

Halbjahresbericht 2012



Konzernkennzahlen (IFRS)

in TEUR	H1 2012	H1 2011	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	28.243	25.950	8,8
Summe betriebliche Erträge	28.439	26.264*	8,3
EBIT	24.888	18.892	31,7
EBIT-Marge	87,5 %	71,9 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.259	7.921	92,6
EBT-Marge	53,7 %	30,2 %	-
Konzernergebnis	12.706	6.641	91,3
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,54 EUR	0,35 EUR	54,3
FFO je Aktie	0,48 EUR	0,47 EUR	2,1

	30.06.2012	31.12.2011	Veränderung in %
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme	730.242	686.840	6,3
Eigenkapital	252.673	240.828	4,9
Eigenkapitalquote	34,6 %	35,1 %	-
Nettoverschuldung	413.466	378.513	9,2
Verschuldungsgrad	189 %	185 %	-
NAV je Aktie	12,83 EUR	12,22 EUR	5,0
Loan-to-Value-Quote	58,3 %	57,6 %	-

* Die Wertänderungen von Investment Properties sind hier im Vergleich zur Angabe im Halbjahresbericht 2011 nicht mehr enthalten.

Inhalt

An unsere Aktionäre	3
Brief an die Aktionäre	4
Aktie der VIB Vermögen AG	7
Stammdaten	7
Aktienkurs	7
Aktionärsstruktur	8
Investor Relations	8
Finanzkalender	9
Hauptversammlung	9
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	10
Überblick	10
Immobilien-Standorte	12
Portfolio-Entwicklung	14
Finanzierung des Immobilienportfolios	14
Case Study – Objekt „Conti Temic Ingolstadt“	16
Zwischenlagebericht	19
Wirtschaftsbericht	20
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	20
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
Nachtragsbericht	26
Risiko- und Prognosebericht	27
Risikomanagement	27
Risiken des Unternehmens	27
Chancen der zukünftigen Entwicklung	30
Ausblick	31
Halbjahresabschluss	33
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
Konzernbilanz	35
Impressum	37



Regensburg



Heroldsberg



Jettingen-Schepach

An unsere Aktionäre

Übersicht

Brief an die Aktionäre	4
Aktie der VIB Vermögen AG	7
Stammdaten	7
Aktienkurs	7
Aktionärsstruktur	8
Investor Relations	8
Finanzkalender	9
Hauptversammlung	9
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	10
Überblick	10
Immobilien-Standorte	12
Portfolio-Entwicklung	14
Finanzierung des Immobilienportfolios	14
Case Study – Objekt „Conti Temic Ingolstadt“	16

Brief an die Aktionäre



Peter Schropp (Vorstand), Ludwig Schlosser (Vorstandsvorsitzender)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres hat sich die erfolgreiche Entwicklung der VIB Vermögen AG fortgesetzt. Mit einem Umsatz von 28,2 Mio. EUR (H1/2011: 26,0 Mio. EUR) liegt erneut ein Rekordhalbjahr hinter uns. Ausschlaggebend für die erfreuliche Geschäftsentwicklung war die starke Investitionstätigkeit im vergangenen und im laufenden Jahr, die sich nun in zusätzlichen Mieterträgen niederschlägt. So sind die Objekte in Regensburg, Scheßlitz, Schwäbisch Gmünd, Mühldorf am Inn und Moosburg an der Isar Anfang des Jahres in den Immobilienbestand der Gesellschaft übergegangen. Auch das gemeinsame Entwicklungsprojekt mit der Stadt Ingolstadt konnte im Mai 2012 nach nur zehn Monaten Bauzeit fertig gestellt werden und generiert seitdem Mieterträge.

Darüber hinaus konnte die Profitabilität der VIB Vermögen AG weiter gesteigert werden, was sich am überdurchschnittlichen Anstieg des EBIT um knapp 32 % auf 24,9 Mio. EUR (H1/2011: 18,9 Mio. EUR) zeigt. Noch deutlicher ist der Zuwachs beim Ergebnis vor Steuern (EBT), das sich nahezu verdoppelt hat – von 7,9 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2011 auf nunmehr 15,3 Mio. EUR.

Im Sinne ihrer Wachstumsstrategie hat die Gesellschaft auch im Berichtszeitraum weitere Investitionen getätigt. Das Logistikobjekt in Nürnberg auf dem ehemaligen Grundig-Grundstück hat ein Investitionsvolumen von 26,8 Mio. EUR bei einer sehr attraktiven Mietrendite von 11,5 % und ist derzeit zu 91,5 % vermietet. Zugleich bietet der Standort die Möglichkeit, weitere Immobilien zu entwickeln. Damit wurde auch für die kommenden Monate und Jahre die Grundlage für zusätzliche Ertragssteigerungen geschaffen.

Vor diesem Hintergrund haben wir Ende Juni unsere Prognose (jeweils vor Bewertungseffekten) für das laufende Jahr angehoben. Wir erwarten Umsatzerlöse von 59,5 - 60,5 Mio. EUR (bisherige Prognose: 56,5 - 57,5 Mio. EUR). Zugleich rechnen wir mit einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 43,0 - 44,0 Mio. EUR (bisher: 41,0 - 42,0 Mio. EUR) und einem Vorsteuerergebnis von 23,0 - 24,0 Mio. EUR (bisher: 21,5 - 22,5 Mio. EUR).

Stütze dieser erfolgreichen Unternehmensentwicklung sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der VIB Vermögen AG, denen wir an dieser Stelle herzlich für ihre engagierte Arbeit danken.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, im August 2012



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

The logo for Ciba Vision is mounted on the side of a modern, white, multi-story building. The word "CIBA" is in blue, sans-serif capital letters. To its right is a stylized graphic of a human eye, composed of a green outer shape and a blue inner shape with a central blue dot. To the right of the eye graphic is the word "VISION" in blue, sans-serif capital letters. The building has a clean, geometric design with large windows, some of which are covered with horizontal blinds. The sky is a clear, bright blue. In the foreground, there are lush green trees that partially obscure the lower part of the building.

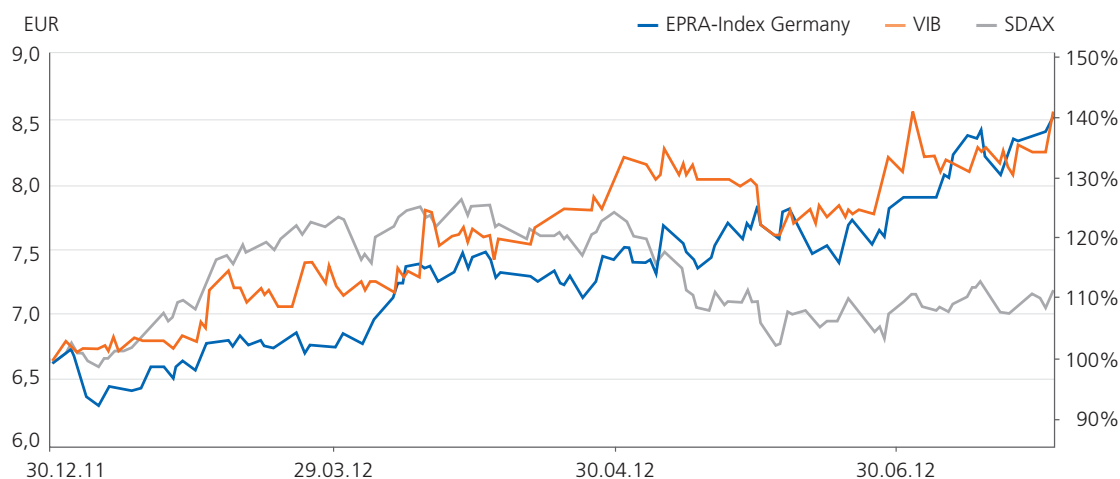
CIBA  **VISION**

Die Aktie der VIB Vermögen AG

Stammdaten

Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	21.328.828 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München/Freiverkehr-m:access Frankfurt/Open Market, XETRA
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	21.328.828 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 30. Juni 2012	12,83 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 30. Juni 2012	252.673 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2011	0,35 EUR

Aktienkurs



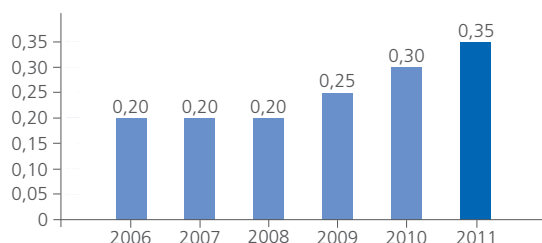
Im ersten Halbjahr 2012 entwickelten sich die Finanzmärkte im Zuge der Eurokrise durch-
wachsen. Startete der DAX zu Jahresbeginn mit
etwas über 6.000 Punkten und stieg Mitte März
zunächst auf sein bisheriges Jahreshoch von
7.157,82 Punkten, so schwächte er sich in der
Folge ab und lag am letzten Handelstag im Juni

2012 bei 6.416,28 Punkten. Ähnlich stellt sich
der Verlauf des SDAX dar. Nach dem vorläufigen
Jahreshoch von 2.936,30 Punkten am 28. März
2012 setzte Ende April eine Abwärtsentwicklung
ein, sodass der SDAX am 29. Juni mit 2.612,13
Punkten aus dem Handel ging.

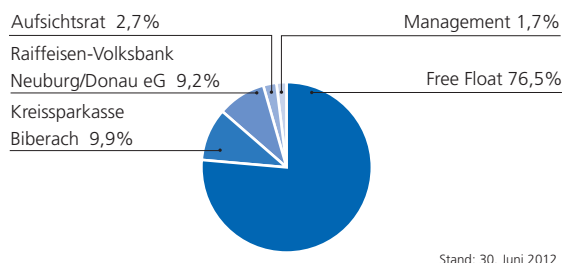
Nachdem die Entwicklung der Aktie der VIB Vermögen AG Ende 2011 durch eine Seitwärtsbewegung gekennzeichnet war, ist der Verlauf in den vergangenen sechs Monaten deutlich positiv. Ausgehend von 6,64 EUR stieg das Papier bis zum 11. Mai auf 8,26 EUR, um bis zum 29. Juni nur leicht auf 8,20 EUR nachzugeben. Nahezu während der gesamten ersten sechs Monate hat sich die VIB-Aktie über dem Immobilien-Vergleichsindex EPRA Germany gehalten. Auch nach dem Berichtszeitraum entwickelte sich das Wertpapier weiter positiv, sodass es am 3. August 2012 mit einem Schlusskurs von 8,59 EUR seinen vorläufigen Jahreshöchststand erreichte.

Im betrachteten Zeitraum war das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktie mit rund 15.475 Aktien pro Tag im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 (17.200 Aktien pro Tag) geringer.

Entwicklung Dividende je Aktie seit 2006 (in EUR)



Aktionärsstruktur



Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG spiegelt eine optimale Balance aus breitem Free Float und langfristig orientierten Investoren wider. 76,5 % der Aktien sind dem Streubesitz zuzurechnen. Nachdem im Herbst 2009 die Kreissparkasse Biberach als zusätzlicher Großaktionär für die Gesellschaft gewonnen werden konnte, zeigte sich die Eigentümerstruktur im ersten Halbjahr 2012 unverändert. Neben der Kreissparkasse Biberach mit einem Stimmrechtsanteil von rund 9,9 % ist ein weiterer langfristig orientierter Investor aus dem Bereich regionaler Banken in der VIB Vermögen AG investiert: die seit der Gründung der Immobilienholding engagierte Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG. Ihr Anteil belief sich zum Ende des Berichtszeitraums auf 9,2 %. Zudem sind das Management mit 1,7 % und der Aufsichtsrat mit 2,7 % an der VIB Vermögen AG beteiligt.

Investor Relations

Die Notierung der Aktie im Freiverkehr geht mit hohen Anforderungen an Unternehmen für eine offene und nachvollziehbare 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 und im m:access 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 Aktionärskreis auch in internationaler Hinsicht kontinuierlich zu erweitern, veröffentlicht die Gesellschaft sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen sowohl in deutscher wie

auch in englischer Sprache. Darüber hinaus sucht die Gesellschaft den regelmäßigen Kontakt zur Finanzgemeinde. Regelmäßig führt der Vorstand daher persönliche Gespräche mit Analysten und Investoren. Im Geschäftsjahr 2012 ist die VIB Vermögen AG wieder auf diversen Kapitalmarktkonferenzen (6. HSBC Trinkaus Real Estate Conference, m:access-Analystenkonferenz, SRC Forum Financials & Real Estate 2012, Baader Investment Conference, 14. MKK – Münchner Kapitalmarkt-Konferenz) präsent und stellt die Geschäftsergebnisse der „Financial Community“ vor. Ein weiterer Schwerpunkt der Investor Relations-Aktivitäten sind regelmäßige Roadshow-Termine im In- und Ausland (Amsterdam, Frankfurt, Hamburg, London, München, Paris, Wien, Zürich), sodass im Ergebnis im Geschäftsjahr ein kontinuierlicher Informationsfluss gewährleistet ist.

Ergänzt wird die Berichterstattung der VIB Vermögen AG durch Investmentstudien der Resarchgesellschaften SRC Research und Warburg Research, sowie Studien der Baader Bank AG, von edge capital, HSBC Trinkaus, Mirabaud und Petercam. Ein Teil der Dokumente steht im Internet unter www.vib-ag.de im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 fand am 4. Juli 2012 in Ingolstadt statt. Insgesamt waren 50,46 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Die Hauptversammlung stimmte den Tagesordnungspunkten jeweils mit über 98,5 % zu. So wurde die Verwendung des Bilanzgewinns mit einer Erhöhung der Dividende von 0,30 EUR auf 0,35 EUR beschlossen, die am 5. Juli 2012 an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Zudem wurde über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Wahl des Konzernabschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012 sowie über die Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien abgestimmt.

Finanzkalender

12. September 2012	Teilnahme SRC Forum in Frankfurt am Main
27. September 2012	Teilnahme Baader Investment Conference in München
8.-10. Oktober 2012	Teilnahme EXPO Real in München
14. November 2012	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2012
5. Dezember 2012	Teilnahme 14. MKK – Münchner Kapitalmarkt Konferenz

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe

Überblick

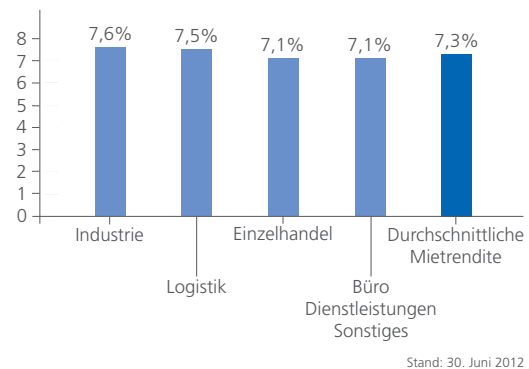
Eine hohe Ertragsstärke sowie eine breite und ausgewogene Risikostreuung kennzeichnen das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG. Es besteht zum 1. August 2012 aus 94 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 808.000 m². Die Leerstandsquote von lediglich rund 1,4 % ist ein Beleg für die Qualität der Immobilien sowie für die Erfahrung des Managements hinsichtlich der Bedürfnisse der Mieter und des Marktes.

Kennzahlen (Stand 1. August 2012)

Anzahl der Objekte	94 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 808.000 m ²
Annualisierte Mieterlöse	ca. 53,7 Mio. EUR
Leerstandsquote	ca. 1,4 %

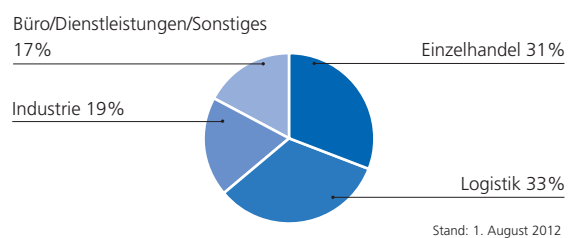
Der Marktwert des Immobilienbestands (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) beträgt per 30. Juni 2012 rund 704,3 Mio. EUR. Auf die Marktwerte bezogen beläuft sich die Mietrendite aller vermieteten Objekte der VIB-Gruppe auf 7,3 %. Besonders hoch sind die Renditen in den Bereichen Industrie mit 7,6 % und Logistik mit 7,5 %. Daneben erzielen die Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige durchschnittliche Mietrenditen von 7,1 %. Abgerundet wird die attraktive Verzinsung durch die Einzelhandelsobjekte, die im Durchschnitt eine Mietrendite von 7,1 % 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 langfristiger Mietverträge auszeichnen.

Mietrenditen nach Branchen (Marktwerte)



Durch eine relativ gleichmäßige Verteilung der Immobilien über die verschiedenen Nutzungsarten hinweg gewährleistet die VIB Vermögen AG zudem ein hohes Maß an Risikodiversifikation. So werden, bezogen auf den 1. August 2012, rund 33 % der Netto-Mieterlöse durch die Vermietung von Logistikimmobilien erwirtschaftet, während das Segment Einzelhandel zu 31 % zu den Mieterträgen der Gesellschaft beiträgt. Rund 19 % der Netto-Mieterlöse werden durch die Vermietung von Industrieobjekten erzielt, weitere 17 % ergeben sich aus dem Bereich Büro, Dienstleister und Sonstige.

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen je Segment



Neben weiteren Faktoren spricht insbesondere die hohe durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge für die Solidität des Immobilien-Portfolios der VIB Gruppe. Bei den wenigen Verträgen mit kurzen Restlaufzeiten hat die Erfahrung gezeigt, dass diese Verträge nur selten gekündigt werden, sondern sich vielmehr automatisch um die jeweils vereinbarte Laufzeit (z. B. ein Jahr) verlängern.

Eine besondere Stärke des Portfolios ist seine ausgewogene Mieterstruktur. Zwar beträgt der Anteil des größten Mieters mehr als 11 % an den gesamten Netto-Mieterlösen, hierbei handelt es sich jedoch um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der eine marktführende Stellung innehat und über ein seit Jahrzehnten bewährtes Geschäftsmodell verfügt.

Die VIB Gruppe legt im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses großen Wert auf die Prüfung potenzieller Mietvertragspartner. Das hat zur Folge, dass das Portfolio durch eine sehr solvente Mieterstruktur gekennzeichnet ist und das Risiko von Mietausfällen deutlich reduziert wird. Mehr als die Hälfte der Mieter sind bonitätsstarke Industrie- und Logistikunternehmen und wirtschaftlich robuste Einzelhandelskonzerne. Desweiteren besteht eine Vielzahl von diversifizierten Mietverhältnissen. Dadurch ist auch hier das Risiko von Mietausfällen beherrschbar.

TOP 10 Mieter der VIB-Gruppe

(Stand 1. August 2012)

Mietername	Anteil an der gesamten Jahresnettomiete	Objekte
Gartenfachmarktbetreiber	11,58 %	15
Rudolph-Gruppe	6,98 %	9
Loxxess-Gruppe	4,69 %	2
Continental Automotive GmbH	4,44 %	2
Anylink Systems AG	4,41 %	1
BMW AG	4,07 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	3,98 %	1
Edeka Gruppe	2,91 %	8
Faurecia Autositze GmbH	2,63 %	3
Schwarz-Unternehmensgruppe	2,39 %	3
Sonstige	51,92 %	-
VIB-Gruppe gesamt	100,00 %	

Immobilien-Standorte



Neuinvestitionen (bis 1. August 2012 ins Portfolio übergegangen)

- 1



**Regensburg
businessPARK**

Art der Liegenschaft:	Büro/ Dienstleister
Nutzfläche:	3.790 m ²
Investitions- volumen:	5,8 Mio. EUR

5



Scheßlitz

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	8.370 m ²
Investitions- volumen:	4,5 Mio. EUR

2



Moosburg an der Isar

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	2.690 m ²
Investitions- volumen:	4,4 Mio. EUR

6



Ingolstadt

Art der Liegenschaft:	Industrie
Nutzfläche:	21.300 m ²
Investitions- volumen:	27,2 Mio. EUR

3



Mühldorf am Inn

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	3.150 m ²
Investitions- volumen:	4,8 Mio. EUR

7



Nürnberg

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	85.300 m ²
Investitions- volumen:	26,8 Mio. EUR

4



Schwäbisch Gmünd

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	16.400 m ²
Investitions- volumen:	11,3 Mio. EUR

Immobilien-Standorte

Geografisch konzentriert sich die VIB Vermögen AG auf den süddeutschen Raum. Hierbei handelt es sich um eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands mit einer hohen wirtschaftlichen Prosperität und einer heterogenen Wirtschaftsstruktur in einer verkehrsgünstigen Lage im Herzen Europas. Zudem ist die sozio-demographische Entwicklung dieser Region im Bundesvergleich äußerst günstig. Durch diese Vorteile können mögliche Risikofaktoren reduziert und die Wertstabilität des Portfolios erhöht werden. Hinzu kommt das ausgeprägte Netzwerk des VIB-Managements in dieser Region. Langjährige persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte ermöglichen das frühzeitige Wahrnehmen von sich ergebenden Marktchancen und stellen somit einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar.

Portfolio-Entwicklung

Nach einem Jahr der starken Investitionstätigkeit war das erste Halbjahr 2012 von der Konsolidierung und Optimierung des Immobilienbestands geprägt. Die im vergangenen Jahr erworbenen Objekte in Regensburg, Schwäbisch Gmünd, Scheßlitz, Moosburg an der Isar und Mühldorf am Inn sind jeweils im ersten Quartal 2012 in den Bestand des Unternehmens übergegangen. Im Mai konnte zudem das mit der Stadt Ingolstadt gemeinsam entwickelte Objekt „Conti Temic“ in Ingolstadt nach nur 10 Monaten Bauzeit an den Mieter übergeben und in das Portfolio aufgenommen werden. Das Industrieobjekt mit einer vermietbaren Fläche von ca. 21.300 m² und einem Investitionsvolumen von 27,2 Mio. EUR ist vollständig vermietet und generiert eine annualisierte Mietrendite von 8,7 %.

Zum Ende des Berichtszeitraums hat die VIB Vermögen AG eine weitere Immobilie in Nürnberg erworben. Das renditestarke Logistikobjekt auf dem ehemaligen Grundig-Grundstück umfasst eine vermietbare Fläche von ca. 85.300 m² und hat ein Investitionsvolumen von 26,8 Mio. EUR (inklusive vom Vorgänger bereits

initiierteter Erschließungs- und Umbaukosten). Der Vermietungsstand liegt bei 91,5 %, die Rendite bezogen auf die Ist-Miete beläuft sich auf attraktive 11,5 %. Vorteil des Standortes ist, dass er die Chance bietet, weitere Immobilien auf diesem Grundstück zu entwickeln und dadurch zusätzliche Einnahmen zu generieren. Das Objekt ist zum 1. Juli 2012 in den Bestand der VIB-Gruppe übergegangen. Inklusive dieses Objekts liegen die annualisierten Mieterlöse des gesamten Portfolios per 1. August 2012 bei 53,7 Mio. EUR.

Im laufenden Geschäftsjahr liegt der Fokus auf der Wachstumsstrategie des Konzerns. Parallel dazu bleibt es das erklärte Ziel der VIB Vermögen AG, das Bestandsportfolio durch Einzelinvestitionen und gezielte Umschichtungen zu optimieren und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter zu verbessern. Dabei wird der Einhaltung der strikten Investitionskriterien sowie der Wahrung der finanziellen Stabilität des Konzerns höchste Bedeutung beigemessen.

Finanzierung des Immobilien-portfolios

Die VIB Vermögen AG verfolgt bei der Finanzierung ihres Immobilien-Portfolios einen konservativen, auf Solidität und Nachhaltigkeit bedachten Ansatz. Dabei bilden die langfristige Sicherung der notwendigen Fremdmittel sowie eine solide Eigenkapitalquote die Eckpfeiler der Finanzierungsstrategie. Anschaulich wird dieser konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilien-Portfolios („Loan to Value“), das sich per 30. Juni 2012 auf 58,3 % belief.

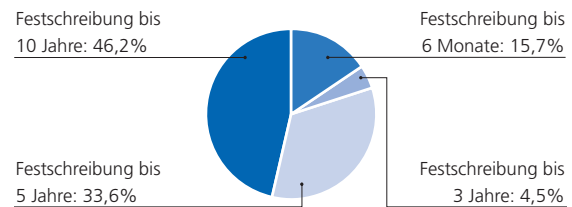
Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen vor allem Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So vereinbart die Gesellschaft in erster Linie Annuitätendarlehen. Darunter versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) umfasst sowohl einen Tilgungs- als auch einen Zinsanteil. Mit der Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt,

wodurch sich der Zinsanteil von Rate zu Rate 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. Im laufenden Geschäftsjahr profitierte der VIB-Konzern bei Neuabschluss von Zinsvereinbarungen vom niedrigen Zinsniveau. Durch den überwiegenden Abschluss von Annuitätendarlehen werden die mit einer Finanzierung verbundenen Risiken auf die Höhe der Verzinsung minimiert.

In der Folge eröffnet die solide Finanzierungsstruktur der VIB Vermögen AG einen guten Zugang zu günstigen Finanzierungen. Die Beziehungen zu den Kreditinstituten wurden auch im Berichtszeitraum weiter gepflegt. In- und ausländische Banken umwarben die VIB Vermögen AG mit attraktiven Kreditkonditionen.

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 80 % der Darlehensverbindlichkeiten per 30. Juni 2012 weisen eine Zinsbindungsfrist von mehr als drei Jahren auf. Mehr als 46 % der Kredite sind dabei sogar länger als 5 Jahre zinsfixiert. Dies schafft Sicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen



Stand: 30. Juni 2012

Gleichzeitig profitierte die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2012 bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr von attraktiven Zinskonditionen aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus. Durch die Kombination der überwiegend langfristigen Zinsfestschreibungen mit den aktuell günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen ergaben sich für die VIB-Gruppe insgesamt niedrigere Zinsaufwendungen. So lag der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio per 1. Juli 2012 bei 4,34 %.

Deutlich werden die Vorteile dieser Finanzierungsstrategie auch bei Betrachtung der Entwicklung des Netto-Vermögenswertes der VIB Vermögen AG: Seit 2005 hat sich der Net Asset Value der Gruppe von 78,1 Mio. EUR auf 273,7 Mio. EUR per 30. Juni 2012 mehr als verdreifacht. Im Zuge des starken Portfoliowachstums in den vergangenen drei Geschäftsjahren wurde der NAV der VIB Vermögen AG durch den Einsatz eines hohen Anteils von Eigenkapital sowie fortlaufender Tilgung der Finanzverbindlichkeiten kontinuierlich gesteigert. Zum 30. Juni 2012 errechnet sich ein NAV je Aktie von 12,83 EUR (31.12.2011: 12,22 EUR).

Case Study

Objekt „Conti Temic Ingolstadt“

Mit dem CDC Conti Distribution Center Ingolstadt (Conti Temic Ingolstadt) hat die VIB Vermögen AG über eine eigens hierfür zusammen mit der IFG Ingolstadt AöR (eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt) gegründete Objektgesellschaft eine hochwertige und moderne Produktions- und Logistikanlage in Ingolstadt errichtet.

Vor dem Ankauf bzw. bei der Sicherung des Objektes wurde intensiv geprüft und entschieden, ob das Objekt in die grundsätzliche Investitionsstrategie der VIB Vermögen AG passt. Die ersten Planungen für das Produktions-, Logistik- und Entwicklungszentrum mit Büro- und Sozialflächen begannen im Dezember 2010 mit den ersten Grundüberlegungen hinsichtlich der vorgesehenen Flächenaufteilung für die einzelnen Bereiche sowie hinsichtlich der benötigten Technikausstattung. Diese Überlegungen wurden im Laufe des Jahres 2011 soweit konkretisiert, dass im August der langfristige Mietvertrag mit dem zukünftigen Nutzer des Gebäudes abgeschlossen werden konnte.

Der Baubeginn erfolgte unmittelbar im Anschluss an die Unterzeichnung der wichtigsten Bauverträge ebenfalls noch im August 2011, nachdem das auf dem Grundstück befindliche und noch genutzte Bürogebäude nach Abstimmung und Umzug der darin beschäftigten Mitarbeiter abgerissen wurde. Das Richtfest des Projektes, verbunden mit dem kompletten Abschluss der Rohbauarbeiten, konnte bereits im Dezember 2011 nach nur rund vier Monaten Bauzeit gefeiert werden.

Infolge der günstigen Witterung wurde die gesamte Fassade im Januar geschlossen. Im Anschluss wurde der Innenausbau in Angriff genommen; die einzelnen Abschnitte und Gewerke griffen dabei Hand in Hand. Über den gesamten Winter hinweg konnten die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Dies führte dazu, dass die Fertigstellung des Gesamtprojektes bereits Anfang Mai 2012, innerhalb einer für die Größe des Bauprojekts sehr kurzen Zeit von nur 10 Monaten, erfolgte.

Qualitätsmerkmal dieses Projekts ist die große Flexibilität bei der Raumaufteilung und -gestaltung. Die hohen Anforderungen an die Produktionsbedürfnisse des Mieters können jederzeit erfüllt werden und trotzdem ist eine hohe Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilie gewährleistet. Zudem spricht die hohe Bau- und Ausstattungsqualität sowie die verkehrsgünstige Lage für diesen Standort. Dadurch ist der Unternehmensstandort Ingolstadt für den Hauptnutzer des Gebäudes, die Anylink Systems AG, die in dem Gebäude als Dienstleister für die Conti Temic microelectronics GmbH tätig ist, langfristig gesichert. Zukünftig werden in dem Objekt Hightech-Produkte, insbesondere Fahrerassistenzsysteme für die Automobilindustrie basierend auf Radar- und Kameratechnologie, industrialisiert und produziert. Zudem wird in diesem Gebäude die gesamte Logistik für den Standort Ingolstadt abgewickelt. Das Objekt verfügt über ca. 21.300 m² Mietfläche, die über 10 Jahre (zzgl. Verlängerungsoptionen) fest vermietet ist.

Die Finanzierung des Objekts war frühzeitig gesichert, die Produktions- und Logistikanlage wurde termingerecht fertiggestellt und die Baukosten lagen innerhalb des geplanten Budgets. Dem Projektmanagement ist es somit gelungen, den engen Zeitplan einzuhalten und zusätzlich zahlreiche Baugewerke unterhalb des hierfür veranschlagten Budgets zu vergeben.

Objektdaten

Bauzeit:	ca. 10 Monate
Investitionsvolumen:	ca. 27,2 Mio. EUR
Grundstücksgröße:	9.524 m ²
Nutzfläche:	ca. 21.300 m ²
Anzahl Geschosse:	5 Geschosse Büro 3 Geschosse Logistik/ Produktion
Bruttogeschossfläche:	23.400 m ²
Mieter:	Anylink Systems AG als Dienstleister für die Conti Temic micro- electronics GmbH
Vermietungsstand:	100 %

A modern, multi-story building with a grey facade and white horizontal bands. Large windows are covered with grey horizontal blinds. A large yellow banner with the Continental logo is mounted on the side of the building. Green trees are in the foreground, partially obscuring the building. The sky is clear and blue.

Continental



Continental



Neuburg a. d. Donau



Neuburg a. d. Donau



Neuburg a. d. Donau

Zwischenlagebericht für das erste Halbjahr 2012

Übersicht

Wirtschaftsbericht	20
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	20
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	24
Nachtragsbericht	26
Risiko- und Prognosebericht	27
Risikomanagement	27
Risiken des Unternehmens	27
Chancen der zukünftigen Entwicklung	30
Ausblick	31

Wirtschaftsbericht

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“ bzw. „der Konzern“) als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobiliengesellschaft mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. Nach Gründung im Jahr 1993 als Personengesellschaft, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der VIB-Gruppe liegt im Erwerb, der Entwicklung und der Verwaltung eigener Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine sogenannte „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien, entwickelt andererseits aber auch Immobilien für das eigene Portfolio selbst, um diese anschließend langfristig im Bestand zu halten. Zum Portfolio per 30. Juni 2012 der VIB-Gruppe (93 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 722.200 m² zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Verwaltung 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).

Zwischen der VIB Vermögen AG und der börsennotierten Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Demnach hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, den Aktionären des Streubesitzes der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des

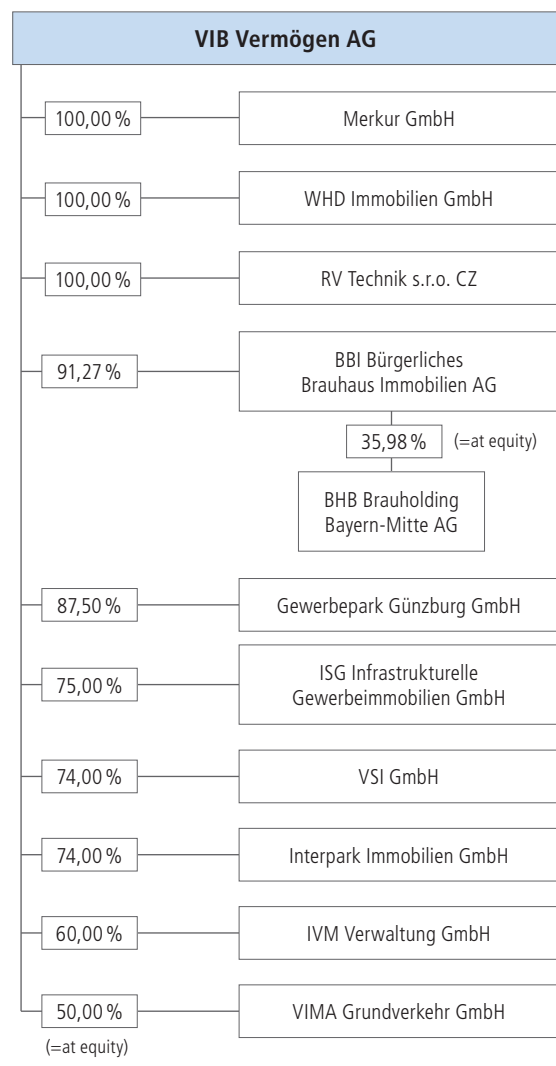
Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Für diesen Aktientausch wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 EUR geschaffen. Zum 30. Juni 2012 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals unverändert zum 31. Dezember 2011 noch auf bis zu 665.600 EUR.

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. Da weiterhin Klagen bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende anhängig sind, endet die Umtauschfrist daher nicht vor dem Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum zum Abschluss der Verfahren ist nicht absehbar.

Im Jahr 2007 hatte die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. An deren Tochtergesellschaft, der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die Gesellschaft mittelbar und unmittelbar 35,98 % der Anteile. Im Januar 2012 wurde die Interpark Immobilien GmbH mit einem Stammkapital in Höhe von 0,1 Mio. EUR gegründet. Die VIB Vermögen AG hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 74,0 %.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum 30. Juni 2012 mittelbar oder unmittelbar beteiligt ist (ohne Tochterunternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG), erhöhte sich damit gegenüber dem Jahresende 2011 von zehn auf elf. Aufgrund der Beteiligungsquote wurden zwei dieser Gesellschaften nicht voll konsolidiert.

Beteiligungsübersicht zum 30. Juni 2012



b. Mitarbeiter

Die Mitarbeiteranzahl des VIB-Konzerns im kaufmännischen Bereich lag (jeweils exklusive der beiden Vorstandsmitglieder) zum 30. Juni 2012 bei insgesamt 22 (30. Juni 2011: 17), im gewerblichen Bereich bei 14 (30. Juni 2011: 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 Nebenkostenabrechnungen auf die jeweiligen Mieter umgelegt.

c. Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Immobilienportfolio der VIB-Gruppe bestand zum 30. Juni 2012 aus insgesamt 93 Gewerbeobjekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 722.200 m² (30. Juni 2011: 86 Objekte, rund 661.500 m²). Die Standorte der Immobilien konzentrieren sich geographisch auf das wachstumsstarke Süddeutschland. Durch die Expansion des Geschäfts langjähriger Bestandsmieter in das übrige Bundesgebiet kamen einzelne Immobilienstandorte außerhalb des süddeutschen Raums hinzu. Dabei unterstreicht die Leerstandsquote von rund 1,3 % die hohe Attraktivität des VIB-Portfolios. Die annualisierten Mieterlöse des gesamten Immobilienbestands betrugen per 30. Juni 2012 ca. 50,6 Mio. EUR, wobei der größte Anteil von 33 % auf den Bereich Einzelhandel entfiel. Weitere 29 % resultieren aus der Vermietung von Logistikimmobilien, während der Anteil der Industrieobjekte 21 % betrug. Aus den Vermietungen im Segment Büro/Dienstleistungen/Sonstige resultieren schließlich 17 % der Nettomieterlöse. Damit ist eine breite, diversifizierte Grundlage für Mieterträge geschaffen, die zu einer geringeren Abhängigkeit des VIB-Konzerns von spezifischen Entwicklungen in den einzelnen Branchen führt.

Die im vergangenen Jahr erworbenen Objekte in Regensburg, Schwäbisch Gmünd, Scheßlitz, Moosburg an der Isar und Mühldorf am Inn sind jeweils im ersten Quartal 2012 in den Bestand des

Unternehmens übergegangen. Im Mai konnte zudem das mit der Stadt Ingolstadt gemeinsam entwickelte Objekt „Conti Temic“ in Ingolstadt nach nur 10 Monaten Bauzeit an den Mieter übergeben und in das Portfolio aufgenommen werden. Die Produktions- und Logistikanlage mit einer vermietbaren Fläche von ca. 21.300 m² und einem Investitionsvolumen von 27,2 Mio. EUR ist vollständig vermietet und generiert eine annualisierte Mietrendite von 8,7 %.

Zum Ende des Berichtszeitraums hat die VIB Vermögen AG eine weitere Immobilie in Nürnberg erworben, die zum 1. Juli 2012 in den Bestand der Gesellschaft übergegangen ist. Das renditestarke Logistikobjekt auf dem ehemaligen Grundig-Grundstück umfasst eine vermietbare Fläche von ca. 85.300 m² und hat ein Investitionsvolumen von 26,8 Mio. EUR (inklusive vom Vorgänger bereits initiierteter Erschließungs- und Umbaukosten). Der Vermietungsstand liegt bei 91,5 %, die Rendite bezogen auf die Ist-Miete beläuft sich auf attraktive 11,5 %. Der Standort bietet die Chance, weitere Immobilien auf diesem Grundstück zu entwickeln und dadurch zusätzliche Einnahmen zu generieren.

Der Marktwert des Portfolios belief sich zum Stichtag 30. Juni 2012 auf rund 704,3 Mio. EUR (inklusive der Anlagen im Bau und der Vorratsgrundstücke). Dabei erzielten die vermieteten Objekte, bezogen auf die Marktwerte, eine durchschnittliche Mietrendite von 7,3 %.

d. Markt- und Wettbewerbsumfeld

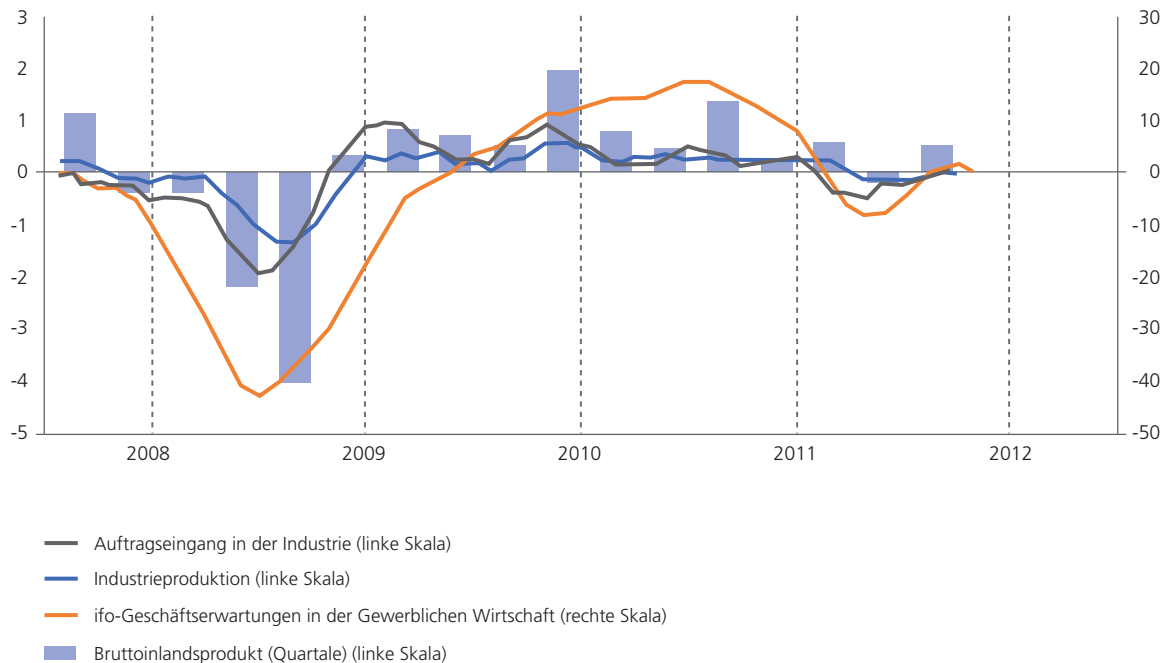
Die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigte sich zum Jahreswechsel etwas positiver und konnte so den schwachen Konjunkturverlauf im Herbst 2011 (gemäß dem Statistischen Bundesamt belief sich das reale Wachstum für das 4. Quartal auf -0,2 % gegenüber dem Vorquartal) zunächst überwinden. Insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im 1. Quartal 2012 preisbereinigt um 0,5 % gegenüber dem Vorquartal. Getragen wird das vom Institut der deutschen Wirtschaft (DIW) erwartete Wirtschaftswachstum von 1 % für das Gesamtjahr 2012 insbesondere vom

Binnenkonsum. So schätzen die Berliner Wirtschaftsforscher, dass die Bauinvestitionen dank günstiger Finanzierungsbedingungen im zweiten Quartal 2012 gegenüber dem Vorquartal um 2,2 % gestiegen sind. Auch die Teuerung begünstigt die inländische Nachfrage zunehmend. Die Preisentwicklung war zwar zu Beginn des Jahres negativ von der Euroschwäche sowie dem hohen Ölpreis beeinflusst. So stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Verbraucherpreise im Februar auf 2,3 % nach 2,1 % im Januar. Seitdem ist jedoch ein kontinuierliches Abflachen der Teuerung auf 1,7 % im Juni zu erkennen. Der private Konsum wird auch durch die stabile Lage am Arbeitsmarkt gestützt. Laut Bundesagentur für Arbeit ist die Arbeitslosenquote von 7,4 % im Februar kontinuierlich auf 6,6 % im Juni 2012 gesunken.

Der Export wird im Gegensatz zu den vergangenen Jahren kaum zum Wachstum beitragen können. Die Finanzkrise in Europa (prognostiziertes Realwachstum der Wirtschaftsleistung im Euroraum 2012: -0,4 %) sowie die mit einer geschätzten realen Steigerung der Weltwirtschaftsleistung von nur 3,5 % in 2012 insgesamt schwache globale Wirtschaftsentwicklung tragen zur geringeren Nachfrage aus dem Ausland bei (jeweils DIW). Durch die Anfang Juli 2012 von der Europäischen Zentralbank beschlossene Zinssenkung um 0,25 Punkte auf nun 0,75 % versucht die EZB die Rezession im Euroraum zu bekämpfen. Hier und weltweit ist nach Einschätzung der Wissenschaftler vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung erst von 2013 an langsam Besserung in Sicht.

Gewerbeimmobilien in Deutschland sind trotz Krise weiterhin gefragt. Die zunächst erwartete Kaufzurückhaltung am Markt blieb aus. Grund dafür ist laut den Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle vor allem das niedrige Zinsniveau in Verbindung mit einer großen Renditelücke zwischen deutschen Staatsanleihen und Immobilienrenditen. Vor diesem Hintergrund wird ein aktives Investmentjahr 2012 mit hohen Transaktionsvolumina vergleichbar mit 2011 erwartet.

Entwicklung von Bruttoinlandsprodukt, Produktion und Auftragseingang in der Industrie sowie ifo-Geschäftserwartungen*



* zentrierte gleitende 3-Monatsdurchschnitte bzw. Quartale, saisonbereinigt, Veränderungen gegenüber Vorperiode in v.H. bzw. Salden bei ifo

Quelle: BMWi, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik – Monatsbericht Juli 2012

Die Nachfrage nach guten Anlageobjekten übersteigt das Angebot deutlich. So wurden nach Jones Lang LaSalle im ersten Quartal, verglichen mit den ersten drei Monaten des Vorjahres, 10 % mehr Transaktionen getätigt. Zeitgleich hat der Immobiliendienstleister jedoch einen Rückgang des Investitionsvolumens um 9 % auf 5,2 Mrd. EUR beobachtet (Vorjahr: 5,7 Mrd. EUR). Dies sei auf Finanzierungsengpässe und längere Ankaufsprüfungen zurückzuführen. Anfang 2012 sind, anders als im Vorjahr, in erster Linie Büroimmobilien gefragt. Diese machen mit rund 2,35 Mrd. EUR 45 % des Transaktionsvolumens im ersten Quartal aus (Vorjahr: 30 %). Einzelhandelsimmobilien hingegen belegten mit 27 % (Vorjahr: 45 %) nur noch Rang zwei. Die verbleibenden 28 % setzen sich aus gemischt genutzten Objekten (12 %), Logistik- und Industrieimmobilien (8 %) sowie der Gruppe Hotels, Grundstücke und Spezialimmobilien (8 %) zusammen.

Mit einem Anteil von knapp 30 % am gesamten Transaktionsvolumen im ersten Quartal investierten weniger ausländische Investoren als im Jahresdurchschnitt 2011 (40 %). Allerdings erwarten die Spezialisten von Jones Lang LaSalle einen Anstieg auf bis zu 50 % im Verlauf des Jahres. Dies spiegelt das weiterhin vorhandene Vertrauen in den deutschen Markt für Gewerbeimmobilien wider. Mit rund 44 % des investierten Kapitals dominieren die geschlossenen Immobilienfonds und Fondmanager die ersten drei Monate 2012. Die Mieten im Bereich Handelsimmobilien – die VIB Vermögen AG ist in diesem Bereich mit knapp einem Drittel ihrer Mieterträge engagiert – sollen nach Einschätzung der DG HYP im Jahresverlauf in den Oberzentren um 1,1 % (Vorjahr: 2,9 %) und an den Top-Standorten um 2 % (Vorjahr: 3,3 %) zulegen. Damit würde die Entwicklung der Mieten 2012 nicht mehr so dynamisch verlaufen wie in den Vorjahren.

e. Unternehmensziele und -strategie

Im laufenden Jahr sollen selektive und zielgerichtete Akquisitionen der Gesellschaft ein nachhaltiges Wachstum ermöglichen. So wurde bereits im Juni 2012 ein weiteres Logistik-Objekt in Nürnberg erworben, das zum 1. Juli 2012 in den Bestand übergegangen ist. Dieses Objekt bietet in den kommenden Jahren zusätzliche Projektentwicklungsmöglichkeiten. Zugleich soll das Bestandsportfolio durch gezielte Einzelmaßnahmen fortlaufend optimiert und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter verbessert werden. Hierbei hat jedoch die Wahrung der finanziellen Stabilität des Konzerns strategische Priorität.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch zukünftig ihre Geschäfts- und Investitionstätigkeit auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum konzentrieren. Dabei gelten die folgenden, strikten Investitionskriterien:

- Gewerbeimmobilien in Lagen mit wirtschaftlich guter Prognose
- Investitionsvolumen von bis zu 40 Mio. EUR pro Objekt
- Durchschnittliche Mietrendite ab 7,5 % p.a. (bezogen auf die Anschaffungskosten)
- langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern
- Gute Drittverwendungsmöglichkeit

Durch die konsequente Einhaltung dieser Kriterien kann die VIB-Gruppe ein nachhaltiges und profitables Wachstum erreichen. Um auch weiterhin eine kosteneffiziente Bestandsstruktur beizubehalten, konzentriert sich die Gesellschaft beim Ausbau ihres Immobilienportfolios auf renditestarke Einzelhandels-, Industrie- und Logistikobjekte. Durch die bevorzugte Vermietung an namhafte und bonitätsstarke Ankermieter können zudem der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Ferner profitiert die VIB-Gruppe von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk des Managements in

der Immobilienbranche. Insgesamt verfügt die VIB-Gruppe damit über eine sehr gute Grundlage für eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig attraktiver Mietrendite des Immobilienportfolios.

2. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

a. Ertragslage

Infolge höherer Mieterträge durch Neuinvestitionen hat die VIB Vermögen AG von Januar bis Juni 2012 Umsatzerlöse in Höhe von 28,2 Mio. EUR erwirtschaftet. Dies entspricht einer Steigerung von 8,8 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 26,0 Mio. EUR. Unter Berücksichtigung der sonstigen betrieblichen Erträge von 196 TEUR (H1/2011: 314 TEUR), die im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsschädigungen sowie Kostenerstattungen durch Mieter umfassen, ergibt sich eine Summe der betrieblichen Erträge von 28,4 Mio. EUR gegenüber zuvor 26,3 Mio. EUR.

Die Wertänderungen von Investment Properties betragen 3,9 Mio. EUR. Ausschlaggebend hierfür waren die Bewertungsgewinne aus der erstmaligen Bewertung neu erworbener Objekte. Während sich die Personalkosten infolge des starken Wachstumskurses der Gesellschaft um 188 TEUR auf 1,2 Mio. EUR erhöht haben, sind die Aufwendungen für Investment Properties gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 um 4,2 % auf 5,3 Mio. EUR gesunken. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die weitgehend Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen enthalten, konnten auf 950 TEUR verringert werden (H1/2011: 1,1 Mio. EUR). Bei nahezu unveränderten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen von 44 TEUR (H1/2011: 45 TEUR) resultiert ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 24,9 Mio. EUR. Der Anstieg um 31,7 % gegenüber dem EBIT

im Vorjahreszeitraum von 18,9 Mio. EUR ist Beweis für die hohe Profitabilität des operativen Geschäfts der Gesellschaft. Die EBIT-Marge beträgt 87,5 % (Vorjahreswert: 71,9 %).

War das Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen im ersten Halbjahr 2011 mit -70 TEUR noch negativ gewesen, beläuft es sich aktuell auf 109 TEUR. Es resultierte wie im Vorjahr insbesondere aus den Beteiligungen an der VIMA Grundverkehr GmbH und der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG. Der Aufwand aus Bewertung von Finanzderivaten beträgt im ersten Halbjahr 42 TEUR, im Vergleichszeitraum des Vorjahres lag er noch bei 1,6 Mio. EUR. Nach Abzug des Finanzergebnisses von -9,6 Mio. EUR (H1/2011: -9,2 Mio. EUR), das sich aufgrund zusätzlich zu finanzierender Immobilien um 4,4 % erhöht hat, und dem unveränderten Aufwand aus Garantiedividende von 123 TEUR verbleibt ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 15,3 Mio. EUR (Vorjahreszeitraum: 7,9 Mio. EUR).

Der Ertragsteueraufwand hat von 1,3 Mio. EUR in den ersten sechs Monaten 2011 auf nun 2,6 Mio. EUR zugenommen, wobei die effektiven Steuern mit 765 TEUR und die latenten Steuern mit 1,8 Mio. EUR ausgewiesen sind. Es resultiert ein Konzernergebnis von 12,7 Mio. EUR und damit nahezu eine Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr mit 6,6 Mio. EUR. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie (unverwässert) von 0,54 EUR (H1/2011: 0,35 EUR).

Ertragslage

in TEUR	H1 2012	H1 2011	Veränderung
Umsatz	28.243	25.950	8,8 %
Betriebliche Erträge	28.439	26.264	8,3 %
EBIT	24.888	18.892	31,7 %
EBIT-Marge	87,5 %	71,9 %	-
Ergebnis vor Steuern	15.259	7.921	92,6 %
Konzernergebnis	12.706	6.641	91,3 %
Ergebnis je Aktie	0,54 EUR	0,35 EUR	54,3 %

b. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG hat sich zum Stichtag 30. Juni 2012 auf 730,2 Mio. EUR (31.12.2011: 686,8 Mio. EUR) erhöht. Dies ist insbesondere auf die im laufenden Jahr neu in den Bestand übergegangenen Immobilien zurückzuführen. Die Investment Properties sind der mit Abstand größte Posten auf der Aktivseite. Sie liegen mit 704,3 Mio. EUR um 51,5 Mio. EUR höher als zum 31. Dezember 2011. Die immateriellen Vermögenswerte mit 48 TEUR und das Sachanlagevermögen mit 489 TEUR sind aufgrund planmäßiger Abschreibungen um 5 TEUR bzw. 25 TEUR gesunken. Die aktiven latenten Steuern haben sich um 46 TEUR auf 373 TEUR verringert. Hingegen sind die finanziellen Vermögenswerte um 24 TEUR auf 402 TEUR und die Anteile an assoziierten Unternehmen um 151 TEUR auf 2,9 Mio. EUR angestiegen. Insgesamt ergeben sich damit langfristige Vermögenswerte in Höhe von 708,5 Mio. EUR, was einem Anstieg um 7,9 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht.

Der Rückgang der kurzfristigen Vermögenswerte um 27,4 % liegt insbesondere in einer geringeren Kassenhaltung begründet, die durch die getätigten Investitionen in das Immobilienportfolio um 8,2 Mio. EUR auf 18,8 Mio. EUR zurückgegangen ist. Zusätzlich haben die Abnahme der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände auf 2,1 Mio. EUR (31.12.2011: 2,4 Mio. EUR) und der Forderungen aus Ertragsteuern auf 111 TEUR (31.12.2011: 253 TEUR) dazu geführt, dass sich die kurzfristigen Vermögenswerte zum 30. Juni 2012 nur noch auf 21,7 Mio. EUR (31.12.2011: 29,9 Mio. EUR) belaufen.

Auf der Passivseite der Bilanz besteht die Veränderung gegenüber dem Bilanzstichtag 2011 insbesondere in der Zunahme der langfristigen Schulden sowie dem Anstieg des Eigenkapitals um 4,9 %. Hier sind das gezeichnete Kapital mit 21,3 Mio. EUR, die Kapitalrücklagen mit

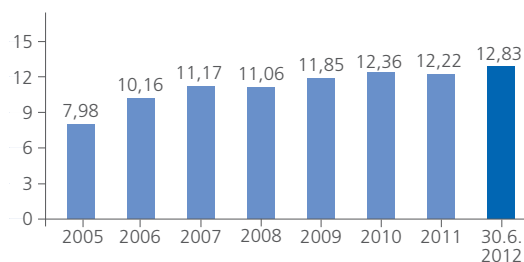
123,7 Mio. EUR und die Gewinnrücklagen mit 50,1 Mio. EUR zwar unverändert geblieben. Hingegen sind die Positionen Bilanzgewinn um 11,5 Mio. EUR auf 55,7 Mio. EUR und Minderheitenanteil um 1,2 Mio. EUR auf 10,4 Mio. EUR angestiegen, was auf das gute Halbjahresergebnis 2012 zurückzuführen ist. Leicht gebremst wird dieser Effekt lediglich durch den Anstieg der Cash Flow Hedges um -0,9 Mio. EUR auf -8,5 Mio. EUR. In Summe beträgt das Eigenkapital 252,7 Mio. EUR (31.12.2011: 240,8 Mio. EUR), wobei die Eigenkapitalquote auf hohem Niveau leicht von 35,1 % auf 34,6 % zurückgegangen ist.

Das Verhältnis zwischen langfristigen und kurzfristigen Schulden hat sich weiter verbessert. So sind die langfristigen Schulden um 72,3 Mio. EUR auf 433,4 Mio. EUR angestiegen. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg der langfristigen Finanzschulden um 70,1 Mio. EUR auf 398,7 Mio. EUR per 30. Juni 2012. Grund sind Darlehensneuaufnahmen für die Finanzierung der Investitionstätigkeit und der Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden aufgrund von Umschichtungen im Darlehensportfolio. Die derivativen Finanzinstrumente sind aufgrund sich verändernder Marktwerte der SWAP-Geschäfte infolge eines gesunkenen Zinsniveaus sowie von Kursveränderungen des Schweizer Frankens um 809 TEUR auf 13,0 Mio. EUR angestiegen. Die passiven latenten Steuern beliefen sich auf 18,8 Mio. EUR. Die Veränderung im Vergleich zum 31. Dezember 2011 beruht im Wesentlichen auf der abweichenden Bewertung des Immobilienbestands im Steuerrecht sowie der teilweisen Saldierung aktiver latenter Steuern. Die Positionen Pensionsrückstellungen und sonstige langfristige Schulden sind um 40 TEUR bzw. 124 TEUR auf 994 TEUR bzw. 1,2 Mio. EUR zurückgegangen.

Für die Veränderungen bei den kurzfristigen Schulden war insbesondere der Rückgang der kurzfristigen Finanzschulden um 56,8 % auf 32,9 Mio. EUR (31.12.2011: 76,3 Mio. EUR) aufgrund von Umschichtungen im Darlehensportfolio ausschlaggebend. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich im Wesentlichen durch ausstehende Zahlungen für Baukosten um 2,5 Mio. EUR

auf 10,5 Mio. EUR erhöht. Insgesamt ergeben sich um 48,0 % reduzierte kurzfristige Schulden in Höhe von 44,2 Mio. EUR (31.12.2011: 84,9 Mio. EUR).

NAV je Aktie (in EUR) Entwicklung seit Dezember 2005



Bilanzkennzahlen

in TEUR	30.6.2012	31.12.2011	Veränderung
Bilanzsumme	730.242	686.840	6,3
Eigenkapital	252.673	240.828	4,9
Eigenkapitalquote	34,6 %	35,1 %	-
Nettoverschuldung	413.466	378.513	9,2
Verschuldungsgrad	189 %	185 %	-
LTV	58,3 %	57,6 %	-

Nachtragsbericht

Zum 1. Juli 2012 ist die im Juni 2012 erworbene Immobilie in Nürnberg in den Bestand der Gesellschaft übergegangen. Das renditestarke Logistikobjekt auf dem ehemaligen Grundig-Grundstück umfasst eine vermietbare Fläche von ca. 85.300 m² und hat ein Investitionsvolumen von 26,8 Mio. EUR (inklusive vom Vorgänger bereits initiierteter Erschließungs- und Umbaukosten). Der Vermietungsstand liegt bei 91,5 %, die Rendite bezogen auf die Ist-Miete beläuft sich auf attraktive 11,5 %.

Die Tochtergesellschaft VSI GmbH hat Anfang Juli 2012 zur Erstellung einer weiteren LKW-Servicestation für die MAN-Gruppe ein Grundstück in Neuss mit einer Fläche von rund 25.500 m² erworben. Die gesamten Anschaffungskosten liegen bei rund 2,7 Mio. EUR.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach dem 30. Juni 2012 nicht eingetreten.

werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird ständig geprüft, um unkalkulierbare Fehlentwicklungen eindämmen zu können.

Risiko- und Prognosebericht

a. Risikomanagement

Als Immobilienkonzern ist die VIB Vermögen AG verschiedenen Risiken ausgesetzt und geht diese bewusst ein, um die Chancen, die der Immobilienmarkt bietet, konsequent nutzen zu können. Um Gefahren für die Geschäftstätigkeit zu minimieren, hat die Gesellschaft ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem implementiert, das regelmäßig an die aktuellen Entwicklungen im operativen Geschäft angepasst wird. Dadurch wird sichergestellt, dass der Vorstand im Falle des Auftretens von Risiken frühzeitig informiert wird und unmittelbar adäquate Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Im Kern ist das Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, 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 der laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Die Ergebnisse werden in Form eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand weitergegeben. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

Die Konzerngesellschaften setzen Finanzderivate – insbesondere Zins-Swaps – ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Derivate werden dabei in der Regel im Rahmen eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um eine hohe Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten,

b. Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie der starke Einbruch im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 gezeigt hat, sind die Immobilienmärkte jederzeit dem Risiko ausgesetzt, von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst 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 kleinen Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um dieses Risiko weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe ferner auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter sowie auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, 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 strikte Einhaltung der Investitionskriterien wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen geringen 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 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 Bestandsportfolio, 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. Darunter fallen 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

Auch 2012 werden selektive und zielgerichtete Akquisitionen bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie der VIB-Gruppe eine Rolle spielen. Die Fortführung des Wachstumskurses des Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordern gleichwohl 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 Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 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 werden 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.

Für die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital, wie z. B. im Rahmen der Kapitalerhöhung im Sommer 2011, ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges und stabiles Kapitalmarktumfeld angewiesen. Volatile Aktienmärkte bzw. ein niedriges Bewertungsniveau an den Primär- und Sekundärmärkten könnten das Refinanzierungspotenzial der Gruppe schmälern. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen bzw. von der Durchführung der Investition Abstand genommen werden. Im Laufe des Geschäftsjahres hat sich das Kapitalmarktumfeld aufgrund der Abkühlung der weltweiten Wirtschaftsentwicklung und der Staatsschuldenproblematik einiger EU-Länder kaum verbessert. Vor diesem

Hintergrund kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken absehbar. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, so dass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist.

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 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 Zins-Swaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 30. Juni 2012 bei rund 15,7 % 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. Zum 30. Juni 2012 bestehen bei der VIB-Gruppe keine Fremdwährungskredite.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und damit der Erhöhung der Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die VIB-Gruppe mehrere Zins-Swaps 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 Immobilien AG ein Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/Euro-Kurses erforderte zum Jahresende 2010 die Erfassung einer Verbindlichkeit, die aufgrund der im August 2011 getroffenen Entscheidung der Schweizer Nationalbank, an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten, und der damit verbundenen nachhaltigen Schwächung des CHF per 30. Juni 2012 in geringem Umfang angepasst werden musste.

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 Marktkennntnis 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 jedoch nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen.

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 26 Fachmärkten, von denen 15 durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter betrieben werden. Dadurch existiert ein Klumpenrisiko. In den vergangenen Jahren wurde dieses Risiko durch die Vergrößerung des Portfolios bereits reduziert. Zusätzliche diversifizierende Effekte sind zu erwarten, wenn der Konzern bei der Umsetzung seiner Wachstumsstrategie perspektivisch seine Akquisitionsaktivität weiter ausbaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit den betreffenden, bonitätsstarken Mietern ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

c. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Entwicklung auf dem Markt für Gewerbeimmobilien hängt stark von einem freundlichen gesamtwirtschaftlichen Umfeld ab. Die steigenden Vermietungs- und Transaktionsumsätze in Deutschland im vergangenen Jahr belegen dies eindrucksvoll. Der ursprünglich für das laufende Jahr erwartete Nachfragerückgang auf den Immobilienmärkten könnte trotz Abnahme der weltweiten Wirtschaftsleistung abgeschwächt werden, da in den vergangenen Jahren aufgrund der Wirtschafts- und Finanzkrise nur sehr wenig neue Gewerbeobjekte errichtet wurden, sodass das Immobilienangebot weiterhin begrenzt bleibt. Zudem könnte das erwartete hohe Interesse aus dem Ausland die Nachfrage stimulieren.

Auch eine andere Entwicklung könnte die Nachfrage nach Immobilien stützen: Die große Unsicherheit an den Kapitalmärkten könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwartet werden können.

Auch bei einer sich leicht abschwächenden konjunkturellen Entwicklung wird weiterhin eine unverändert starke Flächennachfrage, insbesondere in den Bereichen Logistik und Einzelhandel, gegeben sein, was wiederum steigende Mietpreise bzw. eine sinkende Leerstandsquote zur Folge hätte. Nachvermietungen und Neuvermietungen könnten für die VIB Vermögen AG daher mit zunehmenden Mieterträgen einhergehen.

Zudem kann die gute Lage der Bestandsimmobilien der VIB Vermögen AG in den wachstums- und kaufkraftstärksten Regionen der Bundesrepublik für eine positive Wertentwicklung der Objekte sorgen. Durch die Fertigstellung von Projektentwicklungen und durch weitere Neuinvestitionen sowie Neuentwicklungen könnten sich die Erlöse aus Mieterträgen im laufenden Jahr erhöhen. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können.

d. Ausblick

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird auch im zweiten Halbjahr 2012 auf der Konsolidierung und der Optimierung des Bestandsportfolios, sowie der Integration der Neuerwerbe in das Portfolio liegen. Gleichwohl können einzelne selektive Immobilieninvestitionen sowie abzuschließende Objektentwicklungen zu einer weiteren Steigerung der Mieterträge führen. Der Erfolg in den ersten sechs Monaten des Jahres bestätigt die Gesellschaft darin, auch in Zukunft an ihrer bewährten „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie festzuhalten, die nachhaltige und planbare Erträge generiert. Dabei wird sich die VIB Vermögen AG auch weiterhin auf den wirtschaftlich prosperierenden und wachstumsstarken süddeutschen Raum konzentrieren.

Für das aktuelle Geschäftsjahr hat der Vorstand der Gesellschaft seine Prognose erhöht. Er erwartet nun einen Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 59,5 bis 60,5 Mio. EUR. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt die Prognose bei einem Wert zwischen 43,0 und 44,0 Mio. EUR, für das Konzernergebnis vor Steuern (EBT) geht der Vorstand von 23,0 bis 24,0 Mio. EUR aus, jeweils vor Bewertungseffekten. Die exakte Entwicklung hängt indessen sowohl vom Umfang der Neuakquisitionen als auch von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

Neuburg/Donau, 8. August 2012



Ludwig Schlosser



Peter Schropp



Ingolstadt



Ingolstadt



Ingolstadt

Halbjahresabschluss

Übersicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	34
Konzernbilanz	35

IFRS-Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012

in TEUR	01.01.2012 – 30.06.2012	01.01.2011 – 30.06.2011
Umsatzerlöse	28.243	25.950
Sonstige betriebliche Erträge	196	314
Summe der betrieblichen Erträge	28.439	26.264
Wertänderungen von Investment Properties	3.866	213
Aufwendungen für Investment Properties	-5.252	-5.485
Personalaufwand	-1.171	-983
sonstige betriebliche Aufwendungen	-950	-1.072
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	24.932	18.937
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-44	-45
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24.888	18.892
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	109	-70
Aufwand aus Bewertung von Finanzderivaten	-42	-1.612
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	121	76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.694	-9.242
Aufwand aus Garantiedividende	-123	-123
Ergebnis vor Steuern (EBT)	15.259	7.921
Ertragsteuern	-2.553	-1.280
Konzernergebnis	12.706	6.641
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	11.457	6.377
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	1.249	264
Ergebnis je Stammaktie in EUR		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,54	0,35
Konzernergebnis	0,54	0,35
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,53	0,34
Konzernergebnis	0,53	0,34

IFRS-Konzernbilanz

zum 30. Juni 2012

Aktiva

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	48	53
Sachanlagen	489	514
Investment Properties	704.345	652.855
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.878	2.727
Finanzielle Vermögenswerte	402	378
Latente Steuern	373	419
Summe langfristige Vermögenswerte	708.535	656.946
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.092	2.447
Forderungen aus Ertragsteuern	111	253
Bankguthaben und Kassenbestände	18.810	27.001
Aktive Rechnungsabgrenzung	694	193
Summe kurzfristige Vermögenswerte	21.707	29.894
Bilanzsumme	730.242	686.840

IFRS-Konzernbilanz

zum 30. Juni 2012

Passiva

in TEUR	30.06.2012	31.12.2011
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	21.329	21.329
Kapitalrücklage	123.707	123.707
Gewinnrücklage	50.112	50.112
Bilanzgewinn	55.732	44.274
	250.880	239.422
Cash-Flow Hedges	-8.525	-7.633
Fremdwährungsumrechnung	-95	-149
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	10.413	9.188
	1.793	1.406
Summe Eigenkapital	252.673	240.828
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	665	665
Finanzschulden	398.692	328.567
Derivative Finanzinstrumente	13.049	12.240
Latente Steuern	18.779	17.233
Pensionsrückstellungen	994	1.034
Sonstige langfristige Schulden	1.225	1.349
Summe langfristige Schulden	433.404	361.088
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	32.919	76.282
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	211	81
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	184	182
Sonstige Verbindlichkeiten	10.502	7.999
Passive Rechnungsabgrenzung	349	380
Summe kurzfristige Schulden	44.165	84.924
Bilanzsumme	730.242	686.840

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: 8. August 2012

Fotos:
Ingrid Scheffler, München
Jürgen Schuhmann, Ingolstadt

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 zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

VIB Vermögen AG

Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg a. d. Donau
Deutschland

Telefon: +49 (0)8431 504 - 951
Telefax: +49 (0)8431 504 - 973

E-Mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de