

2010

visionär | **i**ndividuell | beständig

Halbjahresbericht



VIB Vermögen AG

| Konzernkennzahlen (IFRS)

in T€	30.06.2010	31.12.2009	31.12.2008
Bilanzsumme	660.489	662.622	620.665
Eigenkapital	202.095	193.540	185.457
Eigenkapitalquote	30,6%	29,2%	29,9%
Nettoverschuldung	414.971	425.514	389.151
LTV-Rate (in %)	64,4	65,4	65,6
NAV je Aktie (in €)	12,23	11,85	11,06
FFO je Aktie (in €)	0,47	0,95	0,67

in T€	H1 2010	H1 2009*	H1 2008*
Umsatzerlöse	25.617	24.148	19.559
Betriebliche Erträge	26.149	24.809	22.741
EBIT	17.968	17.584	16.437
EBIT-Marge	68,7%	70,9%	72,3%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.072	8.133	8.392
EBT-Marge	30,9%	32,8%	36,9%
Konzernergebnis	10.424	6.630	6.672
Ergebnis je Aktie (in €)	0,57	0,38	0,34

* Vergleichszahlen beziehen sich auf das Immobiliensegment.

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Aktie der VIB Vermögen AG	4
Stammdaten	4
Aktienkurs	4
Aktionärsstruktur	5
Investor Relations	6
Finanzkalender	6
Hauptversammlung	6
Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG	7
Überblick	7
Immobilien-Standorte	10
Portfolio-Entwicklung	11
Investitions- und Entwicklungsvorhaben	11
Finanzierung des Immobilienportfolios	12
Börsengang der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG)	13
Zwischenlagebericht	15
Wirtschaftsbericht	16
Nachtragsbericht	25
Risiko- und Prognosebericht	25
Halbjahresabschluss	33
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
Konzernbilanz	35
Impressum	37

| Brief an die Aktionäre

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im ersten Halbjahr 2010 konnte die VIB Vermögen AG die positive operative Entwicklung der Vorjahre erfolgreich fortschreiben. So gelang es sowohl die Mieterlöse als auch das Konzernergebnis weiter zu steigern. Hierbei profitierten wir erstmals voll umfänglich von der regen Akquisitionstätigkeit der letzten Jahre, die neben der Ausweitung des Immobilienportfolios auf nunmehr 85 Objekte auch zu einer Verbesserung der Umsatz- und Ertragslage geführt hat.

Ein wesentlicher Meilenstein der ersten Jahreshälfte war insbesondere die organisatorische Neuausrichtung des Konzerns. Bereits im November 2009 wurde mit der Konzentration aller Getränkeaktivitäten in der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG die Grundlage für die künftige Fokussierung auf den Immobilienbereich geschaffen. In einem zweiten Schritt beteiligten sich die beiden langjährigen Geschäftsführer des Getränkesegments im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der neu gegründeten Gesellschaft. Am 8. Juli 2010 erfolgte schließlich der Börsengang der BHB Brauholding AG im m:access Segment der Börse München. Durch die erfolgreiche Platzierung von neuen Aktien reduzierte sich der Anteil der VIB-Gruppe an der BHB Brauholding AG auf 35,5 % und wird künftig somit "at equity" bilanziert. Zum 30.06.2010 ist das Segment Getränke gemäß den Bestimmungen des IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich ausgewiesen. Damit erhöht sich die Transparenz der Geschäftsergebnisse bereits mit diesem vorliegenden Halbjahresbericht deutlich, der nun das Immobiliengeschäft klar abbildet.

Im Berichtszeitraum erzielten wir demnach Umsatzerlöse auf Konzernebene in Höhe von 25,6 Mio. €. Verglichen mit dem Vorjahreswert bedeutet dies ein Plus von 6,1 %. Auch das operative Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) konnten wir steigern, so dass es mit 18,0 Mio. € über dem vergleichbaren Vorjahresniveau lag. Nach Abzug sämtlicher Kosten erhöhte sich unser Konzernergebnis – vor allem bedingt durch einen positiven Effekt aus der Neuberechnung latenter Steuern – deutlich um 57 % auf 10,4 Mio. €. Die positive operative Entwicklung wurde im Wesentlichen durch zwei Faktoren ermöglicht: Unser erprobtes Geschäftsmodell sowie die Kompetenz und das Engagement unserer Mitarbeiter. Das auf Sicherheit ausgerichtete Geschäftsmodell mit einer umsichtigen und nachhaltigen Finanzierungsstruktur – die sich gerade in der jüngsten Wirtschafts- und Finanzkrise als eindeutig richtig erwiesen hat – umfasst insbesondere eine selektive Wachstumsstrategie unter Beachtung strikter Investitionskriterien sowie eine klare geographische Fokussierung auf den süddeutschen Raum. Nachdem die Jahre 2008 und 2009 von einem dynamisch wachsenden Immobilienbestand geprägt waren, lag der operative Schwerpunkt im ersten Halbjahr 2010 auf der Portfoliooptimierung und einem aktiven Asset Manage-

ment. Der enge Kontakt zu unseren Mietern und das Eingehen auf deren Bedürfnisse trägt zu einer ertragsstarken und langfristigen Vermietung unserer Objekte bei.

Wir sind optimistisch, die für 2010 genannten Prognosen zu erfüllen. Im laufenden Jahr wollen wir die Umsatzerlöse auf rund 51,0 Mio. € steigern. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) sieht unsere Prognose einen Wert von 37,0 Mio. € vor. Für das Vorsteuerergebnis vor Marktbeurteilung der Immobilien erwarten wir auf Konzernebene einen Wert in Höhe von 17,0 Mio. €. Damit zeigen wir einmal mehr unsere hohe Ertragskraft in unserem Geschäft.

Unser herzlicher Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die Umstrukturierung des Konzerns tatkräftig unterstützten und gleichzeitig das operative Immobiliengeschäft vorantrieben. Zudem möchten wir uns bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das uns entgegengebrachte Vertrauen bedanken.

Im August 2010



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Die Aktie der VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

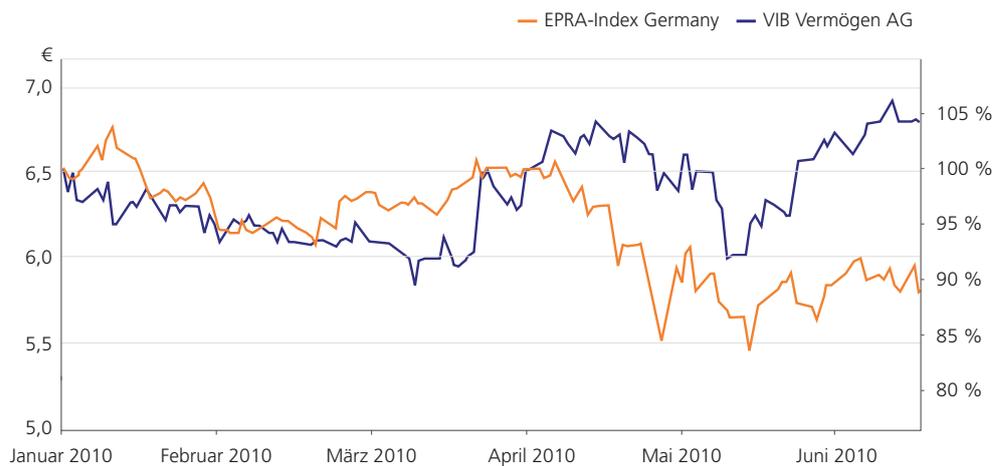
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.735.894 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München/Freiverkehr-m:access Frankfurt/Freiverkehr
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.735.894 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 30.06.2010	12,23 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 30.06.2010	202.095 T€
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2009	0,25 €

Aktienkurs

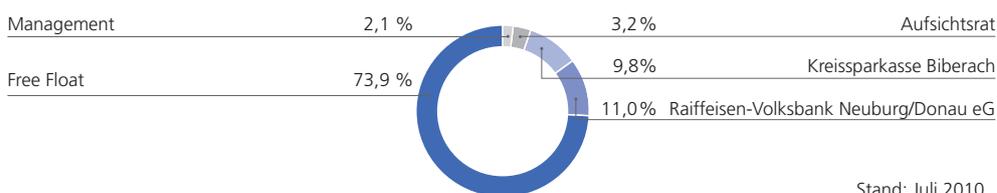


Nachdem die Situation auf den Finanzmärkten im Jahr 2009 noch sehr stark von den Folgen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise dominiert war, waren es im ersten Halbjahr 2010 vor allem die überschuldeten Haushalte der sogenannten PIGS-Staaten (Portugal, Italien, Griechenland und Spanien), die für eine erhöhte Volatilität am Kapitalmarkt sorgten. So konnte ein griechischer Staatsbankrott im Frühjahr nur mit großen Mühen abgewendet werden. Diese Unsicherheiten haben sich im Frühjahr 2010 massiv auf den Anleihenmarkt und den Euro ausgewirkt. Nach einem grundsätzlich positiven Start ins neue Jahr, kamen auch die Aktienmärkte im April und Mai deutlich unter Druck.

In diesem Marktumfeld entwickelte sich die Aktie der VIB Vermögen AG (WKN: 245751; ISIN: DE0002457512) erneut besser als der immobilienpezifische Vergleichsindex EPRA-Germany. Im Berichtszeitraum verzeichnete die Aktie einen Kursgewinn von 3,8% und konnte damit dem Abwärtstrend im ersten Quartal entgegenwirken. Seit dem Tief von 5,85 € am 15. März 2010 konnten die Anteilsscheine deutlich zulegen. Nach einem Kursrückgang im Mai – bedingt durch das allgemeine Kapitalmarktumfeld – wurde die Outperformance bis zum Ende des Betrachtungszeitraums gegenüber dem Vergleichsindex deutlich sichtbar. Im Ergebnis dieser Aufwärtsbewegung wurde am 24. Juni 2010 der vorläufige Jahreshöchstwert von 6,90 € erreicht. In der Folge konsolidierte der Wert leicht und beendete das erste Halbjahr mit einem Schlusskurs von 6,78 €. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von rund 120 Mio. €. Damit notiert die Aktie 44,6% unter dem inneren Wert (NAV) von 12,23 € je Aktie.

Mit einem durchschnittlichen Handelsvolumen von etwa 17.000 Stück im XETRA-Handel lag die Liquidität der VIB-Aktie unter dem Vorjahresniveau von 22.000 Aktien pro Tag.

Aktionärsstruktur



Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG ist gekennzeichnet durch eine gesunde Mischung aus breitem Streubesitz und langfristig orientierten institutionellen Investoren. Etwa 73,9% der Aktien befinden sich im Free Float. Nachdem im Herbst 2009 die Kreissparkasse Biberach als weiterer Großaktionär für die Gesellschaft gewonnen werden konnte, zeigte sich die Eigentümerstruktur im ersten Halbjahr 2010 nahezu unverändert. Neben dem besagten Stimmrechtsanteil von aktuell rund 9,8% verfügt die VIB Vermögen AG noch über einen zweiten, langfristig orientierten

Investor aus dem Bereich regionaler Banken: Die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, deren Anteil an der Gesellschaft 11,0 % beträgt. Daneben sind das Management mit 2,1 % und der Aufsichtsrat mit 3,2 % an dem Unternehmen beteiligt.

Investor Relations

Der offene und intensive Austausch mit Analysten, Investoren, Aktionären und der Fachpresse hat bei der VIB Vermögen AG eine hohe Priorität. Eine transparente, zeitnahe und ausführliche Berichterstattung sollen der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit bieten, sich ein umfassendes Bild der im Open Market und m:access notierten Gesellschaft zu machen. Die VIB Vermögen AG veröffentlicht daher umfassende Geschäfts- und Halbjahresberichte gemäß IFRS-Rechnungslegung und publiziert regelmäßig Pressemeldungen zur aktuellen Geschäftsentwicklung. Um den Aktionärskreis auch in internationaler Hinsicht kontinuierlich zu erweitern, veröffentlicht die Gesellschaft sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache. Regelmäßig ist der Vorstand zudem im persönlichen Gespräch mit Analysten und Investoren. Im ersten Halbjahr 2010 war die VIB Vermögen AG daher auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und stellte die Geschäftsergebnisse der „Financial Community“ vor. Ein weiterer Schwerpunkt der Investor-Relations-Aktivitäten waren regelmäßige Road-Show-Termine im In- und Ausland.

Seit Sommer 2009 wird die Berichterstattung der VIB Vermögen AG ergänzt durch Investmentstudien der Researchgesellschaften SRC Research und SES Research. Die Dokumente stehen im Internet unter www.vib-ag.de im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung.

Finanzkalender

25. August 2010	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2010
7. September 2010	Teilnahme an der 20. m:access-Analysten-Konferenz, Frankfurt
14. September 2010	Teilnahme am Forum Financial Services, Frankfurt
28. Oktober 2010	Teilnahme an der Baader Small und Mid Cap Konferenz, Unterschleißheim

Hauptversammlung

Am 6. Juli 2010 fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2009 in Neuburg/Donau statt. Bei einer Präsenz von 56,54 % der ausgegebenen Aktien wurden sämtliche Vorschläge der Verwaltung mit jeweils über 99 % der abgegebenen Stimmen angenommen. So wurde unter anderem die Erhöhung der Dividende von 0,20 € auf 0,25 € beschlossen, die am 7. Juli 2010 an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Im Einzelnen standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns 2009, die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2009 sowie Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Daneben wurden Vorratsbeschlüsse zum Erwerb eigener Aktien unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre sowie zur Erhöhung des genehmigten Kapitals gefasst.

| Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Überblick

Das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch eine hohe Ertragsstärke sowie eine breite und ausgewogene Risikostreuung gekennzeichnet. Das Bestandsportfolio umfasst dabei 85 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 645.000 m². Eine Leerstandsquote von etwa 1,2 % sichert der VIB-Gruppe einen Spitzenwert unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften und belegt die Qualität der Objekte sowie des konzerninternen Asset-Managements.

Kennzahlen

(Stand: 30. Juni 2010)

Anzahl der Objekte	85 Immobilien
Gebäudenutzfläche	ca. 645.000 m ²
Annualisierte Mieterlöse	ca. 43,7 Mio. €
Leerstandsquote	ca. 1,2 %

Der Marktwert des Portfolios (inkl. der sich im Bau befindlichen Anlagen und der Vorratsgrundstücke) beläuft sich per 30.06.2010 auf rund 637 Mio. €. Bezogen auf die Marktwerte beträgt die Mietrendite aller vermieteten Objekte der VIB-Gruppe 7,13 %. Dabei sind die Mietrenditen in den Segmenten Industrie und Logistik mit jeweils über 7,5 % besonders attraktiv. Parallel dazu erzielen die Immobilien mit der Hauptnutzungsart Einzelhandel durchschnittliche Mietrenditen von rund 6,9 %. Im Büro- und Dienstleistungsbereich sowie bei den sonstigen Immobilien liegt der Wert bei 6,7 %. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass bei den beiden letztgenannten Nutzungsarten in der Regel besonders hohe Mietlaufzeiten vereinbart werden. Dadurch erhöht sich die Erwartungssicherheit hinsichtlich der zukünftigen Cashflows. Im Ergebnis vereint das Portfolio der VIB Vermögen AG eine gesunde Mischung aus renditestarken Industrie- und Logistikobjekten mit besonders einnahmestabilen Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobilen.

Mietrenditen nach Branchen, basierend auf Marktwerten per 12/2009

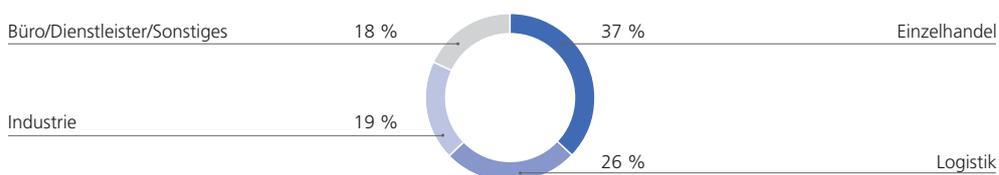
(Stand: 30. Juni 2010)



Durch eine relativ gleichmäßige Verteilung der Immobilien über die verschiedenen Nutzungsarten erreicht die VIB Vermögen AG zudem ein hohes Maß an Risikodiversifikation. Rund 37 % der Netto-Mieterlöse werden durch die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien erwirtschaftet, während weitere 26 % aus dem Segment Logistik stammen. Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige tragen kumuliert zu rund 18 % der Netto-Mieterlöse bei. Der Anteil von Industrieobjekten beläuft sich auf etwa 19 %. Mit dieser breiten Streuung des Portfolios über verschiedene Branchen verringert die VIB Vermögen AG die Abhängigkeit von einzelnen Sektorentwicklungen.

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen/Segment

(Stand: 30. Juni 2010)



Zudem ist das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit einer hohen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge ausgestattet. Gleichzeitig gilt es zu berücksichtigen, dass die Verträge mit kurzer Restlaufzeit oftmals mit langjährigen Mietern – z. B. aus dem Bereich der Gastronomie – bestehen. Diesen steht zwar nach einer gewissen Vertragslaufzeit in der Regel ein jährliches Kündigungsrecht zu. Jedoch zeigt die Erfahrung, dass nur in Ausnahmefällen eine Kündigung tatsächlich stattfindet. Ansonsten verlängert sich der Vertrag automatisch um ein weiteres Jahr.

Darüber hinaus zeichnen sich die Mieter durch eine gute bis sehr gute Bonität aus. So legt der VIB-Konzern bereits im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses einen besonderen Schwerpunkt auf die sorgfältige Prüfung der potenziellen Vertragspartner. Durch den Abschluss von Vereinbarungen mit wirtschaftlich soliden Mietern werden die Risiken von Mietausfällen deutlich minimiert.

Daneben ist die Mieterstruktur der VIB-Gruppe von einer großen Diversifikation geprägt. Lediglich ein Mieter weist einen Anteil von über 10 % an den gesamten Netto-Mieterlösen auf. Dabei handelt es sich um einen Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der eine marktführende Stellung aufweist und über ein seit Jahren erfolgreiches Geschäftsmodell verfügt. Außerdem gehören bonitätsstarke Industrieunternehmen und robuste Einzelhandelskonzerne zu den größten Mietern der VIB-Gruppe. Annähernd die Hälfte der Netto-Mieterlöse verteilt sich auf eine Vielzahl von Verträgen mit vergleichsweise kleineren Mietern.

TOP 10 Mieter der VIB-Gruppe

(Stand: 30.06.2010)

Mietername	Anteil an gesamten Netto-Mieterlösen
Gartenfachmarktbetreiber (15 Standorte)	14,24 %
Rudolph-Gruppe	8,07 %
Gillhuber Logistik GmbH	4,97 %
Continental Automotive GmbH	4,20 %
Loxess Gruppe	4,09 %
Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft	3,57 %
Faurecia Autositze GmbH	3,23 %
Edeka-Gruppe	3,19 %
Lidl-Schwarz-Gruppe	2,55 %
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	2,52 %
Sonstige	49,37 %
Gesamt	100 %

An unsere Aktionäre

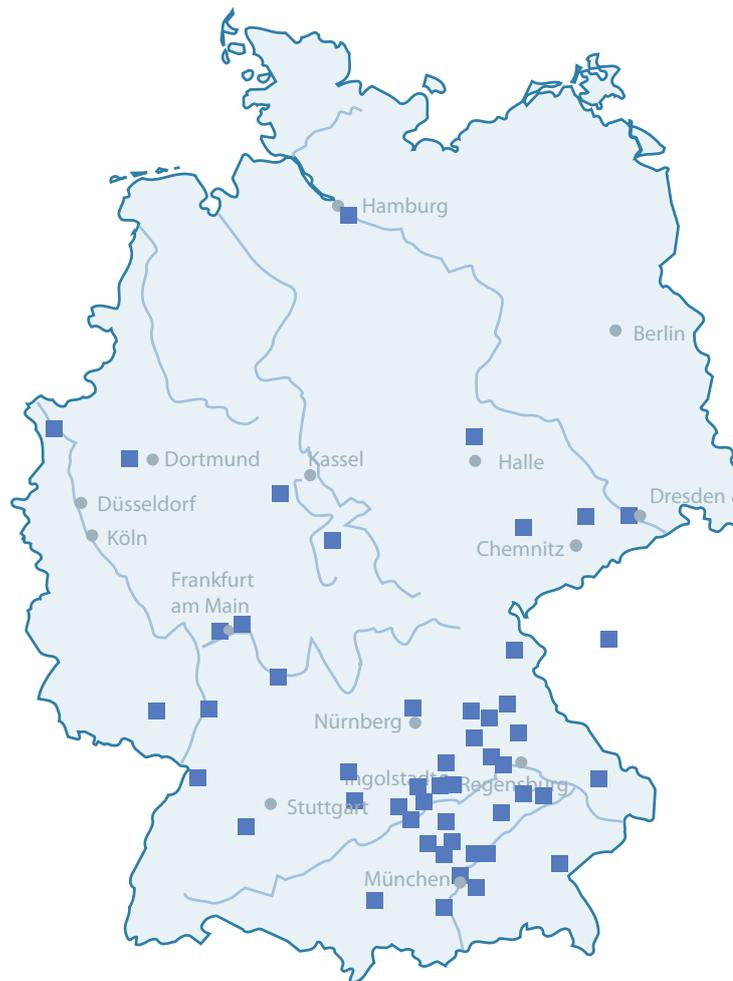
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Immobilien-Standorte (Stand: 30. Juni 2010)

Objekte beispielsweise in:

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



An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Geografischer Fokus der Gesellschaft ist der süddeutsche Raum. Diese Schwerpunktsetzung beruht auf mehreren Gründen: Es handelt sich hierbei um eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands mit einer hohen wirtschaftlichen Prosperität, einer heterogenen Wirtschaftsstruktur und günstiger Lage im Herzen Europas. Zudem ist die soziodemographische Entwicklung dieser Gebiete im bundesdeutschen Vergleich äußerst günstig. Diese Vorteile reduzieren etwaige Risikofaktoren und tragen zur Wertstabilität des Immobilienportfolios bei. Ferner verfügt das Management der VIB Vermögen AG über ein ausgeprägtes Netzwerk in der Region. Langjährige, persönliche und vertrauensvolle Kontakte ermöglichen die frühzeitige Nutzung von sich ergebenden Marktchancen – und stellen damit einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar.

Darüber hinaus investiert die VIB-Gruppe in geringerem Maße und selektiv in den übrigen Teilen Deutschlands sowie im grenznahen Ausland. Oftmals werden diese Akquisitionen in enger Zusammenarbeit mit langjährigen Bestandmieterern getätigt.

Portfolio-Entwicklung

Nachdem das Geschäftsjahr 2009 von einer sehr hohen Wachstumsdynamik geprägt war und sich der Immobilienbestand der VIB-Gruppe in dieser Periode auf nunmehr 85 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 645.000 m² erhöhte, lag der operative Fokus im ersten Halbjahr 2010 auf einem aktiven Asset- und Portfoliomanagement und einer Konsolidierung des Immobilienportfolios. So wird derzeit das Bestandsobjekt in Großostheim in enger Abstimmung mit dem Mieter, einem führenden Hersteller von Kontaktlinsen, renoviert. Neben der Erweiterung der firmeneigenen Kantine werden alle Böden und Fenster der Immobilie umfassend erneuert. Mit diesen wertsteigernden Baumaßnahmen wurde das Objekt an die Bedürfnisse des gewerblichen Nutzers angepasst und durch erweiterte Flächen auch die Miete gesteigert.

Investitions- und Entwicklungsvorhaben

Im laufenden Geschäftsjahr 2010 sieht die Gesellschaft den Schwerpunkt der operativen Tätigkeit zunächst in der fortlaufenden Portfoliooptimierung. Hierzu zählen unter anderem auch eigene Entwicklungsprojekte, die mit erfolgreichem Projektabschluss sukzessive in das Portfolio übernommen werden sollen.

So wurde im Berichtszeitraum ein Entwicklungsprojekt in Frankfurt, Am Martinszehnten, vorangetrieben. Das Logistikobjekt in verkehrsgünstiger Lage an der A 661 befindet sich in der ab-

schließenden Fertigstellungs- und Vermarktungsphase. Mit Übergabe an den Mieter wird dieses Projekt voraussichtlich zum Jahresende 2010 in das Portfolio der VIB Vermögen AG übernommen.

Beim Vorratsgrundstück in Murnau erfolgte im Berichtszeitraum eine Rückabwicklung im Volumen von 1,75 Mio. €. Aufgrund von Änderungen im Bebauungsplan entsprach das Projekt nicht mehr den Investitionskriterien der VIB Vermögen AG, so dass dieses Projekt nicht weiter verfolgt wurde.

Finanzierung des Immobilienportfolios

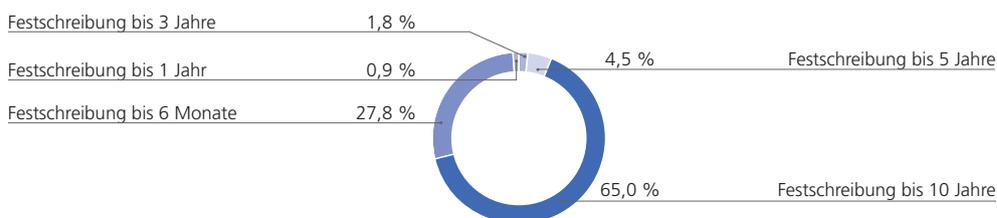
Die VIB Vermögen AG verfolgt bei der Finanzierung ihres Immobilienportfolios einen konservativen, auf Solidität und Nachhaltigkeit bedachten Ansatz. Leitlinien der Finanzierung sind dabei die langfristige Sicherung der notwendigen Fremdmittel sowie eine hohe Eigenkapitalquote. Verdeutlicht wird dieser konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilien-Portfolios („Loan to Value“), das sich zum 30. Juni 2010 auf rund 64,4% belief.

Auch im Berichtszeitraum bestand aufgrund der soliden Finanzierungsstruktur weiterhin ein sehr guter Zugang zu günstigen Finanzierungen. Die Beziehungen zu Banken wurden im Berichtszeitraum gepflegt und in- und ausländische Banken umwarben die VIB Vermögen AG mit günstigen Kreditkonditionen. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Immobilie in Grobostheim erfolgten eine Valutierung der Objektfinanzierung und eine reibungslose Prolongation des Darlehens.

Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Vereinbarung attraktiver Kreditkonditionen. Dabei sind die Darlehen in der Regel frei von Covenant-Vereinbarungen und meist als Annuitätendarlehen strukturiert. Rund zwei Drittel der Darlehensverbindlichkeiten weisen derzeit eine Zinsbindungsfrist von fünf bis zehn Jahren auf. Dies schafft Sicherheit in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Gleichzeitig profitierte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2010 bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr von äußerst attraktiven Zinskonditionen aufgrund des erneut gesunkenen Zinsniveaus. Durch die Kombination der überwiegend langfristigen Zinsfestschreibungen mit den aktuell günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen ergaben sich für die VIB-Gruppe insgesamt niedrige Zinsaufwendungen. So lag der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio per 30. Juni 2010 bei 4,45%.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen

(Stand: 30. Juni 2010)



Börsengang der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG)

Die Kernkompetenz der VIB-Gruppe liegt im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Gewerbeimmobilien. Im ersten Halbjahr 2010 wurde im Zuge der Fokussierung auf den Immobiliensektor das Getränkesegment neu ausgerichtet. Bereits im November 2009 wurde die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) mit Sitz in Ingolstadt gegründet. Im Rahmen der Gründung der BHB Brauholding AG brachte die VIB-Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) ihren 100 %-Anteil an der Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt, als Sacheinlage in das neu gegründete Unternehmen BHB Brauholding AG ein. Damit wurden die organisatorischen Weichen für eine eigenständige und fokussierte Weiterentwicklung des Getränkesegments gestellt.

Nach der Gründung der BHB Brauholding AG hielt die VIB Vermögen AG über ihre Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG zunächst 100 % der Anteile. Im März 2010 übernahmen die beiden Vorstände der BHB Brauholding AG im Rahmen einer Barkapitalerhöhung 400.000 neue Aktien der BHB Brauholding AG, wodurch der Gesellschaft ein Erlös von 800.000,00 € zufloss. Dadurch sank der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG auf 73,33 %, während 26,67 % nunmehr vom Management der BHB Brauholding AG gehalten wurden.

Zudem haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot durchzuführen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden im Juli 2010 insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding AG zum Preis von 2,80 € je Aktie bei institutionellen und privaten Investoren platziert. Den Bruttoemissionserlös von 4,48 Mio. € will die BHB Brauholding AG für die Forcierung der regional ausgerichteten Expansionsstrategie sowie teilweise für die Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwenden. Durch die erfolgreiche Transaktion erhöhte sich das Grundkapital der BHB Brauholding AG auf 3.100.000,00 €. Am 8. Juli 2010 erfolgte die Erstnotiz sämtlicher Aktien im Segment m:access der Börse Mün-

chen. Durch die beiden Kapitalerhöhungen im März und Juli erhöhte sich der Free Float auf nunmehr 51,6 %, während das Management 12,9 % der Aktien hält. Der Anteil der bisherigen Muttergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG reduzierte sich dadurch auf 35,5 % der Anteile.

Somit ist die VIB-Gruppe nicht mehr mehrheitlich beteiligt, sondern wird ihre Minderheitsbeteiligung an der BHB Brauholding AG "at equity" bilanzieren. Gemäß IFRS 5 erfolgt zum 30. Juni 2010 der Ausweis des Segments Getränke als aufgebener Geschäftsbereich. Damit entfällt künftig die Aufteilung in unterschiedliche Segmente und die Transparenz des Konzernabschlusses steigt erheblich.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Beteiligungsstruktur nach der Kapitalerhöhung



Zwischenlagebericht



| Wirtschaftsbericht

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

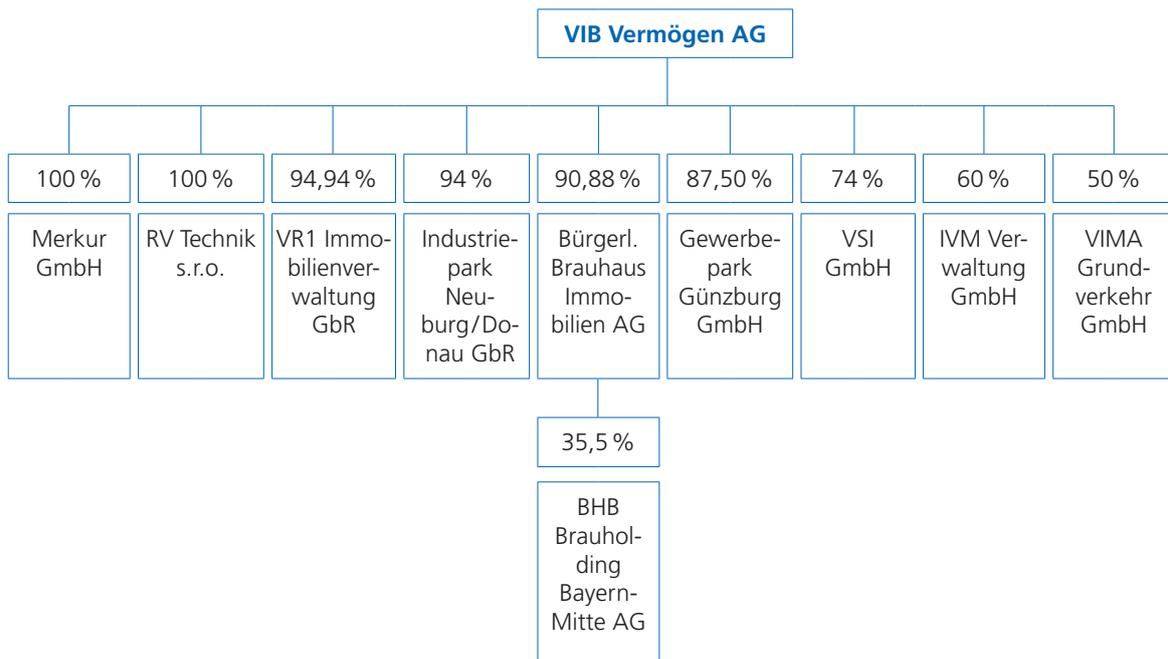
Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“, bzw. „die Gesellschaft“) als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. 1993 als Personengesellschaft gegründet, wurde die VIB Vermögen AG im Jahr 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. Zum Portfolio der VIB-Gruppe (85 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 645.000 m² zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios erfolgt durch die VIB Vermögen AG, durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG).

Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. Deren Tochtergesellschaft, die im November 2009 gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), welche sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (= Segment Getränke) spezialisiert hat, war bis Juni 2010 gemeinsam mit ihren Beteiligungen (insbesondere der Herrnbräu GmbH & Co. KG) im Teil-Konzernabschluss der BBI Immobilien AG enthalten. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG war somit auch das Segment Getränke im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG erfasst. Nachdem sich in einem ersten Schritt die beiden langjährigen Geschäftsführer des Getränkesegments, Franz Katzenbogen und Gerhard Bonschab, im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der BHB Brauholding AG beteiligten und im Juli 2010 eine zweite Kapitalerhöhung mit der anschließenden Einführung der Aktien im Segment m:access der Börse München erfolgte, reduzierte sich der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG von anfangs 100 % zu Jahresbeginn auf nun 35,5 %. Dadurch wird das Segment Getränke gemäß den Bestimmungen nach IFRS 5 zum 30.06.2010 als aufgegebenen Geschäftsbereich in einer Position ausgewiesen.

Zum 30. Juni 2010 – und damit kurz vor der Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG und ihren Tochtergesellschaften – war die VIB Vermögen AG insgesamt an 16 Gesellschaften mittelbar und unmittelbar beteiligt. Mit der erfolgten Entkonsolidierung reduzierte sich die Anzahl der Tochtergesellschaften auf nur noch neun, so dass sich die Konzernstruktur seit dem 6. Juli 2010 wie folgt gestaltet:

Beteiligungsübersicht zum 6. Juli 2010



Zwischen der VIB Vermögen AG und der börsennotierten BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Für diesen Aktientausch wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 € geschaffen. Zum 30. Juni 2010 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der im ersten Halbjahr 2010 getauschten Aktien noch auf bis zu 704.220,00 €.

Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind Klagen bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist nicht absehbar.

b. Mitarbeiter

Zum 30. Juni 2010 beschäftigte der VIB-Konzern insgesamt 111 Mitarbeiter (Vorjahr: 114 Mitarbeiter, inkl. gewerblicher Mitarbeiter). Davon waren im Immobilienbereich 19 Mitarbeiter inklusive der beiden Vorstandsmitglieder beschäftigt sowie weitere 13 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich, die sich im Wesentlichen um die Hausverwaltung und Hausmeisterarbeiten kümmern. Damit blieb die Mitarbeiterzahl im Immobiliensegment gegenüber dem 31. Dezember 2009 stabil, wodurch eine schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur sichergestellt ist.

Im Getränkebereich, gebündelt in der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, waren inklusive der beiden Vorstände 79 Mitarbeiter beschäftigt. Mit der Entkonsolidierung des Getränke-segments reduziert sich die Anzahl der Mitarbeiter des VIB-Konzerns in Zukunft deutlich.

c. Segment Immobilien

Entwicklung des Immobilienportfolios

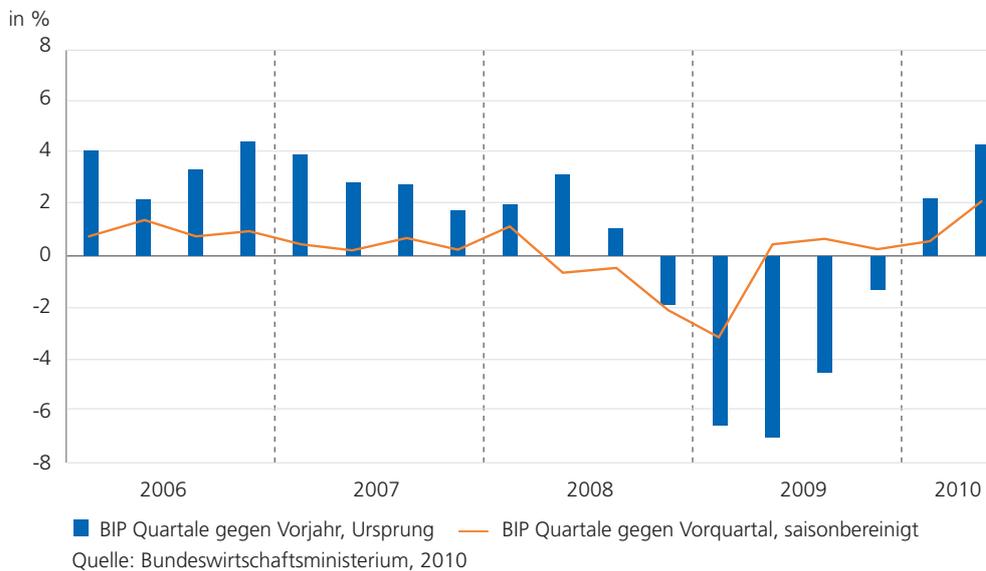
Das Immobilien-Portfolio der VIB Gruppe umfasste zum 30. Juni 2010 insgesamt 85 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Fläche von etwa 645.000 m². Bei den Objekten handelt es sich um gewerblich genutzte Immobilien, die sich auf das gesamte Bundesgebiet erstrecken, wobei der geografische Schwerpunkt auf dem Süddeutschen Raum liegt. Mit einer bewerteten Leerstandsquote von ca. 1,2 % war das Portfolio der VIB-Gruppe nahezu vollständig vermietet. Die annualisierten Mieterlöse des gesamten Portfolios beliefen sich im per 30. Juni 2010 auf ca. 43,7 Mio. €, wobei 37 % auf den Bereich Einzelhandel entfielen. Weitere 26 % stammten aus der Vermietung von Logistikimmobilien, während der Bereich Büro, Dienstleister und Sonstige 18 % betrug. Die verbliebenen 19 % der Nettomieterlöse resultierten aus dem Industriesektor. Aufgrund der hohen Diversifikation des Portfolios hinsichtlich der Nutzungsarten profitiert die VIB-Gruppe von einem vergleichsweise hohen Maß an Unabhängigkeit von den Entwicklungen in einzelnen Branchen. Der Marktwert des Portfolios belief sich zum Stichtag auf rund 637 Mio. € (inkl. der Anlagen im Bau sowie Vorratsgrundstücke). Die vermieteten Objekte der VIB-Gruppe erwirtschaften eine durchschnittliche Mietrendite in Höhe von 7,13 % bezogen auf die zum 31. Dezember 2009 durch einen Gutachter ermittelten Marktwerte. Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Immobilienportfolio im ersten Halbjahr 2010 nicht, da die Schwerpunkte vor allem auf einer Konsolidierung und damit auf einem aktiven Portfolio- und Asset-Management lagen.

Markt- und Wettbewerbsumfeld

Nachdem die deutsche Wirtschaftsleistung in der schlimmsten Rezession der Nachkriegszeit in 2009 um 5 % schrumpfte, nahm die konjunkturelle Erholung im ersten Halbjahr 2010 zunehmend Fahrt auf. Stieg das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal 2010 noch um 0,5 %, erhöhte sich die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung im zweiten Vierteljahr um 2,2 % und lag damit deutlich über den Prognosen zahlreicher Experten. Für das Gesamtjahr rechnet die Bundesregierung mit einem Wirtschaftswachstum von mindestens 2,0 %. Andere Institute, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW), haben ihre Prognosen bereits deutlich nach oben korrigiert: Statt 1,2 % geht man mittlerweile von einem Wirtschaftswachstum von 2,1 % für das Gesamtjahr 2010 aus. Als Vorteil für die deutsche Exportwirtschaft erwies sich insbesondere der schwache Euro. So stieg die industrielle Produktionsleistung im Mai 2010 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 14 % und es wurden Waren im Wert von 77,5 Mrd. € ins Ausland exportiert. Im Jahresvergleich bedeutet dies eine Steigerung des Exportvolumens um ca. 30 %.¹ Nach Einschätzung des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) zeichnet sich vor allem die expansive Fiskalpolitik der Bundesregierung für die überraschend positive Entwicklung verantwortlich. 0,8 %, und damit über ein Drittel des bundesdeutschen Wirtschaftswachstums, so die Aussage, seien unmittelbar auf die staatlichen Konjunkturprogramme zurückzuführen.

Bruttoinlandsprodukt

(Veränderung in %, preisbereinigt)



¹ Statistisches Bundesamt

Trotz dieser positiven volkswirtschaftlichen Gesamtindikatoren stagniert das Konsumverhalten auf niedrigem Niveau. Obgleich die privaten Konsumausgaben im ersten Quartal 2010 im Vorjahresvergleich um 0,7 % zulegen konnten, lag der Wert um 0,5 % niedriger als noch im Vorquartal. Der GfK-Konsumklimaindex ist ebenfalls leicht rückläufig und fiel im Juni und Juli 2010 auf 3,5 nach 3,7 im Mai 2010.

Demgegenüber zeigt sich die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt im Berichtszeitraum erfreulich robust. So sank die Zahl der Arbeitslosen nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit im Juni 2010 im Vorjahresvergleich um 257.000 auf 3.153.000. Der Ausblick für die Arbeitslosenzahlen ist ebenfalls positiv. Das Kieler IfW rechnet für das Jahr 2011 mit einem weiteren Rückgang der Erwerbslosenzahlen auf 2,9 Mio. Für die Immobilienbranche geht dieser Zuwachs an Beschäftigten mit einer höheren Kaufkraft, einer besseren Auftragslage der Unternehmen und damit auch mit einer verstärkten Flächennachfrage nach Gewerbeimmobilien einher.

Trotz der expansiven Geldpolitik der Zentralbanken verblieben die Inflationsraten auf moderatem Niveau. In 2009 betrug die Inflationsrate 0,08 % und auch im ersten Halbjahr 2010 waren nur leichte Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Juni 2010 stieg der Verbraucherpreisindex im Vergleich zum Vormonat um 0,1 % und gegenüber dem Vorjahr um 0,9 %. Damit wird der Richtwert der Europäischen Zentralbank in Höhe von 2,0 % nach wie vor deutlich unterschritten.²

Der 3-Monats-EURIBOR sank im ersten Halbjahr 2010 weiter und belief sich im Juni 2010 auf ca. 0,73 %. Im Vorjahresvergleich betrug er noch 1,23 %. Jedoch kann seit April eine Trendumkehr beobachtet werden, die vor allem auf die Unsicherheit an den Finanzmärkten und auf die Schuldenkrise im Euroraum zurückzuführen ist. So gehen Experten davon aus, dass er sich im dritten Quartal 2010 wieder der 1 %-Marke nähern wird.

Der Immobilienmarkt in Deutschland

In der ersten Jahreshälfte dieses Jahres zog das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt deutlich an und belief sich auf 9,0 Mrd. €. Im Vorjahresvergleich bedeutet dies eine Verdreifachung des Gesamtmarktes. Davon entfallen 46 % auf den Bereich Einzelhandelsimmobilien, die damit die wichtigste Nutzungsart darstellen. Büroimmobilien zeichnen sich für 28 % und Objekte aus dem Bereich Industrie und Logistik für weitere 10 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.³ Bei drei Viertel der Transaktionen handelte es sich um Einzelverkäufe (6,7 Mrd. €) während das andere Viertel auf Portfolioverkäufe zurückzuführen war (2,3 Mrd. €). Ferner ist im zunehmenden Maße eine Rückkehr internationaler Investoren auf den deutschen Immobilienmarkt zu beobachten. Waren ausländische Investoren im Vorjahreszeitraum noch für ein Fünftel der Transaktionsvolumina verantwortlich, so stieg deren Anteil in der ersten Jahreshälfte 2010 auf 42 %. Mit fast 300 % konnte das Transaktionsvolumen in den so genannten

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

² Statistisches Bundesamt

³ BNP Paribas real estate

A-Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln und Düsseldorf besonders stark zulegen.⁴ BNP Paribas Real Estate rechnet für das Gesamtjahr 2010 mit einem Transaktionsvolumen von mindestens 15 Mrd. € in Deutschland.

Die durchschnittliche Transaktionsgröße im Bereich Gewerbeimmobilien sank im Laufe der ersten beiden Quartale, lag jedoch deutlich über dem Mittelwert des ersten Halbjahres 2009 in Höhe von 13 Mio. €. Im ersten Quartal 2010 belief sich das durchschnittliche Transaktionsvolumen auf 29 Mio. €, während es im Folgequartal noch 21 Mio. € betrug. Dieser Unterschied gründet aber im Wesentlichen auf einer einzelnen Transaktion, dem Kauf eines Einzelhandelsportfolios durch Corio N.V. für etwa 1,2 Mrd. €. Transaktionen dieser Größenordnung waren im zweiten Quartal 2010 nicht mehr zu verzeichnen.⁵

Im ersten Quartal 2010 sanken die Bauinvestitionen um 2,8% im Vergleich zum Vorjahresniveau. Dies ist bemerkenswert, da die Bauinvestitionen bereits 2009 ein sehr niedriges Niveau erreichten.⁶ Im Ergebnis dürfte sich mittelfristig das Angebot an attraktiven Gewerbeimmobilien weiter verknappen. In Kombination mit steigenden Transaktionsvolumina sollten dadurch keine negativen Effekte mehr auf die Werthaltigkeit von Gewerbeimmobilien zu erwarten sein.

Während die Mietpreise von Gewerbeimmobilien im Betrachtungszeitraum grundsätzlich unter Druck gerieten, ist die Branche für die zweite Jahreshälfte zuversichtlicher und rechnet auch mit Spielräumen für leichte Steigerungen.

Unternehmensziele und Strategie

Vor dem Hintergrund eines noch angespannten Marktumfelds im Bereich der Gewerbeimmobilien hat die VIB-Gruppe nach äußerst starkem Wachstum in den Vorjahren im abgelaufenen Halbjahr den Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit auf ein aktives Asset- und Portfoliomanagement gelegt. Mit der Implementierung eines IMS-Software-Programms wurde der Immobilienmanagement- und Reportingprozess zudem deutlich verbessert. Dies wird auch künftig zu einer weiteren Optimierung der Transparenz im Rahmen der Berichterstattung beitragen.

Für das laufende Jahr liegt der Fokus der operativen Tätigkeit in einer Fortführung der Konsolidierungsstrategie. Mittelfristig bleibt weiteres Wachstum das erklärte Ziel der VIB-Gruppe. Dabei wird jedoch der Beibehaltung der finanziellen Stabilität des Konzerns größte Bedeutung zugemessen. Gemäß dieser Leitlinie – nachhaltiges Wachstum bei solider Finanzierungsstruktur – stehen im Geschäftsjahr 2010 primär selektive Investitionen und die Fortführung von aussichtsreichen Entwicklungsprojekten im Vordergrund der Geschäftstätigkeit. Dadurch soll die Ertragsstärke des Portfolios weiter verbessert werden.

⁴ Immo.news

⁵ Immpo24.eu

⁶ Statistisches Bundesamt

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch zukünftig den Fokus ihrer Investitionstätigkeit auf den Süden Deutschlands legen. Dabei gelten nachfolgende Investitionskriterien:

- Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich nachhaltigen Lagen
- Investitionsvolumen bis zu 40 Mio. € pro Objekt
- Durchschnittliche Mietrendite ab 7,5 % p.a. (bezogen auf die Anschaffungskosten)
- Hohe Mieterbonität im Verhältnis zur Mieteinnahme
- Gute Drittverwendungsmöglichkeit

Die konsequente Einhaltung dieser Kriterien gewährleistet das nachhaltige und profitable Wachstum der VIB-Gruppe. Um weiterhin eine kosteneffiziente Organisationsstruktur beizubehalten, fokussiert sie sich beim Ausbau ihres Immobilienportfolios auf renditestarke Einzelhandels-, Industrie- und Logistikobjekte. Durch die primäre Vergabe an namhafte Ankermieter können der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten niedrig gehalten werden. Zudem kann die VIB-Gruppe speziell in diesem Segment von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk des Managements profitieren. Damit erreicht die VIB-Gruppe eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig attraktiver Mietrendite des Immobilienportfolios.

2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags- und Vermögenslage

Durch den im Juli 2010 erfolgten Börsengang der BHB Brauholding AG, in der das Brauereigeschäft gebündelt ist, reduzierte sich der Anteil der BBI Immobilien AG an der Gesellschaft auf 35,5 %. Im Ergebnis wird das Getränke-segment ab dem 6. Juli 2010 im VIB Konzern nicht mehr vollkonsolidiert, sondern nach der "at equity"-Methode erfasst. Im Zwischenabschluss des VIB-Konzerns zum 30. Juni 2010 wird der Getränkebereich gemäß der Bestimmung des IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen. Damit sind sämtliche Ergebnis- und Bilanzpositionen des Getränkebereichs in separaten Positionen der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasst. Für eine bessere Vergleichbarkeit sind daher die Vergleichszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung des Vorjahres angepasst und entsprechen nicht vollständig den im Halbjahresbericht 2009 dargestellten Werten.

a. Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2010 hat die VIB Vermögen AG gemäß IFRS-Rechnungslegung die Umsatzerlöse auf Konzernebene um rund 6 % auf 25,6 Mio. € verbessert. Grund für diesen Anstieg war die Übernahme zusätzlicher Gewerbeimmobilien im Geschäftsjahr 2009, die erstmals über volle sechs Monate zum Mietergebnis beitrugen. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge von 0,5 Mio. € (Vorjahr 0,7 Mio. €) erwirtschaftete der VIB Konzern betriebliche Erträge in Höhe von 26,1 Mio. € (Vorjahr: 24,8 Mio. €).

Die Aufwendungen für Investment Properties umfassten im Wesentlichen die Ausgaben für laufende Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser usw.) sowie Grundsteuerzahlungen und Versicherungsbeiträge, die zum überwiegenden Teil auf die Mieter umgelegt werden. Ferner sind in dieser Position die Kosten für die Instandhaltung und Renovierung der Immobilien enthalten. Diese summierten sich plangemäß auf 5,3 Mio. € nach 5,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Auch die Personalaufwendungen waren gegenüber der Vorjahresperiode mit 0,9 Mio. € unverändert. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 1,1 Mio. € auf 1,9 Mio. € begründet sich vor allem durch Wertanpassungen in Höhe von 1,1 Mio. € betreffend drei auf Schweizer Franken lautende Darlehen. Diese Wertanpassungen waren vor allem stichtagsbezogen und nicht liquiditätswirksam. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen betragen 48 T€ (Vorjahr: 52 T€).

Daraus resultierte in den ersten sechs Monaten 2010 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 18,0 Mio. €. Somit konnte das EBIT gegenüber dem Vorjahr um rund 2 % gesteigert werden. Die Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich aufgrund der Investitionstätigkeit im vergangenen Jahr und einem leicht veränderten Zinsumfeld um rund 0,2 Mio. € auf 9,8 Mio. €. Die Garantiedividende für die ausstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG beträgt 130 T€ (Vorjahr: 226 T€). Damit resultierte im Berichtszeitraum ein Vorsteuerergebnis in Höhe von 8,1 Mio. €, das damit auf dem Niveau der Vorjahres lag. Mit einer Vorsteuerquote von rund 30,9 % unterstreicht die VIB Vermögen AG somit erneut ihre hohe Ertragskraft aufgrund langfristig planbarer Mieteinnahmen.

Im Bereich der Ertragssteuern resultierte ein Sondereffekt bedingt durch die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG. Durch die Ende 2009 erfolgte Umstrukturierung (Gründung der BHB Brauholding AG und Einbringung der Herrnbräu GmbH & Co. KG) ergaben sich ab 1. Januar 2010 neue Berechnungsgrundlagen bzgl. der Gewerbesteuer. Aufgrund dessen mussten die passivierten latenten Steuern um den darin enthaltenen Gewerbesteueranteil reduziert werden. Der hieraus entstandene positive Steuereffekt sowie die latenten Steuern des laufenden Geschäftsjahres und der tatsächlichen Ertragsteuerbelastung führten zu einer positiven Ertragssteuerposition in Höhe von 2,0 Mio. €. Somit belief sich das Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten auf 10,1 Mio. € nach 6,4 Mio. € im Vorjahr. Das Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten – das Getränkesegment – belief sich auf 366 T€ (Vorjahr: 223 T€). Somit erzielte der VIB Konzern im ersten Halbjahr 2010 ein Konzernergebnis von 10,4 Mio. € (Vorjahr: 6,6 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,57 € (Vorjahr: 0,38 €).

b. Vermögenslage

Da es im ersten Halbjahr nur zu geringfügigen Änderungen im Immobilienportfolio kam, zeigten sich die wesentlichen Bilanzpositionen gegenüber dem 31. Dezember 2009 nur leicht verändert. So reduzierte sich die Bilanzsumme zum Stichtag auf 660,5 Mio. € (31. Dezember 2009: 662,6 Mio. €).

Beim Eigenkapital war ein Anstieg um rund 8,5 Mio. € auf 202,1 Mio. € zu verzeichnen (31. Dezember 2009: 193,5 Mio. €). Diese Entwicklung ist auf das positive Halbjahresergebnis einschließlich der Ertragssteuereffekte und dem damit erhöhten Bilanzgewinn zurückzuführen. Einen negativen Effekt auf das bilanzielle Eigenkapital hatten die Cashflow Hedges mit einem Wert von -6,6 Mio. € zum Stichtag (31. Dezember 2009: -4,0 Mio. €), was auf die nochmals gesunkenen Kapitalmarktzinsen zurückzuführen ist.

Aufgrund von planmäßigen Tilgungen reduzieren sich die lang- und kurzfristigen Finanzschulden von 430,0 Mio. € auf 418,0 Mio. €, davon waren zum 30. Juni 2010 359,5 Mio. € bzw. rund 86 % langfristig finanziert (31. Dezember 2009: 356,7 Mio. €). Insbesondere aufgrund des beschriebenen Sondereffekts reduzierten sich die passiven latenten Steuern von 18,9 Mio. € auf 16,4 Mio. €. Die weiteren Positionen innerhalb der langfristigen Schulden veränderten sich gegenüber dem 31. Dezember 2009 nur geringfügig, so dass sich die langfristigen Schulden leicht von 386,3 Mio. € auf 388,7 Mio. € erhöhten.

Die kurzfristigen Schulden sanken dagegen von 82,7 Mio. € auf 69,7 Mio. €, was vor allem auf Tilgungszahlungen zurückzuführen ist. Daneben führte die Umgliederung des Segments Getränke zu einer Verschiebung innerhalb der einzelnen Bilanzpositionen, so dass die Schulden der früheren Tochtergesellschaft mit einer Summe von 6,5 Mio. € gesondert ausgewiesen sind.

Auf der Aktivseite der Bilanz reduzierten sich die langfristigen Vermögenswerte von 649,8 Mio. € zum 31. Dezember 2009 auf nun 644,4 Mio. €. Größter Einzelposten waren die Investment Properties, die gegenüber dem vorherigen Stichtag mit 637,4 Mio. € kaum verändert waren (-0,6 Mio. €). Dagegen sanken die Sachanlagen von 8,0 Mio. € auf 6,4 Mio. €. Während in dieser Position im Vorjahr noch die Sachanlagen des Brauereigeschäfts enthalten waren, umfasst dieser Wert nun ausschließlich das an die Brauerei verpachtete Firmengelände und eine Photovoltaikanlage. Die Veränderung der Position Finanzielle Vermögenswerte beruht im Wesentlichen auf der Umgliederung des Segments Getränke in die Position "zur Veräußerung gehaltene Vermögensgegenstände (IFRS 5)".

Die kurzfristigen Vermögensgegenstände erhöhten sich dagegen auf 16,0 Mio. € (31. Dezember 2009: 12,8 Mio. €). Hierzu trugen vor allem die zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände (IFRS 5) in Höhe von 10,6 Mio. € bei. Im Umkehrschluss bestand beim VIB-Konzern zum 30. Juni 2010 kein Vorratsvermögen mehr und auch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich deutlich von 5,7 Mio. € auf 1,3 Mio. €. Die liquiden Mittel beliefen sich auf 3,7 Mio. € und lagen damit stichtagsbedingt unter dem Wert zum 31. Dezember 2009 in Höhe von 5,1 Mio. €.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Nachtragsbericht

Mit der Annahmeerklärung vom 2. Juli 2010 wurden insgesamt 7.637 Stückaktien der BBI Immobilien AG gemäß dem bestehenden Umtauschverhältnis von 1,45 in 11.073 neue Stückaktien der VIB Vermögen AG getauscht, wodurch sie auch das Grundkapital der VIB Vermögen AG entsprechend erhöhte. Damit reduzierte sich das bedingte Kapital auf 693.147 €; der Anteil der VIB Vermögen AG an der BBI Immobilien AG stieg somit auf 90,88 %.

Die Ende Juni 2010 veröffentlichte Angebotsfrist für die Ausgabe neuer Aktien der BHB Brauholding AG konnte nach Ende des Berichtszeitraums erfolgreich abgeschlossen werden. Die Kapitalerhöhung wurde zum 6. Juli 2010 wirksam. Aufgrund der damit verbundenen Verwässerung der Anteile der Muttergesellschaft an der BHB Brauholding AG ist die VIB-Gruppe nicht mehr mehrheitlich beteiligt. Künftig wird der Konzern seine Minderheitsbeteiligung an der BHB Brauholding AG "at equity" bilanzieren. Da das Getränke-segment im Vergleich zum Immobiliensegment mit einer höheren Personalintensität sowie deutlich niedrigeren Margen einhergeht, verbessert sich die operative Marge des VIB-Konzerns signifikant.

Mit Wirkung vom 29. Juli 2010 hat die VIB Vermögen AG die verbliebenen Minderheitsanteile an der VR 1 Immobilienverwaltung GbR übernommen und damit den Anteil des Konzerns von 94,94 % auf 100,0 % erhöht. Dies hatte das Erlöschen der Personengesellschaft bei gleichzeitigem Übergang sämtlicher Aktiva und Passiva (Anwachsen) auf die VIB Vermögen AG zur Folge. Dadurch entfällt künftig der Ausweis von Minderheitsanteilen für diese Gesellschaft, was jedoch nur geringfügige Auswirkungen auf die Ertrags- und Vermögenslage des Konzerns hat.

Weitere Ereignisse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage der Gesellschaft hätten, sind nach dem Ende des Berichtszeitraums nicht eingetreten.

| Risiko- und Prognosebericht

a. Risikomanagement

Als Immobilienkonzern ist die VIB Vermögen AG mit diversen Risiken konfrontiert und geht diese bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, hat die VIB-Gruppe ein adäquates Risikofrüherkennungs- und -managementsystem installiert, das fortlaufend an das operative Geschäft angepasst wird. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens von Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. Schwerpunktmäßig ist das Risikomanagementsystem darauf abgestellt, die für die VIB-Gruppe im

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter wie Vermietungsstand/Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel, Entwicklung der Mieterlöse und laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Dies erfolgt anhand eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

b. Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Obwohl sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld im Vergleich zu 2009 verbessert zeigt, bleiben Unsicherheiten an der Stabilität der konjunkturellen Erholung. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit einem erhöhten Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen über längere Zeiträume bzw. einem Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen begrenzten Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um dieses Risiko weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter.

Sollte sich die wirtschaftliche Erholung als nicht nachhaltig erweisen, besteht ferner die Gefahr einer negativen Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Durch eine starke regionale Ausrichtung der VIB-Gruppe auf Investitionen in den vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich der Nutzungsart und der Branche ausgewogen diversifiziert, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen begrenzten Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft hätten.

Mieterisiko

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die VIB-Gruppe einem gewissen Mieterisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. durch fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen oder Insolvenz) keine zeitnahe Neuvermietung erfolgen kann. Für die Gesellschaften der VIB-Gruppe kann dies mit zeitlich befristeten Leerständen und damit verbundenen Mietertragsausfällen einhergehen, die die Ertragslage des Konzerns belasten könnten. Gleichzeitig entstehen daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gruppe dieses Risiko. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung eine zeitnahe Folgevermietung.

Baukostenrisiko / Baurisiko

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit bestehen für die VIB-Gruppe mögliche Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der Objekte. So könnten etwa die veranschlagten Investitionsbudgets überschritten werden mit der Konsequenz, dass die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht ausreichen. Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Daraus können Mietausfälle und etwaige Schadenersatzforderungen resultieren. Um diesen Risiken zu begegnen, arbeitet die VIB-Gruppe bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Projekte innerhalb der vorgesehenen Zeit- und Kostenparameter weitgehend sichergestellt. Bei der Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen Kaufpreisfaktor ergeben.

Risiken im Immobilienbestand

Die Standortqualität der Immobilien der VIB-Gruppe wird teilweise von externen Faktoren beeinflusst, die sich der Einflussnahme der Gruppe entziehen. Darunter fallen etwa Änderungen der sozialen Struktur, Verschlechterungen der Infrastruktur oder Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der jeweiligen Objekte. Dies kann zu Wertminderungen mit entsprechend niedrigeren Mieteinnahmen bzw. höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien führen.

Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte sowie die strikte Einhaltung ihrer Investitionskriterien wirkt die VIB-Gruppe diesem Risiko entgegen. Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten stellen ein weiteres potenzielles Risiko im Immobilienbestand dar. Um Minderungen des Unternehmenswertes der VIB-Gruppe zu vermeiden, wurde daher das gesamte Immobilienportfolio entsprechend gegen alle üblichen Risiken versichert.

Finanzierungsrisiko

Die Fortführung des Wachstumskurses des Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordert den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapital. Die Finanzierung des weiteren Wachstums, z. B. im Bereich der Übernahme bereits vertraglich gesicherter Objekte oder aber geplanter Zukäufe, könnte nicht vollständig gewährleistet sein, sollte der notwendige Mittelzufluss zum entsprechenden Zeitpunkt oder in der erforderlichen Höhe eingeschränkt sein. Dies hätte Auswirkungen auf die zukünftige Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft. Bei der Beschaffung von Fremdkapital besteht die Möglichkeit, dass die Aufnahme nicht rechtzeitig, zu ungünstigen Konditionen oder aber in zu geringem Umfang erfolgt. Nach wie vor führt die tendenziell restriktive Kreditvergabe- politik durch Banken zu höheren Anforderungskriterien als bei vergleichbaren Eigen- oder Misch-

kapital-Finanzierungsstrukturen. Dies kann zu Einschränkungen bei der Fremdkapitalbeschaffung bzw. zu verschlechterten Kreditkonditionen führen, wodurch die Ertrags- und Vermögenslage der VIB-Gruppe negativ beeinflusst werden könnte. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft positiv eingeschätzt. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird deshalb als beherrschbar eingestuft.

Für die Aufnahme zusätzlichen Eigenkapitals ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges Kapitalmarktumfeld angewiesen. Volatile Aktienmärkte bzw. deutliche Einbrüche an den Börsen könnten das Refinanzierungspotenzial der Gruppe erschweren. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen bzw. von der Durchführung der Investition abgesehen werden. Vor dem Hintergrund hoher Unsicherheit an den Finanzmärkten kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und Ertragskraft sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken zu erwarten. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, so dass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist. Weiterhin hat sich die Situation sowohl am Interbanken- als auch Aktienmarkt zuletzt deutlich verbessert, so dass mittel- bis langfristig von einer Normalisierung der Finanzierungsbedingungen auszugehen ist.

Zinsänderungsrisiko

Eine Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Weiterhin können starke Zinssteigerungen zum Zeitpunkt des Auslaufens längerfristiger Bankdarlehen ein Risiko für die Gruppe darstellen. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 30.06.2010 bei rund 28 % der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Somit bleibt auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen das Zinsänderungsrisiko berechenbar.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen Risiken bei sich verschlechterten Wechselkursen darin, dass für Kreditrückzahlungen aber auch für die laufenden Zinszahlungen höhere EUR-Beträge aufzuwenden sind. Aufgrund des Umfangs der Fremdwährungskredite im Verhältnis zu den gesamten Bankverbindlichkeiten ist das Wechselkursrisiko überschaubar.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und damit der Erhöhung der Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die Gruppe mehrere Zinsswaps auf der Basis operativer Grundgeschäfte sowie ein Währungs-Swap-Geschäft auf Schweizer Franken abgeschlossen. Grundsätzlich sind die Risiken aus diesen Geschäften als gering einzustufen.

Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen können der VIB-Gruppe Vertragsrisiken inkl. möglicher Folgekosten entstehen. Alle wesentlichen Verträge werden deshalb intern oder teilweise extern juristisch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

Übernahmerisiken

Im Zuge von Unternehmenskäufen bzw. -übernahmen mit Immobilienvermögen kann prinzipiell auch das operative Geschäft der Zielgesellschaft übernommen werden. Dabei kann die Trennung von Geschäftszweigen, die nicht zum Kerngeschäft der VIB-Gruppe gehören, eine strategische Option sein. Jedoch muss bei Erwerb einer Gesellschaft deren operatives Geschäft nicht unmittelbar weiterveräußert werden. Für die VIB-Gruppe kann daraus möglicherweise ein Übernahmerisiko mit negativen Implikationen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage resultieren.

Risiken aus der geographischen Konzentration / Klumpenrisiko

Die Konzentration des Altbestandes der BBI Immobilien AG auf die Region Ingolstadt stellt im Falle negativer regionaler Entwicklungen ein potenzielles Risiko dar. Angesichts der langjährigen Erfahrung und der regionalen Marktkenntnis des Managements wird diese Gefährdung jedoch reduziert. Im Hinblick auf die Anzahl dieser Objekte und auf das gesamte Immobilienportfolio des VIB-Konzerns wird diesem Risiko nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen.

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 24 Fachmärkten, von denen 15 durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter betrieben werden. Dadurch besteht ein Klumpenrisiko. Verglichen mit dem Vorjahr wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

Risiken aus Unternehmensbeteiligungen

Grundsätzlich haben sich die Chancen und Risiken aus dem Getränkesegment nicht geändert, wenngleich sich die auf das Getränkesegment entfallenden Faktoren künftig abschwächen werden. Da der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG von zuvor 100 % im Zuge der Kapitalerhöhung zum 5. Juli 2010 auf 35,5 % verwässert, reduzieren sich damit auch die möglichen Auswirkungen von Chancen und Risiken des Getränkebereichs auf den VIB-Konzern. Dennoch besteht aufgrund der "at equity"-Bilanzierung der Beteiligung weiterhin ein Restrisiko für die Muttergesellschaft. Dieses resultiert u. a. in der hohen Abhängigkeit des

Getränkesegments vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklungen sowie von Absatzrisiken im Markt für Biere und alkoholfreie Getränke.

Ausfall- und Liquiditätsrisiken

Im Bereich der Ausleihungen und der Liefer- und Leistungsforderungen sind Ausfall- und Liquiditätsrisiken grundsätzlich nicht auszuschließen. Diese Risiken werden durch ein straffes Forderungsmanagement abgemildert. Soweit erforderlich, wird das Ausfallrisiko durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen antizipiert. Im Bereich kurzfristiger Finanzierungen erlaubt die kontinuierliche Beobachtung des Marktes gegebenenfalls die Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Sicherstellung marktkonformer Finanzierungskonditionen. Sicherungsgeschäfte in Zusammenhang mit Finanzinstrumenten werden zum Teil über die Hausbanken eingesetzt.

Zum Stichtag 30. Juni 2010 waren nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken im VIB-Konzern erkennbar und auch nicht absehbar.

c. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland eröffnet der VIB-Gruppe auch Chancen, ungeachtet der weiterhin unsicheren konjunkturellen Lage. Nach wie vor sind die Marktbewertungen von Immobilien gemessen an den zu erzielenden Mieterträgen in der Bundesrepublik attraktiv, insbesondere im Vergleich zum europäischen Ausland. Da die Zentralbanken weltweit im abgelaufenen Geschäftsjahr eine stark expansive Geldpolitik betrieben haben, werden ansteigende Inflationsraten zunehmend wahrscheinlicher. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwartet werden können. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstarken süddeutschen Regionen kann – bei einer weiteren Konjunkturerholung – dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

Investoren, die mit hohem Fremdkapitalanteil operierten, haben sich mittlerweile weitestgehend aus dem Markt zurückgezogen und die Kaufpreisfaktoren für Gewerbeimmobilien wurden attraktiver. Der VIB-Gruppe eröffnen sich durch den daraus resultierenden Anstieg der Netto-Anfangsrenditen grundsätzlich lukrative Investitionsmöglichkeiten, sofern dafür auch entsprechende Finanzierungen bereitstehen.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

d. Ausblick

Mit den Ergebnissen des ersten Halbjahres 2010 bestätigt sich die erfolgreiche Unternehmensstrategie der VIB-Gruppe. Durch die Akquisitionen in den vergangenen Jahren konnten die Umsatzerlöse stetig gesteigert werden. Zugleich verbesserte sich die Ertragskraft durch die schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur der VIB-Gruppe überproportional. Ein Wettbewerbsvorteil erwuchs der Gesellschaft ferner aus ihrer soliden Finanzierungsstruktur, die sich in der Wirtschafts- und Finanzkrise als stabilisierender Faktor erwies und in Phasen wirtschaftlicher Erholung eine gute Ausgangsposition für weiteres Wachstum darstellt.

Daher wird die Gesellschaft auch perspektivisch an ihrem bewährten Geschäftsmodell, den Kauf bzw. die Erstellung und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen festhalten. Das Portfolio soll weiter selektiv und in moderatem Umfang und unter Beachtung der strengen Investitionskriterien umsichtig, kontinuierlich und zielgerichtet verstärkt werden. Die VIB-Vermögen AG wird ihre „Buy-and-hold“-Strategie fortführen und sich nach wie vor schwerpunktmäßig auf das wachstumsstarke Süddeutschland konzentrieren. Durch den Einsatz eines vergleichsweise hohen Anteils von Eigenmitteln sowie langfristig gesicherten Fremdkapitals wird zudem die bewährte Strategie der stabilitätsorientierten Finanzierung des Immobilien-Portfolios fortgesetzt. Für die zweite Jahreshälfte 2010 sieht die Gesellschaft den Schwerpunkt der operativen Tätigkeit im Segment Immobilien weiterhin in der fortlaufenden Optimierung des Immobilien-Portfolios. Die Stärkung der Ertragskraft steht 2010 im Fokus der VIB-Gruppe. Hierfür bleibt der Ausbau des Portfolios und damit zusätzliches Unternehmenswachstum grundsätzlich weiterhin das erklärte Ziel der VIB Vermögen AG.

Im Segment Getränke wurden durch die Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, die Managementbeteiligung sowie die Kapitalerhöhung und Platzierung der Aktien im m:access Segment der Börse München wichtige Grundsteine für die eigenständige Weiterentwicklung des Bereichs geschaffen. Durch die Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG fokussiert sich die VIB-Gruppe nun vollständig auf den Immobilienbereich und kann damit Chancen in diesem Markt konsequent wahrnehmen. Für Investoren geht die Entkonsolidierung zudem mit einem deutlichen Zugewinn an Transparenz einher.

Das breit diversifizierte Portfolio von 85 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von 645.000 m² dient auch zukünftig als stabile Basis für planbare und attraktive Erträge. Vor dem Hintergrund der in 2009 getätigten Akquisitionen, die im laufenden Geschäftsjahr erstmals vollumfänglich zum Unternehmenserfolg beitragen, geht der Vorstand von einer weiteren Steigerung bei Umsatz und Erträgen im Segment Immobilien aus. Daher bekräftigt der Vorstand die

bereits veröffentlichten Prognosen. Diese sehen für das Gesamtjahr 2010 einen Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 51 Mio. € vor. Für das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) plant die Gesellschaft einen Wert von 37 Mio. €, für das Vorsteuerergebnis auf Konzernebene vor Berücksichtigung möglicher Wertänderungen bei den Investment Properties 17 Mio. €. Damit sind nach Einschätzung des Vorstands die Vorzeichen positiv, um auch für das Geschäftsjahr 2010 wieder eine attraktive Dividende ausschütten zu können.

Aufgrund der Wettbewerbsstärke der VIB Vermögen AG sieht der Vorstand auch für die folgenden Jahre aussichtsreiche Chancen für eine erfolgreiche Fortführung der Unternehmensentwicklung.

Neuburg/Donau, 23. August 2010



Ludwig Schlosser
- Vorstandsvorsitzender -



Peter Schropp
- Vorstand -

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Halbjahresabschluss



| Halbjahresabschluss

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2010

in T€	01.01.2010 - 30.06.2010	01.01.2009 - 30.06.2009
Umsatzerlöse	25.617	24.148
Sonstige betriebliche Erträge	532	661
Summe der betrieblichen Erträge	26.149	24.809
Aufwendungen für Investment Properties	-5.285	-5.192
Personalaufwand	-914	-915
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.934	-1.066
EBITDA	18.016	17.636
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-48	-52
EBIT	17.968	17.584
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	1	2
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16	343
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.783	-9.570
Aufwand aus Garantiedividende	-130	-226
EBT	8.072	8.133
Ertragsteuern	1.986	-1.726
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	10.058	6.407
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten (IFRS 5)	366	223
Konzernergebnis	10.424	6.630
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	10.081	6.471
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	343	159
Ergebnis je Aktie in €	0,57	0,38

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2010

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

in T€	30.06.2010	31.12.2009
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	90	1.237
Sachanlagen	6.386	7.969
Investment Properties	637.447	638.019
Anteile an assoziierten Unternehmen	213	404
Finanzielle Vermögenswerte	306	2.147
Summe langfristige Vermögenswerte	644.442	649.776
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorratsvermögen	0	1.424
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.302	5.699
Forderungen aus Ertragsteuern	174	464
Bankguthaben und Kassenbestände	3.678	5.136
Aktive Rechnungsabgrenzung	300	123
Zur Veräußerung gehaltener Vermögenswert (IFRS 5)	10.593	0
Summe kurzfristige Vermögenswerte	16.047	12.846
Bilanzsumme	660.489	662.622

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2010

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

in T€	30.06.2010	31.12.2009
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	17.736	17.736
Kapitalrücklage	98.860	99.253
Gewinnrücklage	43.968	43.968
Bilanzgewinn	38.775	28.694
	199.339	189.651
Cashflow Hedges	-6.578	-3.984
Fremdwährungsumrechnung	-36	-32
Minderheitenanteil	9.370	7.905
Summe Eigenkapital	202.095	193.540
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	675	675
Finanzschulden	359.465	356.724
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	1.181	1.556
Derivative Finanzinstrumente	7.691	5.016
Latente Steuern	16.446	18.850
Pensionsrückstellungen	626	750
Sonstige langfristige Schulden	2.587	2.767
Summe langfristige Schulden	388.671	386.338
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	58.509	73.251
Rückstellungen	95	104
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	107	193
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	378	218
Sonstige Verbindlichkeiten	3.865	8.427
Rechnungsabgrenzung	240	551
Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte (IFRS 5)	6.529	0
Summe kurzfristige Schulden	69.723	82.744
Bilanzsumme	660.489	662.622

| 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: 23. August 2010

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