

2011

visionär | individuell | beständig

Halbjahresbericht



VIB Vermögen AG

| Konzernkennzahlen (IFRS)

in T€	H1 2011	H1 2010	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	25.950	25.617	1,3 %
Betriebliche Erträge	26.477	26.149	1,3 %
EBIT	18.892	17.968	5,1 %
EBIT-Marge	71,4 %	68,7 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	7.921	8.072	-1,9 %
EBT-Marge	29,9 %	30,9 %	-
Konzernergebnis	6.641	10.424	-36,3 %
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,35	0,57	-38,6 %

in T€	30.06.2011	31.12.2010	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme	676.243	657.177	2,9 %
Eigenkapital	239.386	203.785	17,5 %
Eigenkapitalquote	35,4 %	31,0 %	-
Nettoverschuldung	368.127	413.374	-10,9 %
Verschuldungsgrad	182 %	222 %	-
Loan-to-Value-Quote	57,7 %	64,2 %	-
NAV je Aktie	12,03 €	12,36 €	-2,7 %

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Aktie der VIB Vermögen AG	4
Stammdaten	4
Aktienkurs	4
Aktionärsstruktur	5
Investor Relations	5
Finanzkalender	6
Hauptversammlung	6
Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe	7
Überblick	7
Immobilien-Standorte	10
Portfolio-Entwicklung	11
Investitionsvorhaben und Portfolio-Optimierung	11
Finanzierung des Immobilienportfolios	12
Erfolgreicher Abschluss der Kapitalerhöhung	13
Zwischenlagebericht	14
Wirtschaftsbericht	15
Nachtragsbericht	23
Risiko- und Prognosebericht	23
Halbjahresabschluss	30
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	31
Konzernbilanz	32
Impressum	34

| Brief an die Aktionäre

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

für die VIB Vermögen AG ist das erste Halbjahr 2011 sehr erfolgreich verlaufen. So haben wir unsere Mieterlöse und das operative Ergebnis gegenüber den Vorjahresrekordwerten abermals gesteigert. In der Summe konnten in den ersten sechs Monaten 2011 auf Konzernebene Umsatzerlöse in Höhe von 26,0 Mio. € erwirtschaftet werden, wodurch das Rekordniveau des Vorjahres von 25,6 Mio. € noch einmal um rund 1,3 % gesteigert werden konnte. Daneben haben wir auch unsere Profitabilität weiter verbessert. Nach 18,0 Mio. € im Vorjahr erzielte der VIB-Konzern ein operatives Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 18,9 Mio. € (+5,1 %).

Zudem wurde im Berichtszeitraum eine Kapitalerhöhung in Höhe von 20 % des Grundkapitals erfolgreich platziert, die aufgrund der großen Nachfrage von Seiten institutioneller Investoren überzeichnet war. Mit der Kapitalmaßnahme verfügen wir nun über beste Voraussetzungen, um auch die künftige Entwicklung unseres Unternehmens wie in den Vorjahren weiter positiv zu gestalten. So liegt unser strategischer Fokus im laufenden Geschäftsjahr wieder verstärkt auf selektiven und zielgerichteten Immobilienerwerben und Eigenentwicklungen – nachdem wir uns in den Vorjahren eher auf eine Konsolidierung unseres Portfolios sowie auf ein aktives Asset Management konzentriert haben. Entsprechend soll der Bruttoemissionserlös von rund 28,4 Mio. € ausschließlich für weitere, renditestarke Investitionen eingesetzt werden.

Vor diesem Hintergrund haben wir bereits erste Etappenziele auf dem Weg zur Erweiterung unseres Portfolios erreicht! So konnten wir im August mehrere Investitionen in Baunatal, Ingolstadt, Großmehring und Neuburg/Donau vermelden. In Ingolstadt entwickeln wir unter dem Dach einer Gesellschaft, die zusammen mit einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt am 29. Juli 2011 initiiert wurde, ein Produktions- und Logistikzentrum im Gesamtvolumen von rund 24 Mio. €. Das renditestarke Objekt wird eine Gesamtfläche von ca. 22.300 m² aufweisen. Des Weiteren wurde zwischenzeitlich eine neue Logistikhalle in Großmehring mit einer Fläche von ca. 4.600 m² an den Mieter übergeben. Für die beiden weiteren Objekte in Baunatal und Neuburg/Donau wurden die Mietverträge bereits unterzeichnet und mit den Bauarbeiten begonnen. Das Gesamtvolumen aller Investitionen liegt bei 32,6 Mio. €, die annualisierten Nettomietenerträge werden nach Fertigstellung aller Objekte ca. 2,6 Mio. € betragen, was einer durchschnittlichen Rendite von 8 % entspricht. Dies zeigt sehr deutlich, dass wir unsere Ankündigung nach der erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung, die Mittel sehr zeitnah in renditestarke Immobilieninvestitionen einzubringen, entsprechend in die Tat umsetzen.

Darüber hinaus stehen wir in intensiven Verhandlungen für weitere Immobilienentwicklungen und -erwerbe im Volumen von ca. 25 Mio. €, über die wir nach jeweiligem Abschluss detailliert in bewährter Manier berichten werden.

Wir blicken nach vorn und stellen Weichen für die Zukunft! Zugleich sind wir stets bestrebt, Ertragspotenziale innerhalb unseres Bestandsportfolios zu identifizieren und zu realisieren – so beispielsweise durch Renovierungsmaßnahmen, die wir in enger Abstimmung mit unseren Mietern durchführen. Unser breit diversifizierter Immobilienbestand mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.500 m² dient auch in Zukunft als Basis für planbare und attraktive Erträge. Vor diesem Hintergrund gehen wir für das Gesamtjahr 2011 davon aus, sowohl Umsatz als auch Ertrag weiter zu steigern. Wir erwarten Umsatzerlöse in Höhe von rund 52 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von rund 36 Mio. € und ein Vorsteuerergebnis (EBT) von rund 18 Mio. €, jeweils vor Bewertung.

Unser herzlicher Dank gilt Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie uns auf unserem Weg entgegengebracht haben. Ihre Unterstützung ist entscheidend dafür, dass wir unser Ziel – nachhaltiges und gleichzeitig profitables Wachstum der VIB-Gruppe – verwirklichen können.

Zudem möchten wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken, die auch im ersten Halbjahr 2011 mit ihrem großen Engagement wesentlich zum Erfolg der VIB Vermögen AG beigetragen haben. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen zusammen an der weiteren Zukunft unseres Unternehmens zu arbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, im August 2011



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

| Die Aktie der VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

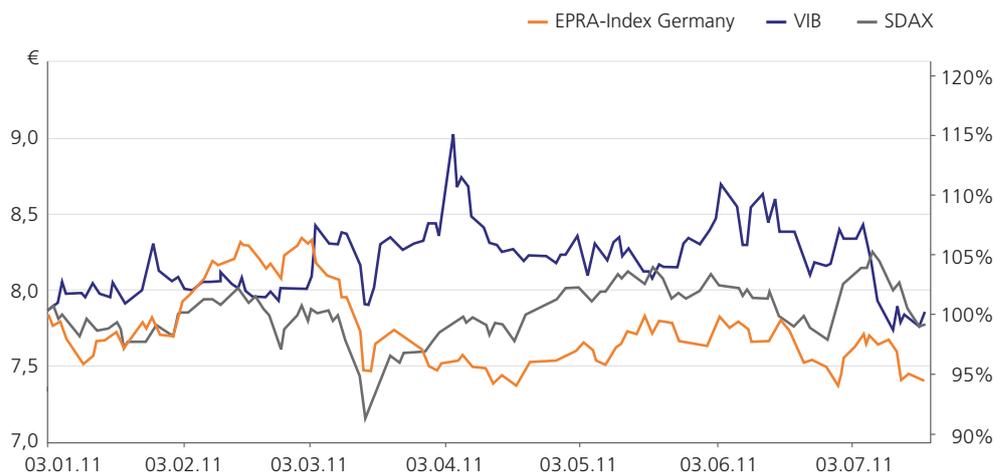
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	21.326.244 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München/Freiverkehr-m:access Frankfurt / Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	21.326.244,00 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00€
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 30.06.2011	12,03€
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 30.06.2011	239.386 T€
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2010	0,30€

Aktienkurs

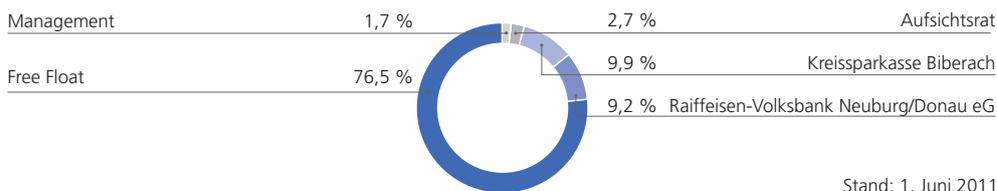


An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Im ersten Halbjahr 2011 zeigten sich die Kapitalmärkte tendenziell uneinheitlich. Insbesondere aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich der Schuldenprobleme in den USA und in den europäischen PIIGS-Staaten verlor der kräftige Aufschwung des Vorjahres etwas an Fahrt. In diesem von einer anhaltenden Seitwärtsbewegung gekennzeichneten Marktumfeld entwickelte sich die Aktie der VIB Vermögen AG weitgehend analog zum Gesamtmarkt (SDAX), aber besser als der immobilien-spezifische EPRA-Germany Index. Nachdem am 4. April 2011 der vorläufige Jahreshöchststand von 9,02 € erreicht wurde, sah sich der Wert mit leicht rückläufigen Tendenzen konfrontiert. In der Folge konsolidierte der Aktienkurs leicht und beendete das erste Halbjahr mit einem Schlusskurs von 8,40 €. Mit einem durchschnittlichen täglichen Handelsvolumen von rund 17.200 Stück im XETRA-Handel lag die Liquidität der VIB-Aktie in etwa auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2010.

Aktionärsstruktur

Mit der erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung im Mai 2011 hat die VIB Vermögen AG den Free Float der Aktie weiter verbreitert. Insgesamt profitiert der Wert von einer gesunden Mischung aus einem ca. 76,5 %igen Streubesitz-Anteil sowie Ankerinvestoren mit einem langfristigen Investitionshorizont. Neben der Kreissparkasse Biberach, die zu 9,9 % an der VIB Vermögen AG beteiligt ist, betrifft dies im Wesentlichen einen zweiten, langfristig orientierten Investor aus dem Bereich regionaler Banken – die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, deren Anteil an der Gesellschaft zum 30. Juni 2011 rund 9,2 % betrug. Daneben halten das Management und der Aufsichtsrat 1,7 % bzw. 2,7 % am Unternehmen.

Investor Relations

Mit einem – gerade in Deutschland – sehr positiven Konjunkturverlauf gehen verstärkte Anforderungen an börsennotierte Unternehmen hinsichtlich einer offenen und nachvollziehbaren Kommunikation einher. Aus diesem Grund genießt der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, Aktionären und der Fachpresse bei der VIB Vermögen AG eine besonders hohe Priorität. Eine transparente, zeitnahe und ausführliche Berichterstattung soll der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnen, sich ein umfassendes und realistisches Gesamtbild der im Open Market (Börse Frankfurt) und im m:access (Börse München) notierten Gesellschaft zu machen. Mit der erstmaligen Veröffentlichung einer Zwischenmitteilung für die ersten neun Monate im November 2010 konnte die Transparenz der Berichterstattung weiter gesteigert werden. Um den Aktionärs-

kreis auch in internationaler Hinsicht kontinuierlich zu erweitern, veröffentlicht die Gesellschaft sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen sowohl in deutscher als auch in englischer Sprache. Im Rahmen von regelmäßigen Roadshow-Terminen im In- und Ausland steht der Vorstand zudem im persönlichen Austausch mit Analysten und Investoren.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Finanzkalender

7. September 2011	Teilnahme SRC Forum Financials & Real Estate 2011, Frankfurt
13. September 2011	Teilnahme Best of Breed-German Real Estate Conference, London
6. Oktober 2011	Teilnahme m:access Analystenkonferenz, Frankfurt
16. November 2011	2. Zwischenmitteilung 2011
17. November 2011	Teilnahme 9. WestLB Deutschland Conference, Frankfurt

Hauptversammlung

Am 7. Juli 2011 fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 in Ingolstadt statt. Insgesamt waren 47,93 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Die Hauptversammlung stimmte jeweils mit über 96 % den Tagesordnungspunkten zu. So wurde unter anderem die Erhöhung der Dividende von 0,25 € auf 0,30 € beschlossen. Die Auszahlung der Dividende an die Aktionäre erfolgte am 8. Juli 2011.

Im Einzelnen standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns 2010, die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011 sowie Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat erhielt der bisherige Aufsichtsrat erneut das Vertrauen der Aktionäre und wird für weitere 5 Jahre an der Entwicklung des Unternehmens mitwirken.

| 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 der VIB-Gruppe umfasst derzeit 86 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.500 m². Eine Leerstandsquote von lediglich rund 2,0 % ist ein Beleg für die Qualität der Immobilien sowie für das konzerninterne Asset-Management.

Kennzahlen

(Stand: 30. Juni 2011)

Anzahl der Objekte	86 Immobilien
Gebäudenutzfläche	ca. 661.500 m ²
Annualisierte Mieterlöse	ca. 44,4 Mio. €
Leerstandsquote	ca. 2,0 %

Der Marktwert des Portfolios (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien und Vorratsgrundstücke) belief sich per 30. Juni 2011 auf rund 633 Mio. €. Auf die Marktwerte bezogen, beträgt die Mietrendite aller vermieteten Objekte der VIB-Gruppe 7,2 %. Als besonders attraktiv erwiesen sich hier insbesondere die Mietrenditen aus den Segmenten Industrie mit 7,6 % und Logistik mit 7,4 %. Daneben erzielen die Objekte mit der Hauptnutzungsart Einzelhandel durchschnittliche Mietrenditen von ca. 6,9 %. Abgerundet wird das Immobilienportfolio von den Immobilien aus dem Bereich Büro/Dienstleister/Sonstige, die im Durchschnitt 7,0 % Mietrendite erwirtschaften. Im Ergebnis vereint das Bestandsportfolio der VIB Vermögen AG renditestarke Industrie- und Logistikobjekte sowie Immobilien aus dem Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen, die sich durch stabile Cashflows auf Basis überwiegend langfristiger Mietverträge auszeichnen.

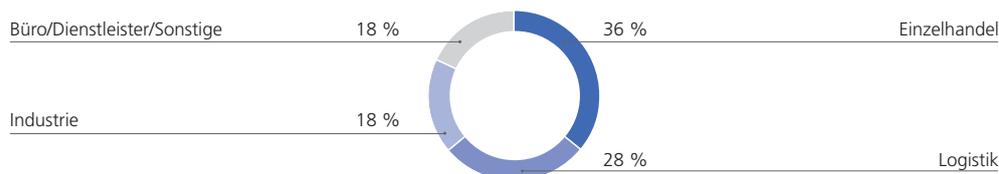
Mietrenditen nach Branchen, basierend auf Marktwerten per 12/2010

(Stand: 30. Juni 2011)



Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen je Segment

(Stand: 30. Juni 2011)



Durch eine relativ gleichmäßige Verteilung der Immobilien über die verschiedenen Nutzungsarten hinweg gewährleistet die VIB Vermögen AG ein hohes Maß an Risikodiversifikation. So werden rund 36 % der Netto-Mieterlöse durch die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien erwirtschaftet, während das Segment Logistik mit 28 % zu den Mieterträgen der Gesellschaft beiträgt. Rund 18 % der Netto-Mieterlöse stammen aus der Vermietung von Industrieobjekten, weitere 18 % stammen aus dem Bereich Büro, Dienstleister und Sonstige.

Darüber hinaus profitiert das Immobilien-Portfolio der Gesellschaft von hohen durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verträge mit kurzer Restlaufzeit oftmals mit langjährigen Mietern – z. B. aus dem Bereich der Gastronomie – bestehen. Diese verfügen zwar nach einer gewissen Vertragslaufzeit über ein jährliches Kündigungsrecht, jedoch hat die Erfahrung gezeigt, dass nur in Ausnahmefällen tatsächlich eine Kündigung erfolgt. Regelfall ist vielmehr, dass sich die Verträge automatisch jeweils um ein weiteres Jahr verlängern.

Daneben ist das Bestandsportfolio der VIB Vermögen AG von einer sehr solventen Mieterstruktur gekennzeichnet. Durch die sorgfältige Prüfung potenzieller Mietvertragspartner im Vorfeld des Mietvertragsabschlusses verfügt der durchschnittliche Mieter der Gesellschaft über eine hohe bis sehr hohe Bonität. Im Ergebnis reduziert der Abschluss von Verträgen mit wirtschaftlich soliden Mietern die Risiken von Mietausfällen deutlich.

Die Mieterstruktur der VIB Vermögen AG ist von einer großen Diversifikation geprägt und nur ein Mieter weist einen Anteil von über 10 % an den gesamten Netto-Mieterlösen auf. Bei diesem handelt es sich um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der eine marktführende Stellung aufweist und über ein seit Jahrzehnten erfolgreiches Geschäftsmodell verfügt. Bonitätsstarke Industrieunternehmen und wirtschaftlich robuste Einzelhandelskonzerne ergänzen das Mieterklientel der VIB-Gruppe. Rund die Hälfte der Netto-Mieterlöse verteilt sich auf eine Vielzahl von Verträgen mit vergleichsweise kleinen Mietern.

Mieterstruktur der VIB-Gruppe

(Stand: 30. Juni 2011)

Mietername	Anteil an gesamten Netto-Mieterlösen	Standorte
Gartenfachmarktbetreiber	14,00 %	15
Rudolph-Gruppe	8,41 %	9
Gillhuber Logistik GmbH	4,81 %	1
Loxess-Gruppe	4,16 %	2
Continental Automotive GmbH	3,95 %	2
BMW AG	3,50 %	1
Edeka-Gruppe	3,29 %	7
Faurecia Autositze GmbH	3,16 %	3
Lidl-Schwarz-Gruppe	2,50 %	2
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	2,31 %	2
Sonstige	49,91 %	-
Gesamt	100,00 %	-

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Immobilien-Standorte

(Stand: 30. Juni 2011)

Objekte beispielsweise in:

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



Geografisch fokussiert sich die VIB Vermögen AG auf den süddeutschen Raum. Hierbei handelt es sich um eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands mit einer hohen wirtschaftlichen Prosperität, einer heterogenen Wirtschaftsstruktur und verkehrsgünstiger Lage im Herzen von Europa. Zudem ist die soziodemographische Entwicklung dieser Region im Bundesvergleich äußerst günstig. Durch diese Vorteile können etwaige Risikofaktoren reduziert und die Wertstabilität des Portfolios erhöht werden. Hinzu kommt das ausgeprägte Netzwerk des Managements der Gesellschaft in dieser Region. So ermöglichen langjährige, persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte die frühzeitige Nutzung von sich ergebenden Marktchancen – und stellen damit einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Portfolio-Entwicklung

Nachdem der operative Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2010 vor allem auf einer Konsolidierung des Immobilienbestands und damit auf einem aktiven Portfolio- und Asset-Management lag, rückt 2011 der Ausbau des Bestands- und Entwicklungsportfolios wieder in den Vordergrund. Bereits in der zweiten Jahreshälfte 2010 wurde das VIB-Portfolio durch den erfolgreichen Abschluss des Entwicklungsprojekts „Am Martinszehnten“ in Frankfurt am Main, Josef-Eicher-Str. 13-15 mit einer Gewerbeimmobilie mit hohen Ertragspotenzialen verstärkt. In der Summe betrug das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklung rund 12,5 Mio. €.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung hat die BBI Immobilien AG ein Grundstück in Ingolstadt zum Marktwert von 4,6 Mio. € veräußert. Mit dem Erlös aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 28,4 Mio. € werden weitere, renditestarke Neuinvestitionen getätigt. Neben Neubauten auf bestehenden Grundstücken in Großmehring und Baunatal betrifft dies – entsprechend den strikten Investitionskriterien der Gesellschaft – weitere Standorte in Süddeutschland, an denen Logistik- und Handelsimmobilien im Gesamtvolumen von mindestens 50 Mio. € erworben bzw. entwickelt werden sollen. Entsprechend dieser Zielsetzung wurde kurz vor Veröffentlichung des Halbjahresberichts eine erste Erweiterung des Entwicklungsportfolios auf Konzernebene vermeldet.

Investitionsvorhaben und Portfolio-Optimierung

Nachdem die Geschäftsjahre 2008 und 2009 noch von einer regen Akquisitionstätigkeit und einem starken Portfoliowachstum gekennzeichnet waren – in diesem Zeitraum wurden insgesamt 19 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 171,1 Mio. € übernommen – lag der operative Fokus im Jahr 2010 zunächst auf einer fortlaufenden Portfolio-Optimierung. Mit der erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum erhöhte sich der investitionswirtschaftliche Spielraum der VIB Vermögen AG signifikant. Entsprechend sollen selektive und zielgerichtete Akquisitionen wieder eine größere strategische Rolle bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie des Konzerns einnehmen. So sollen neben Neubauten auf bestehenden Grundstücken in Großmehring (2,6 Mio. €), Baunatal (3,1 Mio. €), Neuburg/Donau (2,9 Mio. €) und dem Entwicklungsprojekt in Ingolstadt (rund 24 Mio. €) weitere Logistik- und Handelsimmobilien in Süddeutschland akquiriert bzw. entwickelt werden. Parallel dazu bleibt es das erklärte Ziel der VIB Vermögen AG, das Bestandsportfolio durch weitere Umschichtungen sowie gezielte Einzelinvestitionen zu optimieren und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter zu verbessern. Dabei wird der Einhaltung der strikten Investitionskriterien sowie der Wahrung der finanziellen Stabilität des Konzerns allerhöchste Priorität zuteil.

Finanzierung des Immobilienportfolios

Die VIB Vermögen AG verfolgt bei der Finanzierung ihres Immobilienportfolios einen konservativen, auf Solidität und Nachhaltigkeit bedachten Ansatz. Dabei bilden die langfristige Sicherung der notwendigen Fremdmittel sowie eine solide Eigenkapitalquote die Eckpfeiler dieser Finanzierungsstrategie. Verdeutlicht wird dieser konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilien-Portfolios („Loan to Value“), das sich per 30. Juni 2011 auf rund 57,7 % belief.

Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen vor allem Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So vereinbart die Gesellschaft beispielsweise in erster Linie Annuitätendarlehen. Darunter versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) umfasst einen Zins- und Tilgungsanteil. Mit der Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht. Dadurch baut die VIB Vermögen AG kontinuierlich den Substanzwert der Gesellschaft, den sogenannten Net Asset Value (NAV), 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. Zudem ist eine Prolongation, d.h. eine Neuverhandlung über die grundsätzliche Verlängerung des betreffenden Kredites, bei Darlehen dieser Art nicht notwendig. Vielmehr wird nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne lediglich die Höhe des Zinssatzes neu vereinbart. Da im Berichtszeitraum vor allem Zinssätze neu verhandelt wurden, profitierte der VIB-Konzern aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus von attraktiven Anschlussfinanzierungen. Zudem werden dadurch die mit einer Finanzierung verbundenen Risiken auf die Höhe der Verzinsung minimiert.

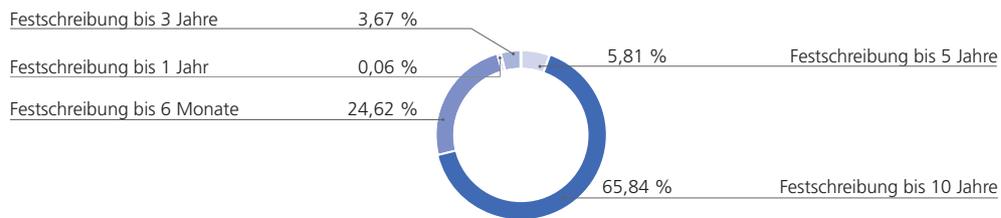
Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Vereinbarung attraktiver Kreditkonditionen. Dabei sind die Darlehen in der Regel frei von Covenant-Vereinbarungen und meist als Annuitätendarlehen strukturiert. Rund 65,8 % der Darlehensverbindlichkeiten weisen derzeit eine Zinsbindungsfrist von mehr als fünf Jahren auf. Dies schafft Sicherheit in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Gleichzeitig profitierte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2011 bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr von äußerst attraktiven Zinskonditionen aufgrund des historisch nach wie vor niedrigen 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 2011 bei 4,56 %.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen
(Stand: 30. Juni 2011)



Erfolgreicher Abschluss der Kapitalerhöhung

Im Mai 2011 wurde eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in Höhe von 20 % des Grundkapitals initiiert. Im Rahmen eines nicht-öffentlichen Angebots wurden insgesamt 3.554.374 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Preis von 8,00 € je Aktie ausgegeben, wodurch der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von rund 28,4 Mio. € zufloss. 47 % der Kapitalerhöhung wurde von bestehenden Aktionären durch Ausübung ihrer Bezugsrechte im Verhältnis von 5:1 gezeichnet. Die verbleibenden 53 % wurden institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung zum Kauf angeboten. Auf Grund der Überzeichnung der Platzierung erhielten diese eine repartierte Zuteilung.

Zwischenlagebericht



| Wirtschaftsbericht

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

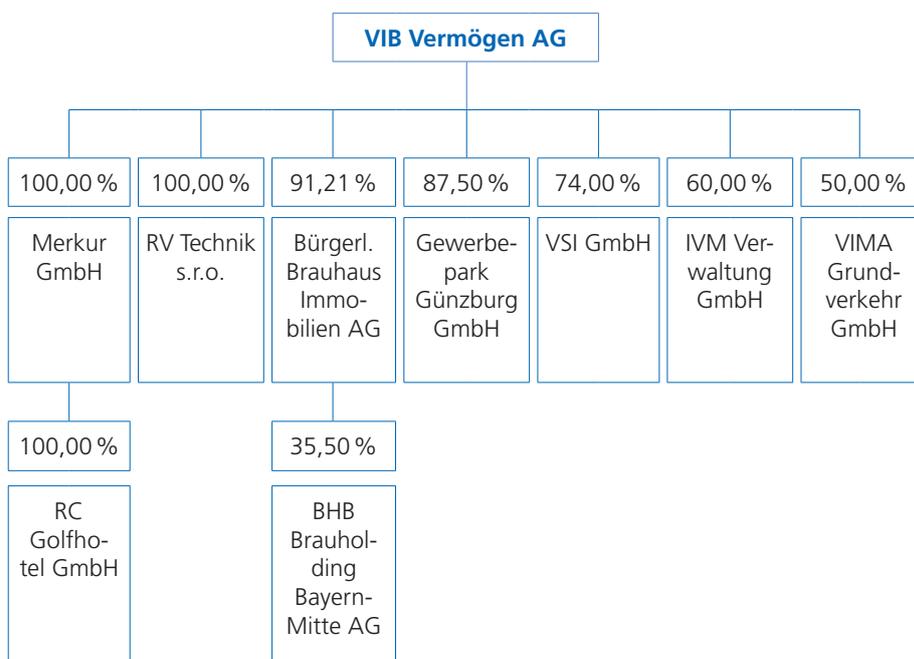
1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

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 der Entwicklung, des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen.

Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine sogenannte „Develop-or-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 (86 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.500 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).

Beteiligungsübersicht zum 30. Juni 2011



Zwischen der VIB Vermögen AG und der börsennotierten BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Demnach hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) je Stückaktie als 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 2011 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der im Geschäftsjahr 2010 getauschten Aktien noch auf bis zu 668.244 €.

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 dem Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar.

b. Mitarbeiter

Zum Ende des Berichtszeitraums beschäftigte der VIB-Konzern insgesamt 19 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (Vorjahr: 19; inklusive der beiden Vorstandsmitglieder) sowie 13 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich (Vorjahr: 13). Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich primär um Hausmeister und Reinigungskräfte (überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen), die für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die entstehenden Aufwendungen werden im Zuge der Nebenkosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt.

c. Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe umfasste zum 30. Juni 2011 insgesamt 86 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 661.500 m². Bei den Objekten handelt es sich um gewerblich genutzte Immobilien, die sich auf das gesamte Bundesgebiet erstrecken, wobei der geographische Fokus auf dem wachstumsstarken süddeutschen Raum liegt. Die hohe Attraktivität des VIB-Portfolios wird durch eine niedrige Leerstandsquote von rund 2,0 % verdeutlicht. Diese ist im Wesentlichen auf eine Leerstandsfläche mit ca. 4.200 m² im Entwicklungsprojekt in Frankfurt am Main, Josef-Eicher-Str. 13-15, zurückzuführen.

Per 30. Juni 2011 beliefen sich die annualisierten Mieterlöse des gesamten Portfolios auf ca. 44,4 Mio. €, wobei 26 % auf den Bereich Einzelhandel entfielen. Weitere 33 % resultieren aus der Vermietung von Logistikobjekten, während der Anteil Büro, Dienstleister und Sonstige 15 % betrug. Die verbliebenen 26 % der Nettomieterlöse resultieren aus dem Industriesektor. Aufgrund der hohen Diversifikation des Portfolios im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungsarten, profitiert der VIB-Konzern von einem vergleichsweise hohen Maß an Unabhängigkeit von den spezifischen Entwicklungen in den einzelnen Branchen.

Der Marktwert des Portfolios belief sich zum Stichtag 30. Juni 2011 auf rund 633 Mio. € (inklusive der Anlagen im Bau sowie Vorratsgrundstücken). Dabei erwirtschafteten die vermieteten Objekte auf Grundlage der zum 31. Dezember 2010 gutachterlich ermittelten Marktwerte eine durchschnittliche Mietrendite von 7,2 %. Wesentliche Veränderungen ergaben sich im Immobilienportfolio im ersten Halbjahr 2011 nicht.

d. Markt- und Wettbewerbsumfeld

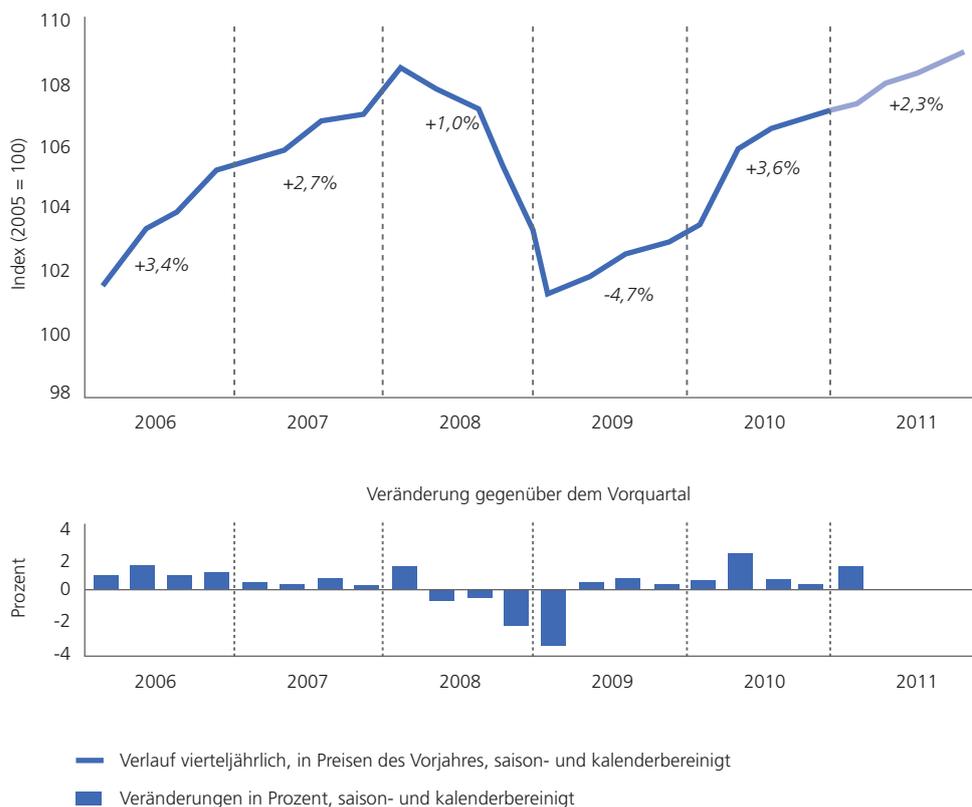
Die Weltwirtschaft wächst nach den Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) auch 2011, jedoch nicht mehr so dynamisch wie noch im Vorjahr. Lag das Wachstum der Weltwirtschaft 2010 noch bei rund 5 %, so geht der IWF für das laufende Jahr von einem Zuwachs an globaler Wirtschaftsleistung von etwa 4,4 % aus.

Dabei obliegt der deutschen Wirtschaft in zunehmendem Maße die Rolle als Wachstumsmotor innerhalb der Eurozone. So erwartet das Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW) auch für das Jahr 2011 in Deutschland ein reales Wirtschaftswachstum von 3,6 % (2010: 3,5 %). Diese Prognose beruht auf einem außergewöhnlich kräftigen BIP-Zuwachs von 1,5 % im ersten Quartal 2011. Dies entspricht einer Steigerung von 6,1 % gegenüber dem ersten Quartal 2010. Auch für das zweite Vierteljahr 2011 geht das IfW von einem kräftigen Wachstum in Höhe von 3,3 % gegenüber dem Vorjahresquartal aus.

Dabei profitiert die bundesdeutsche Volkswirtschaft von einem robusten Export und insbesondere von einer starken Binnennachfrage. So ist der Export im ersten Quartal 2011 um 9,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal gewachsen. Daneben fällt die Zunahme des privaten Konsums 2011 mit 1,7 % gegenüber dem Vorjahr so kräftig aus wie seit zehn Jahren nicht mehr.

Getrübt wird die gute Wirtschaftslage lediglich durch eine anziehende Inflation. Im Juni 2011 lagen die Verbraucherpreise um 2,3 % über dem Vorjahreswert. Damit stiegen die Preise seit Jahresbeginn zum fünften Mal hintereinander. Zudem haben sich die Finanzierungskosten der Unternehmen aufgrund der Leitzinserhöhungen im April und Juli erhöht, womit die Europäische Zentralbank inflationäre Tendenzen eindämmen möchte.

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (preisbereinigt)¹



An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung spiegelt sich nun auch in zunehmendem Maße auf den Gewerbeimmobilienmärkten wider. So lag das Transaktionsvolumen bei den Gewerbeimmobilien in Deutschland laut dem Investmentmarktüberblick von Jones Lang LaSalle im ersten Halbjahr 2011 mit 11,3 Mrd. € um 19 % über dem Vorjahresniveau. Hierbei zeichneten Einzelhandelsimmobilien mit rund 6,2 Mrd. € bzw. 55 % des Gesamtvolumens für den überwiegenden Teil der Umsätze verantwortlich. Neben Shopping Centern standen im Berichtszeitraum vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren im Fokus der Investoren. Auf Büroobjekte entfiel wie bereits im ersten Halbjahr 2010 gut ein Viertel aller Investitionen in Gewerbeobjekte (2,9 Mrd. €). Das Transaktionsvolumen im Bereich Logistikimmobilien lag bei ca. 560 Mio. €, was einem Anteil von etwa 5 % entspricht. In den übrigen Objektarten und im Hotelbereich wurden rund 1,6 Mrd. € investiert. Internationale Investoren engagierten sich mit einem Anteil von 39 % am Gesamtumsatz und damit nahezu so intensiv wie im entsprechenden Vorjahreszeitraum.

¹ Statistisches Bundesamt; Bundeswirtschaftsministerium: Jahreswirtschaftsbericht 2011 (2011)

Für das Gesamtjahr 2011 erwarten Jones Lang LaSalle, dass sich die erhöhte Aktivität auf dem Markt für Gewerbeimmobilien weiter manifestieren wird und rechnen bis Jahresende mit einem Transaktionsvolumen von dann insgesamt 22-24 Mrd. €.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

e. Unternehmensziele und -strategie

Im Geschäftsjahr 2010 bildeten fortlaufende Portfolio-Optimierung und aktives Asset-Management die operativen Schwerpunkte der VIB Vermögen AG. Darüber hinaus wurde das eigene Entwicklungsprojekt in Frankfurt am Main in das VIB-Portfolio übernommen. Vor dem Hintergrund positiver Entwicklungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt und der erfolgreich platzierten Kapitalerhöhung soll selektiven und zielgerichteten Akquisitionen zur Sicherung attraktiver Renditen wieder eine größere strategische Relevanz zuteil werden. Parallel dazu soll das Bestandportfolio durch Umschichtungen sowie gezielte Einzelinvestitionen fortlaufend optimiert und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter verbessert werden. Dabei wird jedoch der Beibehaltung der finanziellen Stabilität des Konzerns allerhöchste Priorität beigemessen.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch zukünftig den Fokus ihrer Geschäfts- und Investitionstätigkeit auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum legen. Dabei gelten folgende Investitionskriterien:

- Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich nachhaltigen Lagen
- Investitionsvolumen von 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

Durch die konsequente Einhaltung dieser strikten Kriterien wird ein nachhaltiges und profitables Wachstum der VIB-Gruppe gewährleistet. Um auch weiterhin eine kosteneffiziente Organisationsstruktur beizubehalten, fokussiert sich die Gesellschaft beim Ausbau ihres Immobilienportfolios auf renditestarke Einzelhandels-, Industrie- und Logistikobjekte. Durch die bevorzugte Vergabe an namhafte und bonitätsstarke Ankermieter können der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Ferner kann die VIB-Gruppe speziell in diesem Teilsegment von ihrer langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk des Managements profitieren. Damit verfügt die VIB-Gruppe über eine sehr gute Basis für eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig attraktiver Mietrendite des Immobilienportfolios.

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

Durch den im Juli 2010 erfolgten Börsengang der BHB Brauholding AG reduzierte sich der Anteil der BBI Immobilien AG an der Brauereiholding auf 35,5 %. Im Ergebnis wird das Getränke-segment ab Juli 2010 im VIB-Konzern nicht mehr vollkonsolidiert, sondern nach der „at equity“-Methode erfasst.

Gemäß den IFRS-Bestimmungen wurden die Vorjahreszahlen entsprechend angepasst und um die aus dem Getränke-segment resultierenden Zahlen bereinigt.

a. Ertragslage

In den ersten sechs Monaten 2011 beliefen sich die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG auf Konzernebene gemäß IFRS-Rechnungslegung auf 26,0 Mio. €. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 25,6 Mio. € stellt dies eine moderate Steigerung gegenüber dem Rekordwert 2010 um 1,3 % dar. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €) und einer positiven Wertänderung der Investment Properties, die in erster Linie auf Zuschreibungen für das zwischenzeitlich fertig gestellte Logistikprojekt in Großmehring zurückzuführen ist, summierten sich die betrieblichen Erträge des VIB-Konzerns auf 26,5 Mio. € (Vorjahr: 26,1 Mio. €).

Die Aufwendungen für Investment Properties in Höhe von 5,5 Mio. € (Vorjahr: 5,3 Mio. €) umfassten im Wesentlichen die Ausgaben für die laufenden Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser usw.), aber auch Grundsteuerzahlungen und Versicherungsbeiträge, die zum überwiegenden Teil auf die Mieter umgelegt werden. Daneben beinhaltet diese Position die Kosten für die Instandhaltung und die Renovierung der Immobilien. Der Anstieg der Personalaufwendungen von 0,9 Mio. € um 7,5 % auf 1,0 Mio. € resultiert überwiegend aus der Bildung von Rückstellungen für Urlaubsansprüche und Sonderzahlungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen halbierten sich nahezu gegenüber der Vorjahresperiode von 1,9 Mio. € auf 1,1 Mio. €. Hierin sind Wertanpassungen für Darlehen in Schweizer Franken in Höhe von 0,4 Mio. € enthalten. Diese Wertanpassungen waren ausschließlich stichtagsbezogen und nicht liquiditätswirksam.

Damit erwirtschaftete der VIB-Konzern im Berichtszeitraum ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 18,9 Mio. €. Somit konnte das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahresniveau von 18,0 Mio. € um 5,1 % gesteigert werden. Eine damit einhergehende EBIT-Marge von fast 71 % belegt die hohe Ertragskraft der Gesellschaft.

Die Zinsaufwendungen im Konzern reduzierten sich binnen Jahresfrist um 5,5 % von 9,8 Mio. € auf nunmehr 9,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen ist. Die Garantiedividende für die ausstehenden Aktionäre der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG betrug 123 T€ (Vorjahr: 130 T€). Die Aufwendungen aus der Bewertung von

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Finanzderivaten von 1,6 Mio. € begründen sich in der Zuführung zur Drohverlustrückstellung für ein bei der Konzerntochter BBI Immobilien AG bestehendes SWAP-Geschäft auf CHF-Basis. Durch die Entwicklung des Wechselkurses CHF/Euro musste die Drohverlustrückstellung zum 30. Juni 2011 um 1.612 T€ aufgestockt werden. Davon war ein Beitrag in Höhe von 283 T€ für das erste Halbjahr liquiditätswirksam. Das Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen in Höhe von -70 T€ (Vorjahr: 1 T€) resultiert insbesondere aus einer positiven Wertanpassung der Beteiligung an der VIMA Grundverkehr GmbH sowie einer Wertminderung der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG auf den Börsenwert. Damit erzielte die VIB Vermögen AG in den ersten sechs Monaten 2011 ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 7,9 Mio. € und liegt damit weitgehend auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Position Ertragsteuern belief sich im ersten Halbjahr 2011 auf -1,3 Mio. € und beinhaltet sowohl die laufenden Steuerzahlungen als auch die latenten Steuern. Im Vorjahr konnte hier noch ein positiver Betrag in Höhe von 2,0 Mio. € ausgewiesen werden, der insbesondere auf einen Sondereffekt auf Ebene der Konzerntochter BBI Immobilien AG zurückzuführen war. Somit belief sich das Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten auf 6,6 Mio. € nach 10,1 Mio. € in 2010. Aufgrund der Ausgliederung der ehemaligen Getränkeaktivitäten im Jahr 2010 ergibt sich in 2011 kein Ergebnis mehr aus nicht fortgeführten Aktivitäten. In Summe erzielte der Konzern im ersten Halbjahr 2011 ein Konzernergebnis in Höhe von 6,6 Mio. € (Vorjahr: 10,4 Mio. €). Der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis betrug 6,4 Mio. €. Dies entspricht einem Gewinn je Aktie von 0,35 € (Vorjahr: 0,57 €).

b. Vermögenslage

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahrs 2011 hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2010 erhöht. Am 30. Juni 2011 belief sich diese auf 676,2 Mio. € nach 657,2 Mio. € zum Jahresende 2010.

Infolge der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung in Höhe von 20 % des Grundkapitals sowie des positiven Halbjahresergebnisses und dem damit einhergehenden Bilanzgewinn erhöhte sich das Eigenkapital der VIB Vermögen AG von 203,8 Mio. € auf 239,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,4 % nach 31,0 % zum 31. Dezember 2010.

Aufgrund von plan- und außerplanmäßigen Tilgungen reduzierten sich die kurz- und langfristigen Finanzschulden von 453,4 Mio. € auf 436,9 Mio. €. Der Anteil der dominierenden langfristigen Schulden beläuft sich auf 358,5 Mio. € bzw. 82,1 % (Vorjahr: 380,0 Mio. € bzw. 83,8 %), während sich die kurzfristigen Schulden auf 78,4 Mio. € bzw. 17,9 % summierten (Vorjahr: 73,4 Mio. € bzw. 16,2 %).

Den überwiegenden Teil der langfristigen Schulden stellen die Finanzschulden dar, die sich gegenüber dem Vorjahr von 351,8 Mio. € auf 328,7 Mio. € deutlich verringerten. Die passiven latenten Steuern erhöhten sich im Berichtszeitraum von 15,0 Mio. € auf 16,1 Mio. € aufgrund der sich weiter vergrößernden Differenz zwischen den steuerlichen Buchwerten und IFRS-Werten des Immobilienvermögens.

Im Bereich der kurzfristigen Schulden nahmen die kurzfristigen Finanzschulden zu und erhöhten sich von 67,1 Mio. € auf 74,3 Mio. €. Ein deutlicher Rückgang war hingegen bei den sonstigen Verbindlichkeiten erkennbar, in denen unter anderem die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind. Diese Bilanzposition reduzierte sich binnen Jahresfrist von 5,5 Mio. € auf 3,7 Mio. €, was überwiegend auf der Verrechnung einer im Vorjahr für ein veräußertes Grundstück erhaltenen Anzahlung beruht.

Auf der Aktivseite der Bilanz verminderten sich die langfristigen Vermögenswerte von 643,7 Mio. € auf 637,6 Mio. €. Mit Abstand größter Einzelposten waren die Investment Properties, die gegenüber dem Vorjahreswert von 639,6 Mio. € um rund 1,0 % rückläufig waren und sich per 30. Juni 2011 auf 633,4 Mio. € beliefen. Ursächlich für diese Entwicklung sind mehrere gegenläufige Sachverhalte. Zum einen wurden ein über die Tochtergesellschaft IVM Verwaltung GmbH gehaltenes Vorratsgrundstück in Ingolstadt sowie auf Ebene der Konzerntochter BBI Immobilien AG ein Erbbaugrundstück in der Ingolstädter Ludwigstraße veräußert. Zum anderen ging das mittlerweile fertig gestellte und in das Portfolio übernommene Entwicklungsprojekt in Ingolstadt-Großmehring mit den im ersten Halbjahr 2011 angefallenen Baukosten und einem Entwicklungsgewinn in diese Position ein.

Im Gegensatz zu den langfristigen Vermögenswerten, die sich nur geringfügig änderten, erhöhten sich die kurzfristigen Vermögenswerte deutlich von 13,5 Mio. € auf 38,7 Mio. €. Dieser Anstieg liegt im Wesentlichen in der deutlichen Zunahme der liquiden Mittel (Bankguthaben und Kassenbestände) begründet, die im Zuge der erfolgreichen Kapitalerhöhung – und dem daraus resultierenden Bruttoemissionserlös von ca. 28,4 Mio. € – von 6,2 Mio. € auf 35,6 Mio. € kletterten. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände reduzierten sich, im Wesentlichen aufgrund des Zahlungseingangs aus einem im Jahr 2010 abgewickelten Verkauf eines Vorratsgrundstücks, deutlich von 7,1 Mio. € zum 31. Dezember 2010 auf 2,5 Mio. € zum 30. Juni 2011. Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten erhöhten sich aufgrund unterjähriger Ergebnisabgrenzungen von 0,1 Mio. € auf 0,4 Mio. €.

| Nachtragsbericht

Mit dem erfolgreichen Abschluss der Kapitalerhöhung im Mai 2011 erzielte die VIB Vermögen AG einen Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 28,4 Mio. €, der ausschließlich für weitere, renditestarke Neuinvestitionen verwendet werden soll. Neben Neubauten auf bestehenden Grundstücken in Baunatal, Großmehring und Neuburg/Donau betrifft dies – entsprechend den strikten Investitionskriterien der Gesellschaft – weitere Standorte in Süddeutschland, an denen Logistik- und Handelsimmobilien im Gesamtvolumen von mindestens 50 Mio. € erworben bzw. entwickelt werden sollen. Entsprechend dieser Zielsetzung konnte die VIB Vermögen AG Anfang August 2011 eine erste Erweiterung des Portfolios auf Konzernebene vermelden. Neben den zuvor erwähnten Neubauten entwickelt die VIB Vermögen AG zusammen mit einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt unter dem Dach einer bereits bestehenden Vorratsgesellschaft (RC Golfhotel GmbH) ein Produktions- und Logistikzentrum in Ingolstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 24 Mio. €. Das renditestarke Objekt wird eine Gesamtmietfläche von rund 22.300 m² aufweisen. Die Vorratsgesellschaft wurde in die ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH umfirmiert. Eine Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt hat 25 % der Kapitalanteile übernommen.

| 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 Gesellschaft ein adäquates Risikofrüherkennungs- und -managementsystem implementiert, 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 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

Wie die massiven Verwerfungen im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise gezeigt haben, sehen sich die Immobilienmärkte fortwährend mit dem Risiko konfrontiert, von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung stark beeinträchtigt zu werden. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit erhöhtem 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 reduzieren, achtet die VIB-Gruppe auf eine langfristige Vermietung an ein bonitätsstarkes Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die positive gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung nicht als 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 sowie durch die konsequente Einhaltung der Investitionskriterien wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen begrenzten Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft entfalten können.

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 des VIB-Konzerns kann dies mit temporären Leerständen und, als Konsequenz daraus, mit Mietertragsausfällen einhergehen. Gleichzeitig resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gruppe dieses Risiko. Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung eine zeitnahe Folgevermietung.

Baukosten / Baurisiko

Einhergehend mit dem Geschäftsmodell der Gesellschaft bestehen für die VIB-Gruppe potenzielle Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der Objekte. So können etwa die veranschlagten Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets 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 könnten Mietausfälle und etwaige Schadenersatzforderungen resultieren. Um diesen Risiken aktiv zu begegnen, arbeitet die VIB-Gruppe bei größeren Bauvorhaben in der Regel mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Projektentwicklungen innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenparameter weitgehend gewährleistet. Bei der sukzessiven Übernahme von Immobilien in das Bestandportfolio, 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, vorher vereinbarten Kaufpreisfaktor ergeben.

Risiken im Immobilienbestand

Die Standortqualität der Immobilien des Konzerns ist teilweise von externen Faktoren beeinflusst, die sich der Einflussnahme der VIB-Gruppe entziehen. Dazu zählen etwa Änderungen in der sozialen Struktur, Verschlechterungen der Infrastruktur oder Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der Objekte. Dies kann zu Wertminderungen mit entsprechend niedrigeren Mieteinnahmen bzw. höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien führen. Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte, zum Beispiel im Rahmen einer Due Diligence-Analyse, sowie durch 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. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern im schneereichen Winter 2010/11) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für den Konzern einhergehen, die eine eingehende Statikprüfung der Objekte erfordern. 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 aber einen 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 jedoch nicht vollständig gewährleistet sein, sollte der notwendige Mittelzufluss zum entsprechenden Zeitpunkt oder in der erforderlichen Höhe eingeschränkt sein. Dies könnte mit negativen Effekten auf die zukünftige Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft einhergehen. Bei der Beschaffung von Fremdkapital besteht die Möglichkeit, dass die Aufnahme nicht rechtzeitig, zu ungünstigen Konditionen oder aber in zu geringem Umfang erfolgt. Gerade die jüngste Wirtschafts- und Finanzkrise hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch die Banken führt und damit zu höheren Anforderungskriterien als bei vergleichbaren Eigen- oder Mischkapital-Finanzierungen. Dies kann zu Einschränkungen bei der Fremdkapitalbeschaffung bzw. zu verschlechterten Kreditkonditionen führen, wodurch die Ertrags- und Vermögenslage der VIB-Gruppe beeinträchtigt sein könnte. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der

soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft grundsätzlich positiv bewertet. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird daher als beherrschbar bewertet.

Zinsänderungsrisiko

Eine etwaige 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 fünf bis 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. Juni 2011 bei rund 24,6 % 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 verschlechternden Wechselkursen darin, dass für Tilgungsleistungen aber auch für die laufenden Zinszahlungen höhere EUR-Beträge aufzuwenden sind. Aufgrund des geringen Anteils der Fremdwährungskredite im Verhältnis zum Gesamtvolumen aller Bankverbindlichkeiten ist das Wechselkursrisiko für die VIB-Gruppe überschaubar. Für bestehende Fremdwährungskredite wurden per 30. Juni 2011 entsprechende Wertanpassungen vorgenommen. Sich weiter verschlechternde Wechselkurse würden zu zusätzlichen Wertanpassungen und zu höheren Zahlungen für Zins- und Tilgungsleistungen führen und hätten somit einen Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der VIB-Gruppe.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und damit der Erhöhung der Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die VIB-Gruppe mehrere Zinsswaps auf Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Risiken hieraus ergeben sich nicht.

Im Jahr 2006 wurde vor der Übernahme durch die VIB Vermögen AG vom damaligen Management der BBI Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG ein Währungs-SWAP-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Das derzeit historisch niedrige Kursverhältnis EUR/CHF führt aktuell zu Ausgleichszahlungen, die aus dem operativen Geschäft der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG erbracht werden können. Die bereits zum Jahresende 2010 gebildete Drohverlustrückstellung wurde entsprechend angepasst. Das SWAP-Geschäft hat eine Laufzeit bis 2015.

Bei einer weiteren Stärkung des Schweizer Franken in den kommenden 12 Monaten aufgrund der vielfachen nicht geklärten Probleme in der Euro-Zone können sich zu den folgenden Berichts- und Abschlussstichtagen ein weiterer Wertanpassungsbedarf sowie höhere liquiditätswirksame Ausgleichszahlungen ergeben.

Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

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

Übernahmerisiken

Im Rahmen von Unternehmensverkäufen 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 darstellen. Jedoch muss bei dem Erwerb einer Gesellschaft deren operatives Geschäft nicht notwendigerweise 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 Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG auf die Region Ingolstadt stellt im Falle einer negativen regionalen Entwicklung 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 im Verhältnis zum gesamten 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 Mieter betrieben werden. Dadurch entsteht ein wirtschaftlich wesentliches Klumpenrisiko. In den letzten Jahren wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Weitere diversifizierende Effekte sind zu erwarten, wenn der Konzern bei der Umsetzung seiner Wachstumsstrategie perspektivisch seine Akquisitionsaktivität wieder ausbaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit den betreffenden, bonitätsstarken Mietern ist zudem eine kurzfristige Kündigung sehr unwahrscheinlich.

c. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Von einem signifikant verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld profitiert der Markt für Gewerbeimmobilien in besonderem Maße, wie steigende Vermietungs- und Transaktionsumsätze im Berichtszeitraum eindeutig belegen. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwartet werden können. Weitere wertsteigernde Impulse sind dem Umstand geschuldet, dass derzeit nur wenige neue Gewerbeobjekte auf den Markt kommen, da sich während der Wirtschafts- und Finanzkrise die Bauaktivität auf einem sehr niedrigen Niveau befand. 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 wachstumsstärksten und kaufkräftigsten Regionen der Bundesrepublik kann dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

d. Ausblick

Auch im ersten Halbjahr 2011 ist es gelungen, den Erfolg der Unternehmensstrategie des VIB-Konzerns unter Beweis zu stellen, wie die im Berichtszeitraum erzielten Ergebnisse deutlich belegen. So konnten sowohl Umsatz als auch Ertrag gegenüber dem Vorjahreszeitraum weiter gesteigert werden.

Daher wird die Gesellschaft auch perspektivisch an ihrem etablierten Geschäftsmodell festhalten – Entwicklung, Kauf und Verwaltung eigener hochwertiger Gewerbeimmobilien sowie Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Nachdem der operative Schwerpunkt im Berichtsjahr 2010 primär auf einer fortlaufenden Optimierung und Konsolidierung des Immobilienvermögens lag, gilt es nun, das Bestandsportfolio durch zielgerichtete Zukäufe weiter zu verstärken. Dabei wird die VIB Vermögen AG ihre „Develop-or-buy-and-hold“-Strategie weiter fortsetzen und sich vor allem auf das wirtschaftlich prosperierende und wachstumsstarke Süddeutschland konzentrieren. Der Zweck dieser Maßnahmen besteht in der Sicherung bzw. dem weiteren Ausbau der Ertragskraft auf Konzernebene durch die Einhaltung klar definierter Investitionskriterien. Zur Finanzierung dieser Wachstumsstrategie wurde im Berichtszeitraum eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital in Höhe von 20 % des Grundkapitals der VIB Vermögen AG durchgeführt. Der in diesem Zusammenhang erzielte Bruttoemissionserlös von 28,4 Mio. € soll ausschließlich für weitere, renditestarke Investitionen in das Bestands- bzw. das Entwicklungsportfolio des VIB Konzerns verwendet werden. So sollen inklusive der Neubauten auf bestehenden Grundstücken in Baunatal, Großmehring und Neuburg/Donau sowie dem Entwicklungsprojekt in Ingolstadt Logistik- bzw. Handelsimmobilien im Gesamtvolumen von mindestens 50 Mio. € erworben bzw. entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf ein breit diversifiziertes Bestandsportfolio mit einer Gesamtfläche von rund 661.500 m² erwartet der Vorstand auch für das laufende Geschäftsjahr weitere Steigerungen bei Umsatz und Ertrag. Dabei könnte die VIB Vermögen AG in zunehmendem Maße von einem deutlich verbesserten wirtschaftlichen Umfeld profitieren. So verstärkt eine zunehmend an Fahrt gewinnende Konjunktur die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise wurden nur wenige Neubauprojekte initiiert, was die Angebots- und Nachfragedynamik weiter verschärfen könnte – mit entsprechenden positiven Effekten für Transaktions- und Mietpreise. Für das laufende Geschäftsjahr erwartet der Vorstand der Gesellschaft einen Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 52 Mio. €. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern

(EBIT) liegt die Prognose bei einem Wert von 36 Mio. €, für das Konzernergebnis bei 18 Mio. €, jeweils vor Bewertungseffekten. Damit sind nach Einschätzung des Vorstands die Vorzeichen positiv, um auch für das Geschäftsjahr 2011 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, 10. August 2011



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 2011 bis 30. Juni 2011

in T€	01.01.2011 - 30.06.2011	01.01.2010 - 30.06.2010
Umsatzerlöse	25.950	25.617
Wertänderungen von Investment Properties	213	0
Sonstige betriebliche Erträge	314	532
Summe der betrieblichen Erträge	26.477	26.149
Aufwendungen für Investment Properties	-5.485	-5.285
Personalaufwand	-983	-914
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.072	-1.934
EBITDA	18.937	18.016
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-45	-48
EBIT	18.892	17.968
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	-70	1
Aufwand aus Bewertung von Finanzderivaten	-1.612	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	76	16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.242	-9.783
Aufwand aus Garantiedividende	-123	-130
EBT	7.921	8.072
Ertragsteuern	-1.280	1.986
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	6.641	10.058
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	366
Konzernergebnis	6.641	10.424
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	6.377	10.081
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	264	343
Ergebnis je Aktien in €	0,35	0,57

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2011

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

in T€	30.06.2011	31.12.2010
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	66	78
Sachanlagen	542	564
Investment Properties	633.370	639.572
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.684	2.753
Finanzielle Vermögenswerte	354	330
Latente Steuern	552	366
Summe langfristige Vermögenswerte	637.568	643.663
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.497	7.098
Forderungen aus Ertragsteuern	196	95
Bankguthaben und Kassenbestände	35.591	6.222
Aktive Rechnungsabgrenzung	391	99
Summe kurzfristige Vermögenswerte	38.675	13.514
Bilanzsumme	676.243	657.177

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2011

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

in T€	30.06.2011	31.12.2010
Passiva		
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	21.326	17.772
Kapitalrücklage	123.709	99.132
Gewinnrücklage	48.219	48.219
Bilanzgewinn	42.817	36.439
	236.071	201.562
Cashflow Hedges	-4.842	-5.577
Fremdwährungsumrechnung	-55	-117
Minderheitenanteil	8.212	7.917
Summe Eigenkapital	239.386	203.785
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	665	665
Finanzschulden	328.733	351.808
Derivative Finanzinstrumente	9.686	9.249
Latente Steuern	16.144	14.992
Pensionsrückstellungen	1.036	1.059
Sonstige langfristige Schulden	2.234	2.193
Summe langfristige Schulden	358.498	379.966
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	74.320	67.123
Rückstellungen	0	0
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	23	21
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	2	434
Sonstige Verbindlichkeiten	3.655	5.458
Rechnungsabgrenzung	359	390
Summe kurzfristige Schulden	78.359	73.426
Bilanzsumme	676.243	657.177

| 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: 10. August 2011

Fotos:
Ingrid Scheffler
Architekturfotografie
Westendstraße 35
80339 München

Design:
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