8 Mio. € wurden durch das Segment Getränke generiert.

Auch das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnten wir erneut verbessern. Es kletterte im ersten Halbjahr 2009 um 8 % auf 17,8 Mio. € (Vorjahr: 16,5 Mio. €). Die hohe Ertragskraft resultierte dabei vor allem aus dem Immobiliensegment mit einem EBIT von 17,5 Mio. €, während im Brauereigeschäft ein operatives Ergebnis von 0,3 Mio. € erzielt wurde. Der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf 6,5 Mio. € (Vorjahr: 5,8 Mio. €). Während im Vorjahr auch ein positives Bewertungsergebnis zu Buche schlug, haben wir in diesem Jahr unsere Erträge ausschließlich aus dem operativen Geschäft erwirtschaftet. Somit haben wir unsere Ertragskraft erneut ausgebaut.

Besonders deutlich wird dies bei der Betrachtung der liquiden Mittelzuflüsse aus dem operativen Geschäft, welche durch die Funds from Operations (FFO) zum Ausdruck kommen. Diese konnte die VIB-Gruppe im ersten Halbjahr 2009 auf 0,42 € je Aktie steigern (1. Halbjahr 2008: 0,23 € je Aktie). Gemessen an unserem derzeitigen Aktienkurs entspricht dies alleine in den ersten sechs Monaten einer FFO-Rendite von rund 8 %. Damit sind wir eine der renditestärksten Immobiliengesellschaften am deutschen Kapitalmarkt.

Neben der hohen Profitabilität zeichnet sich die VIB Vermögen AG durch eine solide Finanzierungsstruktur aus; dies untermauern die wichtigsten Bilanzkennziffern. Zum Bilanzstichtag belief sich die Eigenkapitalquote wie bereits am Geschäftsjahresende 2008 auf 29,9 %. Auf der Fremdkapitalseite ist unsere Finanzierungsstruktur auf Langfristigkeit und Sicherheit ausgelegt: So werden beispielsweise in erster Linie Annuitätendarlehen abgeschlossen und unsere Kreditverträge sind zudem weitgehend frei von „Covenant“-Vereinbarungen. Mit Blick auf die Zinsbindungsfristen weist die Struktur des Fremdkapitals mit rund 65,8 % langfristigen Zinsbindungen eine hohe Stabilität auf. Damit bestehen auch aufseiten der Finanzierung für uns keinerlei Risiken, sodass wir auch in Zeiten wie diesen nachhaltig profitabel wirtschaften können.

Basis unseres Erfolgs bleibt dabei unser Immobilien-Portfolio, das wir auch im laufenden Geschäftsjahr zielgerichtet optimiert und erweitert haben. Vor dem Hintergrund des derzeitigen Marktumfeldes verfolgt die VIB Vermögen AG im laufenden Geschäftsjahr eine Strategie des überlegten, selektiven Portfolioausbaus. Diese an die aktuellen Marktgegebenheiten angepasste Investitionsstrategie wird an der Entwicklung des Immobilien-Portfolios im ersten Halbjahr 2009

deutlich. So haben wir im Februar eine Hotelimmobilie in Ingolstadt veräußert, um eine weitere Verbesserung der durchschnittlichen Mietrendite des Gesamtportfolios zu erreichen. Gleichzeitig wurde das breit diversifizierte Portfolio durch drei Objekte mit einem Investitionsvolumen von rund 28,7 Mio. € erweitert. Durch die getätigten Akquisitionen hat sich die vermietbare Fläche des VIB-Konzerns um 34.500 m² vergrößert. Künftig werden diese drei Gewerbeimmobilien die annualisierten Mieterträge um rund 2,5 Mio. € erhöhen und gleichzeitig eine durchschnittliche Mietrendite von rund 8,7 % auf die Anschaffungskosten erwirtschaften.

Als intern gemanagte Immobiliengesellschaft mit eigenem Asset Management sind wir immer nah an unseren Mietern und können daher auf Veränderungen schnell reagieren. Die Qualität unserer Immobilien und die Kompetenz unserer Mitarbeiter wird am geringen Leerstand des Portfolios sichtbar: Aktuell beträgt die Leerstandsquote weniger als 1 % – ein äußerst niedriger Wert im Branchenvergleich. In Verbindung mit einer durchschnittlichen Restlaufzeit unserer Mietverträge von 7,9 Jahren verfügen wir damit über ein voll und langfristig vermietetes Immobilien-Portfolio, das die nachhaltige Erwirtschaftung attraktiver Mietrenditen ermöglicht.

Unsere operative Stärke wird zunehmend auch wieder an den Kapitalmärkten honoriert. Die VIB-Aktie hat zu Jahresbeginn zu einer nachhaltigen Aufwärtsbewegung angesetzt und notiert derzeit im Bereich der 5-€-Marke. Trotz dieser Erholung ist die Aktie nach wie vor weit entfernt vom inneren Wert (NAV) von 11,46 € je Aktie. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung in den ersten sechs Monaten 2009 sind wir aber zuversichtlich, dass sich der Abschlag von bislang 50 % auf den NAV weiter verringern wird.

Gesamtwirtschaftlich war die erste Jahreshälfte von einer schwierigen konjunkturellen Lage gekennzeichnet. Auf das operative Geschäft des VIB-Konzerns haben sich diese Entwicklungen bislang jedoch nur bedingt ausgewirkt, wie unsere Ertragssituation sowie der geringe Leerstand des Portfolios unterstreichen. Im Bereich der Finanzierung hat sich unser konservativer Ansatz bezahlt gemacht: Die VIB Vermögen AG war von den Turbulenzen an den Finanzmärkten kaum betroffen. Zudem lassen erste Frühindikatoren auf eine Stabilisierung der ökonomischen Gesamtsituation und ein Ende des konjunkturellen Abschwungs schließen.

Vor dem Hintergrund des positiven Geschäftsverlaufs erhöhen wir daher unsere Prognose für das Gesamtjahr 2009. Demnach erwarten wir im Immobilienbereich Umsatzerlöse in Höhe von rund 50 Mio. €, ein EBIT in Höhe von rund 35 Mio. € sowie ein Vorsteuerergebnis (EBT) vor Marktbewertung der Immobilien von 15,8 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung von 10 % gegenüber der bisherigen Prognose. Das Segment Getränke wird im Jahr 2009 voraussichtlich mit einem leicht positiven Ergebnis abschließen.

Für das entgegengebrachte Vertrauen möchten wir uns bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, im August 2009



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

| Die Aktie der VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

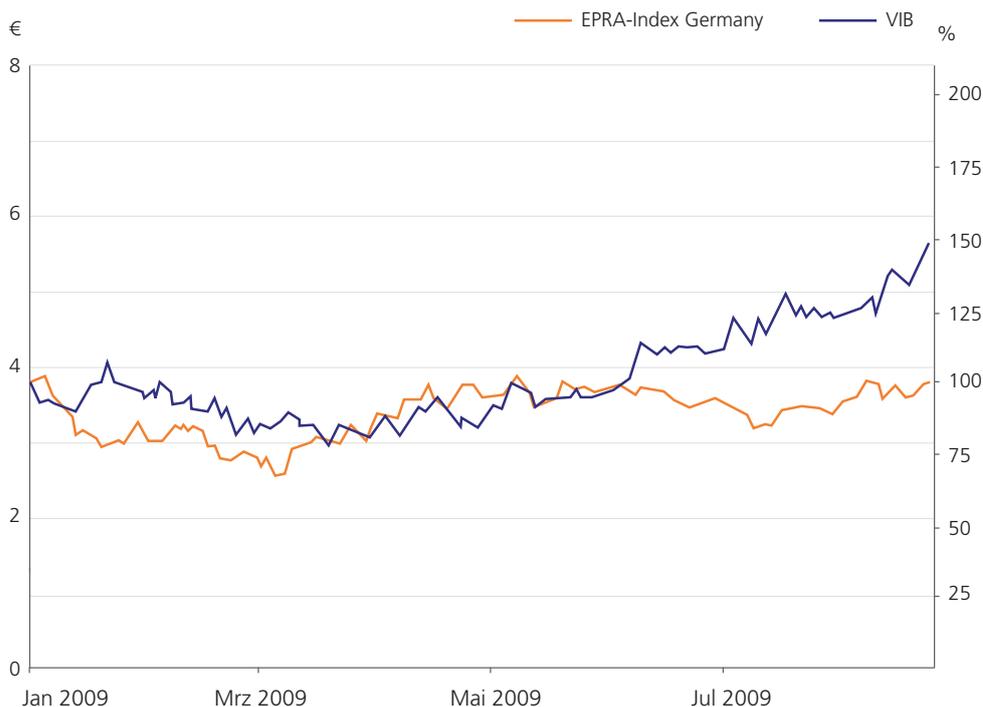
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.222.493 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München/M:access Frankfurt/Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.222.493 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,46 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	191.843 T€
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (Konzern)	0,38 €
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2008	0,20 €

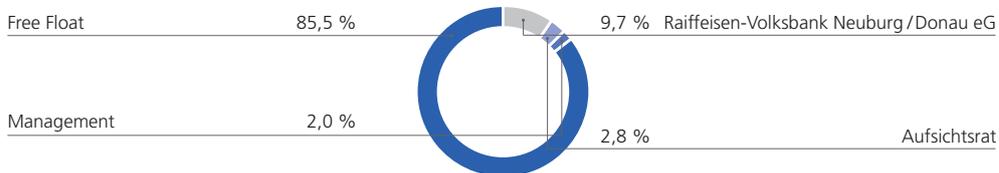
Aktienkurs (1. Januar 2009 bis 24. August 2009)



Die derzeitige Wirtschafts- und Finanzkrise ist nach wie vor prägend für die internationalen Kapitalmärkte – insbesondere in Form einer hohen Unsicherheit und Nervosität unter den Marktteilnehmern. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2009 kam es dennoch zu einer gewissen Beruhigung im Vergleich zum vergangenen Geschäftsjahr. Dies führte unter anderem dazu, dass die fundamentale Geschäftsentwicklung von börsennotierten Immobiliengesellschaften wieder verstärkt in den Vordergrund der Aktienmärkte rückte.

Von dieser differenzierteren Betrachtungsweise konnte die Aktie der VIB Vermögen AG im Berichtszeitraum profitieren. Ausgehend von einem Jahresschlusskurs von 3,80 € je Anteilsschein stieg das Papier zunächst über die 4-€-Marke, fiel jedoch im Einklang mit dem Gesamtmarkt im März 2009 auf einen Tiefstand von 2,89 € je Aktie. Danach setzte die VIB-Aktie zu einer nachhaltigen Aufwärtsbewegung an, die im Anschluss an die Veröffentlichung des Geschäftsberichts 2008 zusätzlich an Stärke gewann. Zum 30. Juni 2009 notierte die Aktie bei 4,25 € im XETRA-Handel, was einer Marktkapitalisierung von rund 73,2 Mio. € entsprach. Nach Ablauf des Berichtszeitraums stieg der Aktienkurs weiter an und liegt aktuell im Bereich von 5 €, ist damit aber immer noch weit entfernt vom inneren Wert (NAV) von 11,46 € je Aktie. Der Abschlag beträgt weiterhin mehr als 50 % auf den NAV.

Aktionärsstruktur



Ein hoher Streubesitz, ein langfristig orientierter Großaktionär sowie ein signifikanter Anteil von Management und Aufsichtsrat sind die Hauptmerkmale der Aktionärsbasis der VIB Vermögen AG. Derzeit beläuft sich der Free Float auf rund 85,5 % der insgesamt 17.222.493 ausstehenden VIB-Aktien. Dadurch wird eine hohe Handelbarkeit des Papiers ermöglicht. Mit der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG verfügt die Gesellschaft zudem über einen Anteilseigner, der bereits seit Gründung am Unternehmen beteiligt ist. Schließlich unterstreichen die Beteiligungsquoten von Management und Aufsichtsrat das Vertrauen der Entscheidungsträger in den Unternehmenserfolg der VIB Vermögen AG.

Investor Relations

Der offene und intensive Dialog mit Analysten, Investoren und der Fachpresse ist der VIB Vermögen AG wichtig. Ein hohes Maß an Transparenz und eine ausführliche Berichterstattung sollen der interessierten Öffentlichkeit dabei die Möglichkeit bieten, sich ein umfassendes Bild der Gesellschaft zu machen. So stellt sich der Vorstand auf Roadshows und Kapitalmarktkonferenzen regelmäßig den Fragen der „Financial Community“ und gibt ausführliche Einblicke in die aktuelle Geschäftsentwicklung.

Ergänzt wird die Berichterstattung der VIB Vermögen AG künftig durch Investmentstudien der renommierten Researchgesellschaften SRC Research und SES Research. Die Erststudie von SRC Research wurde am 12. August 2009 veröffentlicht und steht im Internet unter www.vib-ag.de im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung.

Finanzkalender

7. September 2009	Forum Financial Services, Frankfurt
25. November 2009	22. Baader Small und Mid Cap Konferenz, München

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss



Restaurant Weißbräuhaus,
Ingolstadt



Produktions- und Lagergebäude,
Heroldsberg



Einkaufszentrum,
Gersthofen

| Portfolio

Überblick

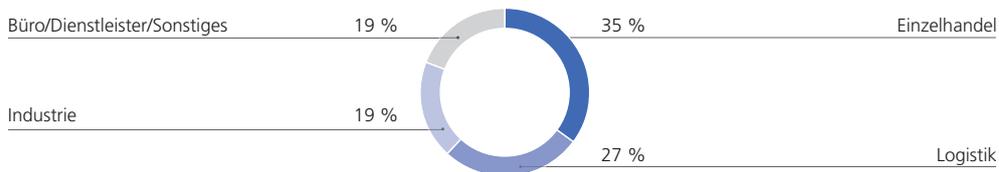
Das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG setzte sich zum 30. Juni 2009 aus 83 substanz- und ertragsstarken Objekten aus den Bereichen Logistik, Industrie, Einzelhandel und Büro zusammen. Insgesamt belief sich die vermietbare Fläche auf rund 631.000m². An der äußerst niedrigen Leerstandsrate von 0,5% wird die hohe Kompetenz der Gesellschaft im Bereich des Asset Managements deutlich. Bei annualisierten Netto-Mieterlösen von rund 42,6 Mio. € erwirtschaftet der VIB-Konzern damit eine jährliche Mietrendite von 7,3% bezogen auf die aktuellen Marktwerte der Immobilien.

Mietrendite nach Branchen basierend auf Marktwerten (Stand: 30. Juni 2009)



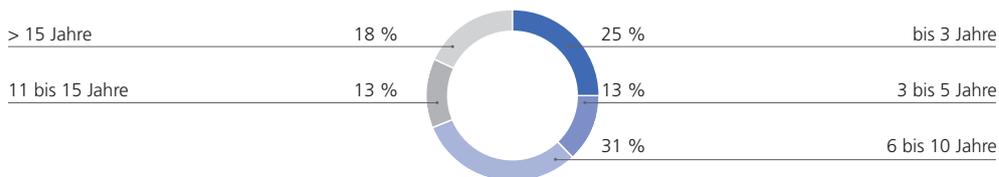
Neben der Ertragsstärke ist die hohe Risikodiversifikation ein wesentliches Kennzeichen des Immobilienbestandes der VIB Vermögen AG. Dies resultiert zum einen aus der Zahl der Standorte, zum anderen aus der gleichmäßigen Streuung des Portfolios über verschiedene Nutzungsarten. Dadurch ist die Gesellschaft vergleichsweise unabhängig von negativen Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren. Zum 30. Juni 2009 stammten rund 35% der Netto-Mieterlöse aus dem Bereich Einzelhandel, während 27% durch Vermietung von Logistikimmobilien generiert wurden. Auf Büro- bzw. Dienstleistungsobjekte sowie den Industriesektor entfielen jeweils 19%.

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen / Segment (Stand: 30. Juni 2009)



Untermauert wird die Ertragssicherheit des Portfolios durch die Dauer der Mietvertragsrestlaufzeiten. Durch den Abschluss zumeist langfristiger Vereinbarungen gewährleistet die Gesellschaft eine hohe Planbarkeit der Mieterträge und schafft so Erwartungssicherheit hinsichtlich der künftigen Einnahmen. Derzeit liegt die durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit bei 7,9 Jahren, wobei mehr als 62% der Mietverträge eine Restlaufzeit von über fünf Jahren aufweisen.

**Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe nach Mietvertragsrestlaufzeiten
(Stand: 30. Juni 2009)**



Hinzu kommt eine von hoher Bonität gekennzeichnete Mieterstruktur. Bereits im Vorfeld des Abschlusses von Mietverträgen legt der VIB-Konzern einen besonderen Schwerpunkt auf die sorgfältige Prüfung der potenziellen Vertragspartner. Durch den Abschluss von Vereinbarungen mit wirtschaftlich stabilen Mietern werden die Mieteinnahmen des VIB-Konzerns damit zusätzlich abgesichert. Zu den Mietern der Gesellschaft zählen unter anderem folgende Unternehmen:

- Aldi GmbH & Co. KG
- AWG Mode Center
- Birkart Systemverkehre GmbH
- BMW AG
- Bosch-Rexrodt Group
- Ciba Vision Vertriebs GmbH (Novartis Konzern)
- Citibank
- Continental Automotive GmbH
- dm-Drogeriemarkt
- EDEKA-Südbayern GmbH
- Faurecia Autositze GmbH
- GEHE Pharma Handel GmbH
- Gillhuber Logistik GmbH
- Loxxess-Gruppe
- Media-Markt
- Metawell GmbH
- Norma Lebensmittel
- Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte
- RENO Schuhcenter
- REWE-Gruppe
- Richter + Frenzel Logistik GmbH & Co. KG
- Rudolph Logistik
- Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH
- Schott Rohrglas
- Thimm Schertler Verpackungssysteme GmbH
- Takko
- Vögele Mode-Center



Logistikzentrum,
Regensburg



Einkaufszentrum,
Ingolstadt



Fachmarkt,
Peissenberg

Immobilien-Standorte

Objekte beispielsweise in:

- Aalen
- Dingolfing
- Dresden
- Gersthofen
- Großostheim
- Günzburg
- Hamburg
- Herten
- Ingolstadt
- Memmingen
- Neuburg/Donau
- Neufahrn
- Neumarkt
- Nürnberg
- Regensburg



Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG ist der süddeutsche Raum. Diese klare geografische Fokussierung gründet sich auf die Wachstumsstärke der Region und deren hohe ökonomische Stabilität. Aufgrund der langjährigen Branchenerfahrung verfügt das Management des VIB-Konzerns zudem über ein ausgeprägtes regionales und lokales Netzwerk in Süddeutschland, wodurch attraktive Marktchancen für die Gesellschaft frühzeitig erkannt und entschlossen genutzt werden können. Daneben tätigt die Gesellschaft selektive Investitionen in den übrigen Teilen Deutschlands sowie im grenznahen Ausland.

Entwicklung des Portfolios im ersten Halbjahr 2009

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss



Sangerhausen, An der Zolltafel 5

Übernahme	01/2009
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	1.900 m ²

Regensburg, Osterhofener Str. 8-16

Übernahme	01/2009
Nutzungsart	Büro
Vermietbare Fläche	19.865 m ²

Großmehring, Gutenbergstr. 3

Übernahme	07/2009
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	12.800 m ²

Ingolstadt, Hans-Denck-Str. 21

Verkauf	02/2009
Nutzungsart	Dienstleister
Vermietbare Fläche	1.828 m ²

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Marktumfeldes verfolgt die VIB Vermögen AG im laufenden Geschäftsjahr eine Strategie des überlegten, selektiven Portfolioausbaus. Neben einzelnen Akquisitionen von attraktiven Gewerbe-Objekten optimiert die Gesellschaft dabei ihren Immobilienbestand durch gezielte Umschichtungen.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres wurden insgesamt drei Objekte neu in das Immobilien-Portfolio übernommen. So erfolgte im Januar 2009 die Erweiterung des businessParks in Regensburg. Das Objekt verfügt nunmehr über eine zusätzliche vermietbare Fläche von 19.865 m². Bei einer Investitionssumme von 18,8 Mio. € (für Erwerb und Ausbau) trägt die Immobilie künftig jährlich weitere 1,6 Mio. € zum Mietergebnis der Gesellschaft bei.

Zudem wurde ein Objekt in Sangerhausen (Sachsen-Anhalt) fertig gestellt. Hierbei handelt es sich um eine LKW-Servicestation mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.900 m². Die Immobilie ist vollständig vermietet, der entsprechende Mietvertrag weist eine Laufzeit von 22 Jahren auf. Bezogen auf die Investitionssumme von 2,5 Mio. € generiert das Objekt bei annualisierten Mieteinkünften in Höhe von rund 0,2 Mio. € eine jährliche Mietrendite von rund 8,0 %.

Schließlich fand im Berichtszeitraum die Übergabe einer Logistikanlage in Großmehring (Oberbayern) statt. Die vermietbare Fläche der verkehrsgünstig gelegenen Immobilie beläuft sich auf rund 12.800 m². Mit einem Investitionsvolumen von rund 7,4 Mio. € erwirtschaftet das Objekt künftig annualisierte Mieterträge von 0,7 Mio. €. Damit beträgt die Mietrendite in Bezug auf die Anschaffungskosten rund 9,5 %.

Insgesamt wurde somit das Portfolio durch Objekte mit einem Volumen von rund 28,7 Mio. € erweitert. Durch die getätigten Akquisitionen hat sich die vermietbare Fläche des VIB-Konzerns um 34.500 m² vergrößert. Künftig werden diese drei Gewerbeimmobilien die annualisierten Mieterträge um rund 2,5 Mio. € erhöhen und gleichzeitig eine durchschnittliche Mietrendite von 8,7 % auf die Anschaffungskosten erwirtschaften.

Im Zuge der Portfolio-Optimierung hat die VIB Vermögen AG im Februar 2009 ein Hotel in Ingolstadt mit einer vermietbaren Fläche von 1.828 m² veräußert. Dabei lag der Verkaufserlös bei 2,0 Mio. €. Ziel der Maßnahme war eine weitere Verbesserung der durchschnittlichen Mietrendite des Gesamtportfolios.

Finanzierung des Immobilien-Portfolios

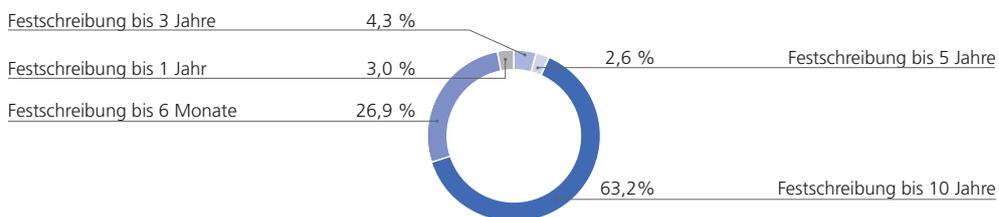
Bei der Finanzierung ihres Immobilien-Portfolios verfolgt die VIB Vermögen AG einen konservativen, auf Solidität bedachten Ansatz. Ankerpunkte der Finanzierung sind dabei eine langfristige Sicherung der notwendigen Fremdmittel sowie eine hohe Ausstattung mit Eigenkapital. Gleichzeitig setzt die VIB Vermögen AG bei der Beschaffung von Fremdkapital auf Sicherheit und Stabilität.

So werden beispielsweise in erster Linie Annuitätendarlehen vereinbart. Darunter versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht wird. Am Ende der Laufzeit steht die vollständige Tilgung der Kreditschuld. Dadurch baut die VIB Vermögen AG kontinuierlich den Substanzwert der Gesellschaft aus. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf: Durch die Vereinbarung

konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden können.

Daneben sind die Kreditverträge des VIB-Konzerns annähernd frei von „Covenant-Vereinbarungen“. Als Covenant bezeichnet man dabei eine Kreditklausel, wodurch der Kreditnehmer die Mindesthöhe einer bestimmten Zielgröße dem Gläubiger vertraglich bindend zusagt. Meist beziehen sich diese Vereinbarungen auf die Höhe der Eigenkapitalquote, den Verschuldungsgrad oder aber den sog. „Loan to Value“ (LTV), also den Verschuldungsgrad in Abhängigkeit vom Wert des Immobilien-Portfolios. Weicht der Kreditnehmer von der vereinbarten Mindesthöhe ab, besteht für den Gläubiger ein (ebenfalls vertraglich geregeltes) Sanktionspotenzial. Dies kann von der Verschlechterung der Kreditkonditionen bis hin zum außerordentlichen Kündigungsrecht reichen. Der Anteil dieser Finanzierungsaufgaben im VIB-Konzern ist von untergeordneter Bedeutung, sodass das Unternehmen über eine langfristig gesicherte Finanzierung verfügt.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen (Stand: 30. Juni 2009)



Mit Blick auf die Zinsbindungsfristen weist die Struktur des Fremdkapitals mit rund 65,8 % langfristigen Zinsbindungen einen hohen, stabilen Wert auf. Rund 63,2 % sind sogar länger als fünf Jahre fixiert. Hingegen weisen lediglich 29,9 % eine Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr auf. Zum 30. Juni 2009 lag der durchschnittliche Zinssatz über alle Darlehen bei 4,5 %. Eine Umfinanzierung in den längerfristigen Bereich wird geprüft, sofern sich wieder steigende Kapitalmarktzinsen abzeichnen. Den zu erwartenden Mieterlösen von rund 43 Mio. € im Jahr 2009 stehen Zinsaufwendungen von rund 20 Mio. € gegenüber – somit verfügt der VIB-Konzern über ausreichend liquide Mittel für Tilgungen und sonstige Verwaltungskosten.



Kaufland, Pfaffenhofen



Produktions- und Logistikhalle, Neufahrn



Produktions- und Bürogebäude, Neuburg/Donau

| Zwischenlagebericht

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Wirtschaftsbericht

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Geschäftstätigkeit

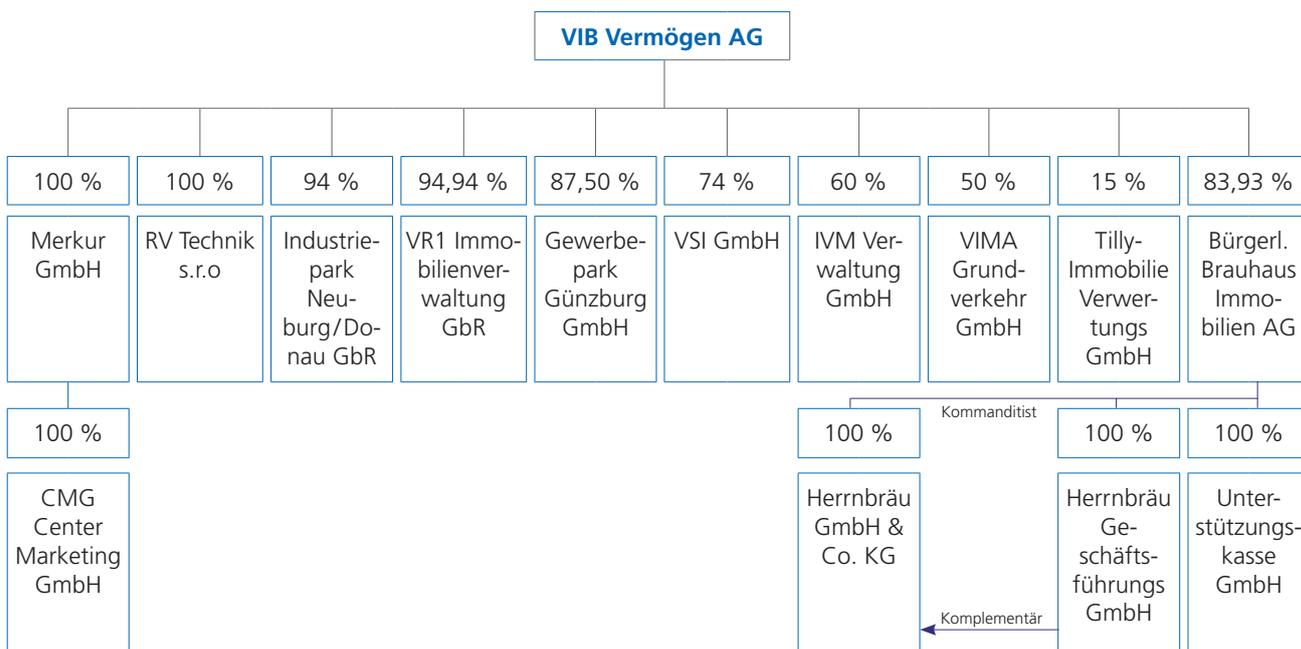
Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Konzern“ bzw. „die Gesellschaft“) als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. 1993 als Personengesellschaft gegründet, wurde die VIB Vermögen AG im Jahr 2000 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Kernkompetenz der VIB-Gruppe liegt im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine „Buy-and-hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten.

Die Verwaltung und Administration des Immobilien-Portfolios erfolgt intern durch eigene, hoch qualifizierte Mitarbeiter. Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. Deren 100%ige Tochtergesellschaft, die Herrnbräu GmbH & Co. KG, welche sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (= Segment Getränke) spezialisiert hat, ist im Konzernzwischenabschluss der BBI Immobilien AG enthalten. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG ist somit auch das Segment Getränke im Konzernzwischenabschluss der VIB Vermögen AG erfasst.

b. Unternehmensstruktur und Beteiligungen

Gegenüber dem 31. Dezember 2008 hat sich die Konzernstruktur der VIB-Gruppe nicht verändert. Im ersten Halbjahr 2009 wurde der Anteil der BBI Immobilien AG auf derzeit 83,93 % erhöht (31. Dezember 2008: 82,01 %). Grund für diesen Anstieg war die Annahme des Umtauschgebots von außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG gemäß den Bestimmungen des im Vorjahr abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages. Auf dieser Basis wurden bisher 95.514 BBI-Aktien in 138.493 VIB-Aktien getauscht. Neben der Erhöhung der Beteiligungsquote an der BBI Immobilien AG führte dies zu einem Anstieg der ausgegebenen Aktien der VIB Vermögen AG auf 17.222.493 Stück.

Unternehmensstruktur zum 30. Juni 2009



Erläuterung:

Bei der „Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH“ (kurz: Unterstützungskasse GmbH) handelt es sich um eine Tochtergesellschaft der BBI Immobilien AG ohne nennenswerten Geschäftsumfang.

Über die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist die BBI Immobilien AG mittelbar zu 100 % an der „Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt“ und der „Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH, Ingolstadt“ beteiligt. Hier handelt es sich ebenfalls um Tochtergesellschaften ohne nennenswerten Geschäftsbetrieb mit nur geringen Umsätzen.

Ferner ist die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit 40 % an der Tre Effe S.R.L., Forli (Italien) beteiligt, worüber der Getränkeabsatz in Italien abgewickelt wird. Diese Gesellschaft ist im Konzernabschluss der BBI Immobilien AG und somit auch im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG nach der At-equity-Methode bilanziert.

c. Mitarbeiter, Personalentwicklung und Organe

Zum 30. Juni 2009 waren im VIB-Konzern insgesamt 114 Mitarbeiter (31. Dezember 2008: 114 Mitarbeiter, inkl. gewerblicher Mitarbeiter) beschäftigt. Die Verteilung stellte sich wie folgt dar:

- Bereich Immobilien
17 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (inkl. Vorstand);
(31. Dezember 2008: 17 Mitarbeiter)
13 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich
(31. Dezember 2008: 13 Mitarbeiter)
- Bereich Getränke (Herrnbräu GmbH & Co. KG)
inkl. Geschäftsführer 84 Mitarbeiter
(31. Dezember 2008: 84 Mitarbeiter)

Im Berichtszeitraum blieb die Mitarbeiterzahl der VIB-Gruppe im kaufmännischen Bereich für das Segment Immobilien bei weiter ausgebautem Portfolio unverändert. Im Vorstand kam es aufgrund des erzielten Unternehmenswachstums zu einer personellen Verstärkung. Bis zum Ablauf des vergangenen Geschäftsjahres 2008 wurde die VIB Vermögen AG durch den Alleinvorstand Ludwig Schlosser vertreten. Seit dem 1. Januar 2009 erweitert Peter Schropp den Vorstand und verantwortet dort den Bereich Immobilien. Der bisherige Alleinvorstand Ludwig Schlosser übernimmt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden.

Bei den gewerblichen Mitarbeitern im Bereich Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Hausmeister und Reinigungskräfte für die Bewirtschaftung einzelner Objekte, die überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen angestellt sind. Im Zuge der Nebenkosten werden die entstehenden Aufwendungen auf die jeweiligen Mieter umgelegt.

Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates fand im Berichtszeitraum keine Veränderung statt. Das Gremium besteht aus den Herren Franz-Xaver Schmidbauer (Aufsichtsratsvorsitzender), Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender) sowie Jürgen Wittmann.

d. Entwicklung des Marktumfeldes

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach wie vor sind die Auswirkungen der derzeitigen Wirtschafts- und Finanzkrise prägend für das Markt- und Wettbewerbsumfeld von Immobilienunternehmen. Ungeachtet eingeleiteter Gegenmaßnahmen wie massiver Zinssenkungen der Notenbanken und weitreichender Konjunkturprogramme in einer Reihe von Staaten bleibt die wirtschaftliche Lage weltweit weiterhin angespannt. Für das Jahr 2009 rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) deshalb mit einem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung um 1,4 % im Vergleich zum Vorjahr.¹

¹ IWF, 2009

Von dieser Entwicklung ist Deutschland als Exportnation besonders betroffen. Nach aktuellen Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums war in der Bundesrepublik im ersten Quartal 2009 ein preisbereinigter Rückgang des Brutto-Inlandsproduktes (BIP) um -6,7 % zu verzeichnen. Verantwortlich für diesen Abschwung waren in erster Linie gesunkene Investitionen, die im Jahresvergleich um -11,2 % zurückgingen. Zudem reduzierte sich der Export aufgrund der schwachen weltweiten Konjunktur um -17,2 %. Der private Verbrauch musste zwar ebenfalls leichte Einbußen hinnehmen, jedoch fiel der Rückgang hier mit einem Minus von 0,1 % vergleichsweise gering aus. Somit geht von den Konsumausgaben bislang eine unterstützende Wirkung aus.² Nach Einschätzung von Wirtschaftsexperten ist dies zumindest teilweise auf die Hilfsmaßnahmen der Bundesregierung, etwa im Bereich der Automobilindustrie, zurückzuführen.

Hingegen zeigen die aktuellen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes für das zweite Quartal 2009 erste Anzeichen für eine wirtschaftliche Erholung. Danach war in diesem Zeitraum erstmals seit Anfang 2008 wieder ein leichtes Wachstum von 0,3 % des BIP im Vergleich zum Vorquartal zu verzeichnen. Positiv wirkten sich dabei erneut die privaten und staatlichen Konsumausgaben sowie die Bauinvestitionen aus.³ Im Bereich des produzierenden Gewerbes lassen außerdem verschiedene Frühindikatoren wie z.B. die Auftragseingänge der Industrie oder die Stimmung unter den Wirtschaftsführern auf eine gesamtwirtschaftliche Bodenbildung schließen.⁴ Dennoch geht die Bundesregierung nach wie vor für das laufende Jahr von einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von rund -6,0 % aus. Eine leichte Erholung von +0,5 % des BIP wird hingegen für das Folgejahr 2010 erwartet.

Im Zuge der sich verschlechternden Konjunkturdaten zeigte sich zudem der Arbeitsmarkt von der Krise betroffen. Im Juli 2009 stieg die Arbeitslosigkeit um 252.000 im Vorjahresvergleich auf nunmehr 3,46 Millionen Personen. Damit lag die Arbeitslosigkeit bei 8,2 %. Entlastend hatten sich dabei der demografisch bedingte Rückgang des Arbeitskräfteangebots sowie die gestiegene Nutzung der Kurzarbeiter-Regelung bemerkbar gemacht.⁵

Bei den Preisen im Euro-Raum war in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres eine rückläufige Tendenz zu beobachten. So lag der Verbraucherpreis-Index im Juli 2009 europaweit rund 0,6 % unterhalb des entsprechenden Vorjahreswertes.⁶ In Deutschland wurde ein Preisrückgang von -0,5 % gemessen.⁷ Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Preise für Energie und Rohstoffe im vergangenen Geschäftsjahr stark angestiegen waren. Im Ergebnis ist die rückläufige Teuerungsrate teilweise in diesem Basiseffekt begründet. Daneben sind die Preise für Nahrungsmittel ebenfalls zurückgegangen. Bereinigt man die Inflationsrate um diese beiden Warengruppen, so war trotz der angespannten wirtschaftlichen Situation im ersten Halbjahr 2009 ein Preisanstieg von 1,4 % zu verzeichnen. Experten sehen darin erste Anzeichen für inflationäre Tendenzen, die im Zuge der staatlichen Konjunkturprogramme sowie der historisch niedrigen Notenbankzinsen künftig verstärkt auftreten könnten. Zwar hat die Europäische Zentralbank zuletzt signalisiert, dass sie sich dieser Gefahren bewusst ist. Dennoch wurden die Leitzinsen zunächst auf ihrem Tiefstand von 1,0 % belassen.⁸

² Bundeswirtschaftsministerium, 2009

³ Statistisches Bundesamt, 2009

⁴ ifo Institut für Wirtschaftsforschung, 2009

⁵ Bundesagentur für Arbeit, 2009

⁶ Europäische Zentralbank, 2009

⁷ Statistisches Bundesamt, 2009

⁸ Europäische Zentralbank, 2009

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Immobilienmarkt in Deutschland

Die allgemeine wirtschaftliche Lage war prägend für den deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres. So reduzierte sich das Transaktionsvolumen auf rund 3,7 Mrd. €, ein Rückgang um 70 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Grund für diesen Einbruch war nach Meinung von Marktbeobachtern insbesondere die Einschränkung der Kreditvergabe durch die Geschäftsbanken. Dadurch wurden insbesondere großvolumige Immobilien-Transaktionen weiter erschwert, sodass die durchschnittliche Transaktionsgröße im ersten Halbjahr 2009 auf 13 Mio. € abnahm. Portfoliogeschäfte waren kaum noch zu verzeichnen. Verstärkt wurde dieser Effekt noch durch unterschiedliche Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern.⁹

Büro- und Einzelhandelsobjekte machten jeweils rund 31 % der Transaktionen aus und waren damit die dominierenden Nutzungsarten auf dem Investmentmarkt. Weitere 9 % des Volumens wurden in Immobilien mit Mischnutzung investiert, während rund 6 % auf Logistik- und Industrieimmobilien entfielen. Daneben trugen andere Objekte wie Hotels, Grundstücke und Spezialimmobilien zusammen 23 % zum Gesamtvolumen bei. Innerhalb des Einzelhandels-Segments waren Fachmarktzentren, einzelne Fachmärkte sowie Supermärkte/Discounter für 38 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Zudem war bei diesen Objekten bereits ein positiver Umschwung bei den Kaufpreisen zu verzeichnen. Grund hierfür ist einerseits die geringe Krisenanfälligkeit dieses Bereichs sowie andererseits die nachhaltige Planbarkeit der Erträge aufgrund typischerweise langer Laufzeit der Mietverträge.

Bei den Netto-Anfangsrenditen war in der ersten Jahreshälfte 2009 zwar insgesamt ein Anstieg festzustellen, jedoch haben sich zuletzt alle Assetklassen in dieser Hinsicht stabilisiert. Damit kann von einer Bodenbildung bei den Kaufpreisen für Gewerbeimmobilien ausgegangen werden. Vor den Hintergrund des moderaten Preisniveaus in Deutschland im internationalen Vergleich sind somit mittelfristig positive Effekte auf die Werthaltigkeit der bestehenden Gewerbeimmobilien zu erwarten.

Basierend auf der damals guten Konjunktorentwicklung waren im vergangenen Geschäftsjahr die Mietpreise noch gestiegen.¹⁰ Im Zuge der Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage konnte dieser Trend nicht aufrecht erhalten werden. Für das laufende Jahr wird mit einem allgemeinen leichten Rückgang bei Mieten für Gewerbeimmobilien gerechnet. Dies betrifft in erster Linie Neu- und Anschlussvermietungen. Bestehende Mietverträge bleiben von Änderungen des Mietniveaus hingegen unberührt. Wie stark sich der konjunkturelle Abschwung in den Mieten widerspiegeln wird, bleibt derzeit abzuwarten. Branchenbefragungen lassen jedoch auf verbesserte Erwartungen der Marktteilnehmer schließen, auch in Bezug auf die künftige Ertragslage.¹¹ Insbesondere im Einzelhandelssektor können aufgrund der hohen Stabilität des privaten Konsums die Aussichten als verhalten positiv bewertet werden.

⁹ Jones Lang LaSalle, 2009

¹⁰ IVD, 2008

¹¹ King Sturge, 2009

Deutscher Brauereimarkt

Nach wie vor ist die Lage auf dem deutschen Brauereimarkt angespannt. In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres ging der Gesamtabsatz bundesweit auf 49,3 Mio. hl zurück. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stellt dies ein Minus von 4,5 % dar. In Bayern, dem Hauptmarkt der Herrnbräu GmbH & Co. KG, reduzierte sich der Absatz ebenfalls. Hier wurde ein Rückgang um 4,1 % auf 10,8 Mio. hl gemessen.¹² Eine Ausnahme machte dabei der Monat April – hier war aufgrund der heißen Witterung bundesweit ein Absatzplus von 6,2 % zu verzeichnen.

Für das laufende Jahr gehen Marktbeobachter nicht von einer fundamentalen Änderung des deutschen Brauereimarktes aus. Aufgrund veränderter Konsumgewohnheiten und dem demografischen Wandel ist daher mit einem intensiven Wettbewerbsumfeld zu rechnen.

e. Unternehmensziele und Strategie

Die derzeitige konjunkturelle Situation stellt auch die VIB-Gruppe vor unternehmerische Herausforderungen. Dieser Entwicklung trägt die VIB-Gruppe Rechnung, so dass im laufenden Jahr einem aktiven Asset- und Portfolio-Management Vorzug gegenüber einer deutlichen Expansion eingeräumt wird. Dennoch bleibt es mittelfristig das erklärte Ziel der VIB-Gruppe, den in den vergangenen Jahren beschrittenen Weg des Ausbaus des Immobilien-Portfolios weiter zu verfolgen und Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren auszubauen. Mit der Akquisition weiterer lukrativer Gewerbeimmobilien sowie der erfolgreichen Integration der BBI Immobilien AG hat die VIB-Gruppe im vergangenen Geschäftsjahr 2008 wichtige Voraussetzungen für die behutsame Fortführung des Wachstumskurses und die weitere Steigerung des Unternehmenswertes geschaffen.

Auf Basis der finanziellen Stabilität und ihrer positiven Marktstellung will die VIB-Gruppe ihre bislang verfolgte Strategie konsequent fortführen. Im Zuge der weiteren Portfolio-Optimierung setzt die Gesellschaft einerseits auf die Nutzung der im aktuellen Marktumfeld bestehenden Investitionsmöglichkeiten durch selektive Zukäufe attraktiver Gewerbeimmobilien und andererseits auf Umschichtungen durch einzelne Objektverkäufe. Mittelfristig sind weitere zielgerichtete Übernahmen bzw. Beteiligungen an ertragsstarken Immobiliengesellschaften nicht ausgeschlossen. Der VIB-Konzern wird seine Positionierung als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften für Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum für das weitere Wachstum nutzen.

Im Segment Getränke sieht sich die Herrnbräu GmbH & Co. KG weiterhin einem schwierigen Wettbewerbsumfeld gegenüber. Diesen Herausforderungen plant die Gesellschaft durch eine verstärkte Marktdurchdringung zu begegnen, um die bisher erreichte weitgehende Abkoppelung vom Branchentrend in Bezug auf die Absatzentwicklung auch zukünftig zu sichern. Begleitet und unterstützt werden diese Maßnahmen durch eine fortgeführte Optimierung der Kostenstruktur der Herrnbräu GmbH & Co. KG.

¹² Statistisches Bundesamt, 2009

2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

a. Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2009 erzielte der VIB-Konzern Umsatzerlöse von insgesamt rund 30,9 Mio. € (Vorjahr: 26,5 Mio. €). Davon wurde mit Umsätzen in Höhe von 24,1 Mio. € das Gros im Segment Immobilien erwirtschaftet. Damit steigerte die Gesellschaft im Kerngeschäft „Bestandhaltung von Immobilien“ den Vorjahreswert von 19,6 Mio. € um 23,0%. Im Segment Getränke konnte mit Umsatzerlösen von 6,8 Mio. € der Vorjahreswert von 6,9 Mio. € trotz des schwierigen Marktumfeldes nahezu wiederholt werden. Hinzu kamen betriebliche Erträge im Gesamtvolumen von rund 0,7 Mio. €, die ebenfalls zum Großteil auf das Segment Immobilien entfielen. Im Berichtszeitraum wurden somit auf Konzernebene betriebliche Erträge von insgesamt 31,6 Mio. € generiert (Vorjahr 29,8 Mio. €).

Aufgrund des gegenüber dem Vorjahreszeitraum erneut deutlich ausgebauten Immobilienbestandes war bei den Aufwendungen für Investment Properties ein Anstieg von 3,6 Mio. € auf nunmehr 5,2 Mio. € zu verzeichnen. Unter dieser Position werden mit dem Portfolio verbundene Kosten wie z.B. Grundsteuer oder nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwendungen erfasst. Die Materialaufwendungen, die ausschließlich das Segment Getränke betreffen, beliefen sich auf 2,4 Mio. € und konnten somit gemessen am Vorjahreswert von 2,6 Mio. € leicht gesenkt werden.

Gleichzeitig gingen die Personalaufwendungen auf Konzernebene auf 3,1 Mio. € zurück (Vorjahr: 3,2 Mio. €). Vor dem Hintergrund der gestiegenen Umsatzerlöse konnte der VIB-Konzern im Berichtszeitraum seine Aufwands-Ertrags-Relation damit weiter verbessern.

Auch bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten Kosteneinsparungen realisiert werden, so dass sich diese im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 2,9 Mio. € auf 2,4 Mio. € reduzierten. Davon entfielen rund 1,3 Mio. € auf das Segment Getränke, während der Immobilienbereich für rund 1,1 Mio. € verantwortlich zeichnete. Gleichzeitig reduzierten sich die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties von 0,9 Mio. € im Vorjahr auf aktuell rund 0,7 Mio. €. Dem Segment Getränke waren davon rund 0,6 Mio. € zuzurechnen, während lediglich ein kleiner Teil von rund 0,1 Mio. € aus dem Immobilienbereich resultierte.

Auf Konzernebene erwirtschaftete die VIB Vermögen AG damit ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 17,8 Mio. €. Davon wurden rund 17,5 Mio. € im Segment Immobilien erzielt – ein deutliches Plus verglichen mit dem Vorjahreswert von 16,4 Mio. €. Daneben arbeitete auch das Getränke-Segment profitabel und trug 0,3 Mio. € zum Konzern-EBIT bei.

In der ersten Jahreshälfte 2009 erhöhte sich der Finanzierungsbedarf im Vergleich zum Vorjahr vor dem Hintergrund des vergrößerten Immobilienbestandes. Daher war im Berichtszeitraum ein Finanzergebnis von -9,5 Mio. € nach -8,1 Mio. € im Vorjahr zu verzeichnen. Hierin enthalten ist unter anderem die Ausgleichszahlung an außenstehende Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, die im Berichtszeitraum mit insgesamt 0,2 Mio. € zu Buche schlug.

Damit verblieb in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres ein Vorsteuerergebnis (EBT) von 8,4 Mio. € nach ebenfalls 8,4 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Im Vorjahr hatte jedoch ein positives Bewertungsergebnis von 2,8 Mio. € den Wert beeinflusst, während im ersten Halbjahr 2009 keine Bewertungsanpassungen vorgenommen wurden. In Bezug auf die betrieblichen Erträge wurde in der ersten Jahreshälfte 2009 eine Vorsteueremarge von 26,4 % erwirtschaftet. Dies unterstreicht die hohe Profitabilität der VIB-Gruppe als eine der ertragsstärksten Immobiliengesellschaften in Deutschland. Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern in Höhe von 1,7 Mio. € (Vorjahr: 1,7 Mio. €) erzielte die VIB Vermögen AG somit ein Konzernergebnis von 6,6 Mio. € (Vorjahr 6,7 Mio. €). Bezogen auf die insgesamt 17.222.493 ausstehenden Aktien konnte daher ein Ergebnis je Aktie von 0,38 € je Anteilsschein erwirtschaftet werden (Vorjahr: 0,34 €).

Aufteilung der Konzerngewinn- und -verlustrechnung nach Segmenten

in T €	H1 2009 Gesamt	H1 2009 Getränke	H1 2009 Immobilien	H1 2008* Immobilien
Umsatzerlöse	30.904	6.757	24.147	19.559
Bestandsveränderungen	-7	-7	0	0
Wertänderung von Investment Properties	0	0	0	2.861
Sonstige betriebliche Erträge	720	59	661	321
Summe der betrieblichen Erträge	31.617	6.809	24.808	22.741
Aufwendungen für Investment Properties	-5.192	0	-5.192	-3.602
Materialaufwand	-2.407	-2.407	0	-229
Personalaufwand	-3.136	-2.220	-916	-939
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.359	-1.293	-1.066	-1.478
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	18.523	889	17.634	16.493
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-675	-624	-51	-56
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17.848	265	17.583	16.437
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	2	0	2	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	426	81	345	112
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.698	-127	-9.571	-8.157
Aufwand aus Garantiedividende	-226	0	-226	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.352	219	8.133	8.392
Ertragsteuern	-1.722	4	-1.726	-1.720
Konzernergebnis	6.630	223	6.407	6.672

* aufgrund von Konsolidierungseffekten nicht identisch mit dem veröffentlichten Halbjahresbericht 2008

b. Vermögens- und Finanzlage

Zum 30. Juni 2009 belief sich die Bilanzsumme des VIB-Konzerns auf 640,9 Mio. €, ein Zuwachs um 20,2 Mio. € im Vergleich zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres (31. Dezember 2008: 620,7 Mio. €). Zurückzuführen ist dieser Anstieg im Wesentlichen auf die im Berichtszeitraum getätigten Investitionen, die eine Erhöhung der Investment Properties auf derzeit 578,9 Mio. € zur Folge hatten (31. Dezember 2008: 561,3 Mio. €). Gleichzeitig stiegen die Sachanlagen von rund 39,0 Mio. € auf 45,0 Mio. € zum 30. Juni 2009. Dieser Anstieg ist teilweise begründet in Investitionen in Anlagen im Bau im Zuge der Projektierungstätigkeit der VIB Vermögen AG für das eigene Portfolio. Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Vermögensgegenstände damit von 606,1 Mio. € (31. Dezember 2008) auf 629,5 Mio. € zum 30. Juni 2009. Bei den kurzfristigen Vermögenswerten war hingegen im gleichen Zeitraum ein Rückgang von 14,6 Mio. € auf derzeit 11,3 Mio. € zu verzeichnen. Grund hierfür ist primär der Rückgang der liquiden Mittel auf 3,8 Mio. € (31. Dezember 2008: 5,9 Mio. €).

Das Eigenkapital der VIB Vermögen AG betrug zum 30. Juni 2009 insgesamt 191,8 Mio. € nach 185,5 Mio. € zum 31. Dezember 2008. Grund für den Anstieg war die positive Ertragslage der Gesellschaft und der damit verbundene Periodenüberschuss im Berichtszeitraum. Zum Bilanzstichtag belief sich die Eigenkapitalquote auf 29,9% und zeigte sich damit unverändert im Vergleich zum Geschäftsjahresende 2008. Im Verhältnis zu den derzeit ausstehenden 17.222.493 Aktien belief sich der Net Asset Value (NAV) je Aktie zum Bilanzstichtag auf 11,46 €.

Vor dem Hintergrund der getätigten Investitionen in das Immobilienvermögen fand bei den Verbindlichkeiten der Gesellschaft ebenfalls eine Erhöhung statt. Im Wesentlichen wurden der Portfolioausbau dabei langfristig finanziert, sodass die langfristigen Finanzschulden von 291,3 Mio. € (31. Dezember 2008) auf 302,7 Mio. € zum 30. Juni 2009 anstiegen. Zudem war bei den latenten Steuern ebenfalls ein Zuwachs von rund 1,0 Mio. € auf derzeit 18,1 Mio. € (31. Dezember 2008: 17,1 Mio. €) zu verzeichnen. Im Ergebnis kam es bei den langfristigen Schulden zu einer Steigerung von 318,2 Mio. € zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres auf nunmehr 330,1 Mio. €.

Daneben erhöhten sich die kurzfristigen Schulden von 117,1 Mio. € (31. Dezember 2008) geringfügig auf 118,9 Mio. € zum 30. Juni 2009. Dabei stiegen die kurzfristigen Finanzschulden auf 108,2 Mio. € an (31. Dezember 2008: 103,1 Mio. €), während die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von 13,2 Mio. € zum Geschäftsjahresende 2008 auf derzeit 9,4 Mio. € gesenkt wurden.

Insgesamt belief sich die Nettoverschuldung des VIB-Konzerns zum Bilanzstichtag auf 407,8 Mio. € (31. Dezember 2008: 389,2 Mio. €). Setzt man die Verbindlichkeiten ins Verhältnis zum Wert des Immobilien-Portfolios, so ergibt sich eine „Loan-to-Value“-Quote von derzeit 64,4% nach 65,6% zum Ende des vergangenen Geschäftsjahrs. Daran wird die finanzielle Stabilität der Gesellschaft bei weiter ausgebautem Immobilienbestand deutlich. In Verbindung mit ihrer soliden Eigenkapitalquote und dem im Wesentlichen langfristig gesicherten Fremdkapital verfügt die VIB Vermögen AG damit weiterhin über eine robuste Finanzierungsstruktur.

| Nachtragsbericht

Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Risiko- und Prognosebericht

a. Risikomanagementsystem

Als Immobiliengesellschaft ist die VIB Vermögen AG mit den unterschiedlichsten Risiken konfrontiert. Diese werden bewusst und kalkuliert eingegangen, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen frühzeitig zu erkennen und effektiv zu begegnen, hat die Gesellschaft ein angemessenes Risikomanagementsystem aufgebaut. Dieses Risikomanagementsystem ist auf die relevanten Parameter des Geschäftsmodells der VIB Vermögen AG ausgerichtet und wird kontinuierlich an das operative Geschäft angepasst. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

Damit verfügt die VIB Vermögen AG über ein adäquates Risikomanagementsystem, das fortlaufend weiterentwickelt wird. Zum Stichtag 30. Juni 2009 existierten keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

b. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Gegenüber den Darstellungen im Geschäftsbericht 2008 haben sich die Chancen und Risiken nicht verändert.

c. Ausblick

Künftig wird die VIB-Gruppe das Kerngeschäft, den Kauf bzw. die Erstellung und Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen, weiter ausbauen. Dabei wird die Gesellschaft ihre bewährte „Buy-and-hold“-Strategie fortführen und ihr Portfolio kontinuierlich optimieren und zielgerichtet verstärken. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt im Segment Immobilien der wachstumsstarke süddeutsche Raum.

Basis des Unternehmenserfolgs der VIB Vermögen AG ist der in den Vorjahren vorangetriebene Expansionskurs. Im laufenden Geschäftsjahr werden dabei die im Geschäftsjahr 2008 übernommenen Immobilien erstmals über den Zeitraum eines gesamten Jahres zum Vermietungsergebnis der VIB-Gruppe beitragen und zu entsprechenden Vermögens- und Ertragssteigerungen in 2009 führen. Aufgrund des derzeitigen Marktumfeldes liegt der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit

im laufenden Jahr primär auf einem aktiven Asset- und Portfolio-Management sowie dem selektiven Portfolioausbau bzw. dessen Optimierung. Vor diesem Hintergrund wurde durch die Übernahme von insgesamt drei attraktiven Gewerbeimmobilien und dem Verkauf eines weiteren Objektes der Immobilienbestand im Berichtszeitraum in Bezug auf die Ertragskraft weiter verbessert. Mittelfristig bleibt es das erklärte Ziel der VIB-Gruppe, die in den vergangenen Jahren verfolgte Wachstumsstrategie fortzuführen und Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren nachhaltig auszubauen.

Durch die Integration der BBI Immobilien AG in die VIB-Gruppe können zukünftig Synergiepotenziale verstärkt realisiert und Erträge und Renditen zusätzlich gesteigert werden. Dadurch wird eine weitere, kontinuierliche Verbesserung der Aufwand-Ertrags-Relation im Segment Immobilien erzielt. Im Zuge der sukzessiven Übernahme der bereits akquirierten Objekte aus dem sogenannten Bavaria-Portfolio in den Immobilienbestand der BBI Immobilien AG wird der Konzern sein Potenzial zur Erwirtschaftung nachhaltiger Mieteinkünfte weiter ausbauen. Die Gesellschaft will damit ihre Marktstellung festigen und gleichzeitig durch Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus ihre Rentabilität weiter steigern.

Derzeit agiert der VIB-Konzern erfolgreich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Insbesondere die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise und deren Effekte auf die Kapitalmärkte führen zu neuen Herausforderungen bei der Fortführung des Unternehmenswachstums. Sollte diese Situation über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, so sind trotz der derzeit soliden und im Wesentlichen langfristigen Finanzierungsstruktur Auswirkungen auf den Wachstumskurs der VIB-Gruppe nicht auszuschließen.

Im Segment Getränke ist weiterhin mit einem beschleunigten Konzentrationsprozess zu rechnen. Daher ist auch im laufenden Geschäftsjahr ein insgesamt schwieriges Markt- und Wettbewerbsumfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu erwarten. Im laufenden Geschäftsjahr liegt die Kernaufgabe der Gesellschaft daher sowohl in der Erhöhung der Marktdurchdringung als auch in der Optimierung der Kostenstruktur.

Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs im ersten Halbjahr hat der Vorstand die Prognose für die Entwicklung des Immobilien-Segments für das laufende Jahr angehoben. Danach erwartet die Gesellschaft in diesem Segment eine deutliche Steigerung der Umsatzerlöse auf 50,0 Mio. € nach 42,1 Mio. € im Vorjahr. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) wird von einem Anstieg auf 35,0 Mio. € ausgegangen (Vorjahr: 28,2 Mio. €). Zudem rechnet die VIB Vermögen AG mit einer Verbesserung des Vorsteuerergebnisses (EBT) im Bereich Immobilien auf 15,8 Mio. € nach 11,3 Mio. € im Geschäftsjahr 2008. Da die Höhe der Immobilienbewertung zum Geschäftsjahresende derzeit nicht vorhersehbar ist, verstehen sich die Angaben vor Berücksichtigung möglicher Wertveränderungen im Portfolio, die jedoch keine Auswirkungen auf die Liquidität der Gesellschaft haben. Somit wird das prognostizierte Ergebnis ausschließlich durch Mieterträge generiert. Das Segment Getränke wird 2009 voraussichtlich mit einem leicht positiven Ergebnis abschließen.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Halbjahresabschluss

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar 2009 bis 30. Juni 2009

in T€	01.01.2009 - 30.06.2009	01.01.2008 - 30.06.2008*
Umsatzerlöse	30.904	26.468
Bestandsveränderung	-7	58
Wertänderungen von Investment Properties	0	2.861
Sonstige betriebliche Erträge	720	411
Summe der betrieblichen Erträge	31.617	29.798
Aufwendungen für Investment Properties	-5.192	-3.602
Materialaufwand	-2.407	-2.632
Personalaufwand	-3.136	-3.215
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.359	-2.897
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	18.523	17.452
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-675	-924
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	17.848	16.528
Finanzergebnis	-9.496	-8.143
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.352	8.385
Ertragsteuern	-1.722	-1.720
Konzernergebnis	6.630	6.665
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	6.471	5.800
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	159	865
Ergebnis je Aktie (in €)	0,38	0,34

* aufgrund von Konsolidierungseffekten nicht identisch mit dem veröffentlichten Halbjahresbericht 2008

| Konzernbilanz

An unsere Aktionäre
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2009

in T€	30.06.2009	31.12.2008*
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.281	1.066
Sachanlagen	45.051	38.970
Investment Properties	578.903	561.336
Anteile an assoziierten Unternehmen	460	460
Finanzielle Vermögenswerte	3.461	3.894
Latente Steuer	375	375
Summe langfristige Vermögenswerte	629.531	606.101
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsvermögen	1.455	1.376
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.654	5.939
Forderungen aus Ertragsteuern	102	1.266
Bankguthaben und Kassenbestände	3.800	5.925
Aktive Rechnungsabgrenzung	330	58
Summe kurzfristige Vermögenswerte	11.341	14.564
Bilanzsumme	640.872	620.665

* aufgrund von Konsolidierungseffekten nicht identisch mit dem veröffentlichten Halbjahresbericht 2008

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2009

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

in T€	30.06.2009	31.12.2008*
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.222	17.084
Kapitalrücklage	97.135	96.163
Gewinnrücklage	40.143	40.143
Bilanzgewinn	28.768	22.298
	183.268	175.688
Cashflow Hedges	-3.579	-3.386
Minderheitenanteil	12.154	13.155
Summe Eigenkapital	191.843	185.457
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	675	675
Finanzschulden	302.680	291.341
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	1.574	1.540
Derivative Finanzinstrumente	5.130	5.565
Latente Steuern	18.103	17.061
Pensionsrückstellungen	794	818
Sonstige langfristige Schulden	1.160	1.154
Summe langfristige Schulden	330.116	318.154
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	108.228	103.060
Rückstellungen	80	96
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	343	184
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	170	114
Sonstige Verbindlichkeiten	9.411	13.152
Rechnungsabgrenzung	681	448
Summe kurzfristige Schulden	118.913	117.054
Bilanzsumme	640.872	620.665

* aufgrund von Konsolidierungseffekten nicht identisch mit dem veröffentlichten Halbjahresbericht 2008

| 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, Peter Schropp
Registergericht: Ingolstadt
Registernummer: HRB 101699

Stand: 27. August 2009

Fotos:
cap – Agentur für Kommunikation und Werbung
Monheimerstraße 8
86633 Neuburg an der Donau

Redaktion und Satz:
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Dieser Halbjahresbericht 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 zugrunde 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