

The logo for VIB (Vermögen AG) features the letters 'VIB' in a bold, blue, sans-serif font. The vertical bar of the letter 'I' is highlighted in orange.

VIB Vermögen AG

Immobilien. Strategien. Werte

HALBJAHRESBERICHT 2013

KONZERNKENNZAHLEN

In TEUR	H1 2013	H1 2012	VERÄNDERUNG
Ertragskennzahlen			
Umsatzerlöse	31.671	28.243	+ 12,1%
Summe betriebliche Erträge	31.826	28.439	+ 11,9%
EBIT	24.724	24.888	- 0,7%
EBIT-Marge	77,7%	87,5%	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16.152	15.259	+ 5,9%
EBT-Marge	50,8%	53,7%	-
Konzernergebnis	13.574	12.706	+ 6,8%
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,61 EUR	0,54 EUR	+ 13,0%
FFO je Aktie	0,56 EUR	0,48 EUR	+ 16,7%
Bilanzkennzahlen			
	30.06.2013	31.12.2012	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	797.919	788.096	+ 1,2%
Eigenkapital	287.538	272.833	+ 5,4%
Eigenkapitalquote	36,0%	34,6%	-
Nettoverschuldung	435.035	440.549	- 1,3%
Verschuldungsgrad	178%	189%	-
Net Asset Value (NAV) je Aktie	13,66 EUR	13,07 EUR	+ 0,59 EUR
Loan-to-Value-Quote	57,1%	58,3%	-

1. An unsere Aktionäre s. 2

Brief an die Aktionäre	4
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	6
Aktie der VIB Vermögen AG	12

2. Zwischenlagebericht s. 16

Wirtschaftsbericht	18
Nachtragsbericht	24
Risiko- und Prognosebericht	24

3. Halbjahresabschluss s. 30

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	33
IFRS-Konzern-Bilanz	34
Impressum	36



Michael Fehringer,
Projektentwicklungen

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre	4
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	6
Überblick	6
Immobilien-Standorte	8
Portfolio-Entwicklung	10
Finanzierung des Immobilienportfolios	10
Aktie der VIB Vermögen AG	12
Stammdaten	12
Aktienkurs	12
Aktionärsstruktur	14
Investor Relations	14
Finanzkalender	14
Hauptversammlung	15

| Brief an die Aktionäre



Peter Schropp, Ludwig Schlosser und Holger Pilgenröther

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit einer Steigerung um 12,1% beim Umsatz und um 6,8% beim Konzernergebnis ist das erste Halbjahr 2013 der VIB Vermögen AG sehr erfolgreich verlaufen. Grundlage hierfür waren die rege Investitionstätigkeit zum Ende des vergangenen Jahres mit Hilfe der Erlöse aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe. Dadurch konnten wir unsere Umsatzerlöse weiter ausbauen – diese lagen bei 31,7 Mio. EUR (H1 / 2012: 28,2 Mio. EUR). Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) betrug 24,7 Mio. EUR (H1 / 2012: 24,9 Mio. EUR). Der leichte Rückgang um 0,7% ist vornehmlich auf die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringeren positiven Wertänderungen von Investment Properties zurückzuführen. Bereinigt um die Wertänderungen von Investment Properties und die weiteren Sondereinflüssen durch Entkonsolidierung sowie die Erträge aus der Bewertung von Finanzderivaten ergibt sich im ersten Halbjahr 2013 ein EBIT in Höhe von 23,3 Mio. (H1/2012: 21,0 Mio. EUR; + 10,9%). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich von 15,3 Mio. EUR im ersten Halbjahr 2012 auf nunmehr 16,2 Mio. EUR erhöht (bereinigt: 13,4 Mio. EUR, H1 / 2012: 11,4 Mio. EUR; + 17,4%). Unterm Strich haben wir ein Konzernergebnis in Höhe von 13,6 Mio. EUR erwirtschaftet, verglichen mit 12,7 Mio. EUR im Vorjahreszeitraum – ein Plus von 6,8%.

Dabei konnten wir auch im vergangenen Halbjahr von im Branchenvergleich sehr schlanken Verwaltungsstrukturen, unserer regionalen Immobilienexpertise und unserer soliden, nachhaltigen Finanzierungsstruktur, verbunden mit sehr guten Beziehungen zu den finanzierenden Banken, profitieren. Zum positiven Ergebnis beigetragen hat in Form eines Einmaleffekts zudem der Verkauf des Objekts „Gewerbepark Günzburg“ im April 2013 zum Zwecke der Portfoliooptimierung. Hier wurde die Chance genutzt,

die Immobilie mit Gewinn zu veräußern. Den Erlös haben wir bereits wieder in renditestarke Immobilien reinvestiert, die bereits im zweiten Halbjahr zur Steigerung der Umsatzerlöse beitragen werden.

In den vergangenen Monaten haben wir auch in personeller Hinsicht die Weichen für die Fortsetzung der positiven Unternehmensentwicklung gestellt. Seit 1. Mai 2013 verstärkt Holger Pilgenröther als Finanzvorstand (CFO) das Vorstandsteam. Künftig wird er unter anderem für die Bereiche Finanzen, Controlling und Steuern im VIB-Konzern verantwortlich sein. Holger Pilgenröther verfügt über große Erfahrung als CFO in national und international tätigen Unternehmen.

Für die engagierte Arbeit im ersten halben Jahr bedanken wir uns bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VIB Vermögen AG.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg / Donau, im August 2013



Ludwig Schlosser



Holger Pilgenröther



Peter Schropp

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe

ÜBERBLICK

Zum 1. Juli 2013 besteht das Immobilienportfolio der VIB-Gruppe aus 97 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 880.000 m². Der überwiegende Teil der Immobilien liegt im süddeutschen Raum. Beleg für die Qualität der Immobilien ist die sehr niedrige Leerstandsquote von rund 1,8%. Sie verdeutlicht auch die jahrelange Erfahrung des Managements in Bezug auf die Bedürfnisse der Mieter und die Markttrends. Neben dem vergleichsweise sehr hohen Vermietungsgrad charakterisiert die Ertragsstärke sowie die breite und ausgewogene Risikostreuung das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG.

Kennzahlen (Stand: 1. Juli 2013)	
Anzahl der Objekte	97 IMMOBILIEN
Vermietbare Fläche	CA. 880.000 M²
Annualisierte Mieterlöse	CA. 57,9 MIO. EUR
Leerstandsquote	CA. 1,8 %

Zum 30. Juni 2013 beläuft sich der Marktwert des Immobilienbestands (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) auf 755,1 Mio. EUR. Kennzeichen des Immobilienportfolios ist seine hohe Profitabilität. Nimmt man die Marktwerte als Grundlage beträgt die durchschnittliche Mietrendite aller vermieteten Objekte der VIB-Gruppe 7,4% (Stand 1. Juli 2013). Dabei werden die höchsten Renditen in den Bereichen Logistik mit 7,9% und Industrie mit 7,6% erzielt. Einzelhandelsobjekte generieren eine durchschnittliche Mietrendite von rund 7,0%, Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige 7,1%. Über alle Nutzungsarten hinweg generieren die Objekte der VIB-Gruppe stabile Cash Flows auf Basis meist langfristiger Mietverträge.

Durch eine ausgewogene Investitionspolitik, die großen Wert auf den Kauf von Immobilien verschiedener Nutzungsarten legt, stellt die VIB Vermögen AG

zudem ein hohes Maß an Risikodiversifikation sicher. So werden rund 29% der Netto-Mieterlöse durch die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien erwirtschaftet, während das Segment Logistik zu 40% zu den Mieterträgen der Gesellschaft beiträgt. Etwa 16% der Netto-Mieterlöse werden durch die Vermietung von Industrieobjekten erzielt, die übrigen 15% stammen aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige.

Auch die hohe durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rund 6 3/4 Jahren belegt die Solidität des Immobilienportfolios der VIB-Gruppe. Die Gesellschaft hat die Erfahrung gemacht, dass selbst Verträge mit kurzen Restlaufzeiten in den seltensten Fällen gekündigt werden. Durch die Ausübung der Mietverlängerungsoptionen verlängern sie sich um die vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über. Eine weitere Stärke des Immobilienbestands liegt in der ausgewogenen Mieterstruktur. Insgesamt gibt es unter den Mietern der VIB Vermögen AG nur einen Mieter, der für über 10% der gesamten Netto-Mieterlöse verantwortlich ist. Hierbei handelt es sich um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der eine marktführende Stellung innehat und über ein seit Jahrzehnten bewährtes Geschäftsmodell verfügt.

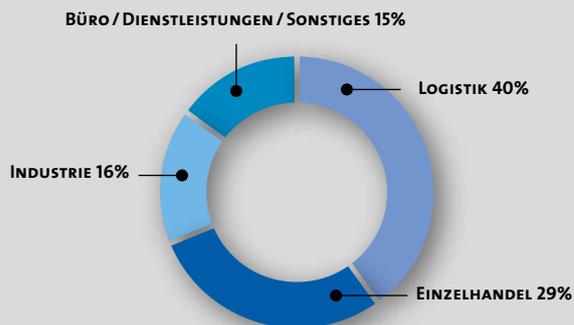
Im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses legt die VIB Vermögen AG großen Wert auf die Prüfung potenzieller Mietvertragspartner. Das Portfolio der VIB-Gruppe zeichnet sich insofern durch eine sehr solvente Mieterstruktur aus, was wiederum das Risiko von Mietausfällen deutlich reduziert. Über die Hälfte der Mieter sind zahlungskräftige Industrie- und Logistikunternehmen sowie Einzelhandelskonzerne. Die andere Hälfte besteht aus einer Vielzahl von Mietern, mit denen die Gesellschaft ebenfalls in engem Kontakt steht, um auch hier das Risiko von Mietausfällen gut beherrschbar zu halten.

**TOP 10 Mieter der VIB-Gruppe
(Stand 1. Juli 2013)**

Mietername	ANTEIL AN GESAMTEN NETTO-MIET-ERLÖSEN	STANDORTE
Gartenfachmarkt Dehner	11,25 %	15
Rudolph-Gruppe	7,78 %	10
Geis-Industrie-Service GmbH	7,25 %	2
Loxess-Gruppe	4,35 %	2
Anylink Systems AG	4,12 %	1
BMW AG	3,88 %	2
Continental Automotive GmbH	3,88 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	3,69 %	1
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	2,95 %	3
Edeka Gruppe	2,36 %	7
Sonstige	48,5 %	52
VIB-Gruppe gesamt	100 %	97

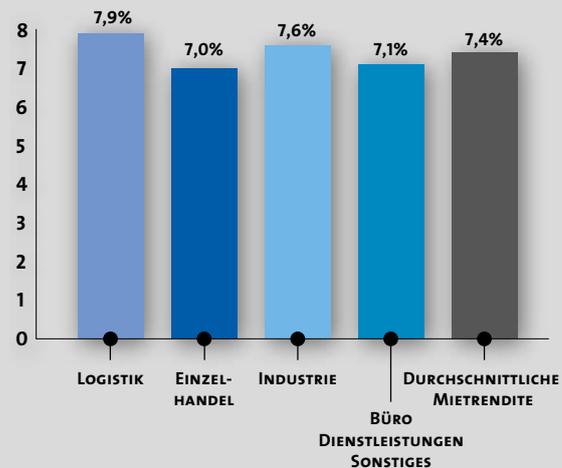
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen je Segment

(Stand: 1. Juli 2013)



Mietrenditen nach Branchen (Marktwerte)

(Stand: 1. Juli 2013)



IMMOBILIEN-STANDORTE



Die Gewerbeimmobilien der VIB-Gruppe konzentrieren sich im Wesentlichen auf den süddeutschen Raum, der wachstumsstärksten Region Deutschlands, der auch in Zukunft eine hohe Prosperität mit einer heterogenen Wirtschaftsstruktur vorausgesagt wird. Diese Region liegt verkehrsgünstig im Herzen Europas, weist im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich positive soziodemographische Entwicklung auf und eignet sich daher sehr gut als Standort für national und international

tätige Unternehmen. Die guten Bedingungen sorgen dafür, dass sich mögliche Risikofaktoren reduzieren und sich die Wertstabilität des Immobilienportfolios erhöht. Ein weiterer Vorteil dieser Region ist das ausgeprägte Netzwerk des VIB-Managements: Langjährige persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte ermöglichen die frühzeitige Nutzung von sich ergebenden Marktchancen und stellen somit einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar.

NEUINVESTITIONEN IM JAHR 2013

1

ERLANGEN I

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	30.142 m ²
Investitionsvolumen:	27,5 Mio. EUR
Übergang ins Portfolio:	01.07.2013

2

ERLANGEN II

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	32.835 m ²
Investitionsvolumen:	30,5 Mio. EUR
Übergang ins Portfolio:	01.07.2013

PORTFOLIO-ENTWICKLUNG

Die Begebung einer Pflichtwandelanleihe im Dezember 2012 hat der Gesellschaft bereits Ende des vergangenen Jahres weitere Investitionen ermöglicht. Ein Teil des Emissionserlöses ist in den Erwerb zweier Logistikobjekte in Neufahrn (vermietbare Fläche: 16.500 m²) und Großmehring (vermietbare Fläche: 14.600 m²) mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR bzw. 7,5 Mio. EUR geflossen. Diese Objekte generieren bereits seit Beginn des Jahres 2013 Mieterträge. Zudem entwickelt die VIB-Gruppe seit dem vierten Quartal 2012 eine MAN-Servicestation in Neuss mit einer vermietbaren Fläche von 5.066 m² und einer Investitionssumme von ca. 9,8 Mio. EUR. Eine weitere MAN Servicestation in Freiburg mit einer vermietbaren Fläche von ca. 3.000 m² und einem Investitionsvolumen von ca. 6,6 Mio. EUR befindet sich derzeit in Planung. Darüber hinaus befindet sich in Neufahrn auf einem Bestandsgrundstück eine Logistikhalle mit einem Investitionsvolumen von ca. 4,5 Mio. EUR und einer jährlichen Zielmiete von 470 TEUR in der Entwicklung. Die Fertigstellung erfolgt im 3. Quartal 2013.

Im Juni 2013 hat die VIB Vermögen AG ihr Gewerbeimmobilienportfolio im Rahmen eines Share Deals (94,98% Beteiligung) um zwei moderne Logistikimmobilien verstärkt. Die beiden Objekte in Erlangen haben zusammen eine Mietfläche von 63.000 m² und sind für 10 Jahre vermietet. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt etwa 58 Mio. EUR, die Rendite liegt bei 7,25%. Der Übergang ins Portfolio ist zum 1. Juli 2013 erfolgt. Die Finanzierung erfolgt über Bankdarlehen in Höhe von 41 Mio. EUR mit einer Verzinsung von rund 3%. Der Restbetrag wird aus Eigenmitteln erbracht.

Das Objekt „Gewerbepark Günzburg“ wurde von der Gesellschaft im April 2013 ebenfalls im Rahmen eines Share Deals verkauft. Die Transaktion trägt der strategischen Portfoliooptimierung des Konzerns Rechnung. Der dem Beteiligungsverkauf zugrunde liegende Objektwert liegt 3% über dem IFRS-Buchwert zum 31. Dezember 2012.

Auf Seiten des Tochterunternehmens BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG sind im ersten Halbjahr 2013 keine Investitionen in neue Objekte oder Verkäufe getätigt worden.

Auch im aktuellen Geschäftsjahr ist die Unternehmensstrategie des Konzerns auf weiteres Wachstum ausgerichtet. Daneben bleibt es das Ziel der VIB Vermögen AG, die Ertragsstärke des Bestandsportfolios durch Umschichtungen und gezielte Einzelinvestitionen weiter zu verbessern. Hohe Bedeutung hat für die Gesellschaft dabei weiterhin, dass sie mit weiteren Investitionen die finanzielle Stabilität des Konzerns sichert.

FINANZIERUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Die VIB Vermögen AG hat sich in den vergangenen Jahren auch deshalb so positiv entwickelt, weil sie bei der Finanzierung ihres Immobilienportfolios konsequent einen sicheren und nachhaltigen Ansatz verfolgt. Die Eckpfeiler dieser Finanzierungsstrategie bestehen in einer soliden Eigenkapitalquote und der langfristigen Sicherung der notwendigen Fremdmittel. Verdeutlicht wird dieser konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilienportfolios („Loan to Value“), das sich zum 30. Juni 2013 auf 57,1% belief. Die solide Finanzierungsstruktur eröffnet der VIB Vermögen AG einen sehr guten Zugang zu günstigen Finanzierungen. Weiter gepflegt hat die Gesellschaft die guten Beziehungen zu ihren in- und ausländischen Kreditinstituten, die ihr aufgrund ihres erfolgreichen Geschäftsmodells und der überzeugenden Finanzzahlen attraktive Kreditkonditionen anbieten konnten.

Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen für die VIB Vermögen AG Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So vereinbart die Gesellschaft in erster Linie Annuitätendarlehen – Kredite mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Raten) über die Dauer der Zinsbindung. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuität beinhaltet einen Tilgungs- und einen Zinsanteil. Mit jeder Rate wird die Restschuld schrittweise

getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht. Auf diese Weise baut die VIB Vermögen AG den Substanzwert der Gesellschaft, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich aus. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen folgende Vorteile auf:

- ▶ durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Laufzeit hinweg sind die künftigen Zahlungsströme gut planbar
- ▶ die Restschuld ist gut zu kalkulieren und nimmt im Zeitverlauf stetig ab
- ▶ lange Laufzeiten ermöglichen stabile monatliche Raten
- ▶ eine Prolongation, d.h. eine Neuverhandlung über die grundsätzliche Verlängerung des Kredites, ist nicht notwendig. Vielmehr wird nach Ablauf einer vereinbarten Zinsbindungsdauer lediglich die Höhe des Zinssatzes neu vereinbart.

Sichtbar wird der positive Effekt dieser Finanzierungsstrategie beim Blick auf die Entwicklung des Nettovermögenswertes der VIB Vermögen AG: So hat sich der NAV der Gruppe seit 2005 von 78,1 Mio. EUR auf aktuell 291,8 Mio. EUR fast vervierfacht. Infolge des starken Portfoliowachstums in den vergangenen Geschäftsjahren hat die Gesellschaft den NAV durch den Einsatz eines hohen Eigenkapitalanteils sowie fortlaufender Tilgung der Finanzverbindlichkeiten

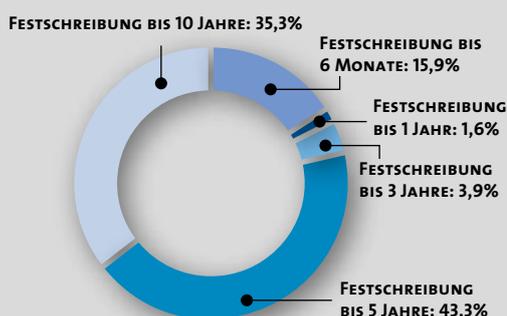
kontinuierlich gesteigert. Zum Ende des ersten Halbjahres 2013 belief sich der NAV je Aktie auf 13,66 EUR.

Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Sicherung attraktiver Kreditkonditionen. Überwiegend wurden im vergangenen Geschäftsjahr langfristige Zinsfestschreibungen vereinbart. Dabei sind die Darlehen in der Regel frei von Covenant-Vereinbarungen und meist als Annuitätendarlehen strukturiert. Rund 78,6% der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von drei bis zehn Jahren auf. Bei mehr als 35,3% der Kredite sind die Zinsen länger als fünf Jahre fixiert. Dies schafft Sicherheit hinsichtlich der zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Bei denjenigen Darlehen, die über eine Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr verfügen, profitierte die VIB Vermögen AG im Berichtszeitraum zugleich in Form attraktiver Zinskonditionen auf EURIBOR-Basis vom nach wie vor niedrigen Zinsniveau.

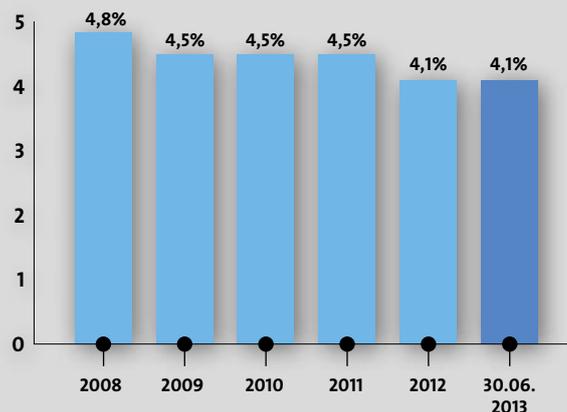
Durch die Kombination überwiegend langfristiger Zinsfestschreibungen mit den derzeit günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen ergaben sich für die VIB-Gruppe insgesamt niedrigere Zinsaufwendungen. Entsprechend lag der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio zum 30. Juni 2013 bei 4,1% (30. Juni 2012: 4,3%).

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen

(Stand: 30. Juni 2013)



Entwicklung durchschnittlicher Zinssatz jeweils zum Jahresende

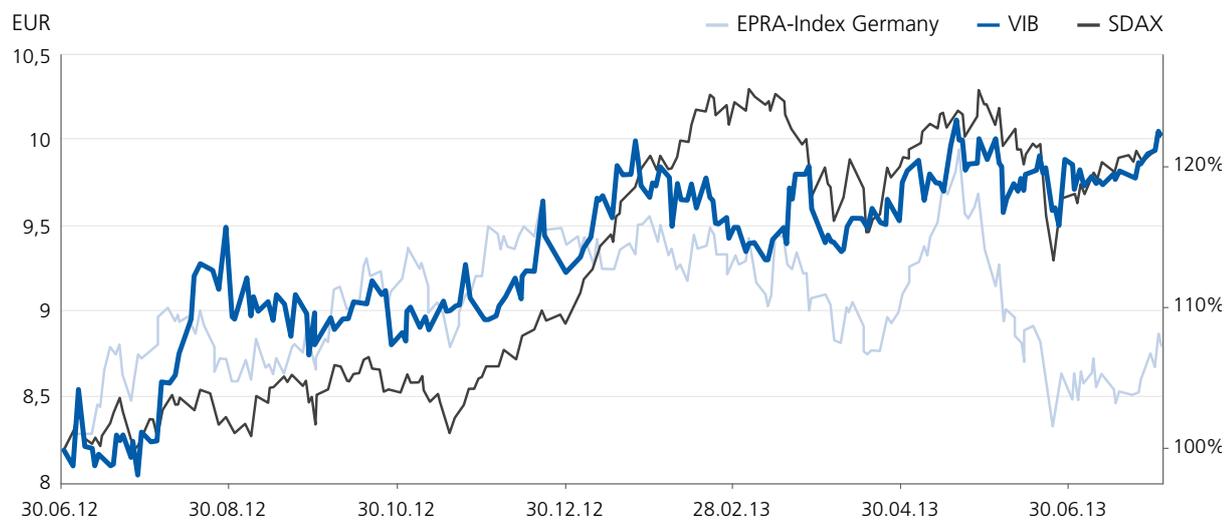


| Aktie der VIB Vermögen AG

STAMMDATEN

Kennzahlen (Stand: 30. Juni 2013)	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	21.364.306 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze / Marktsegment	München / Freiverkehr (m:access), Frankfurt / Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	21.364.306
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 30. Juni 2013	13,66 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 30. Juni 2013	287.538 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2012	0,40 EUR

AKTIENKURS



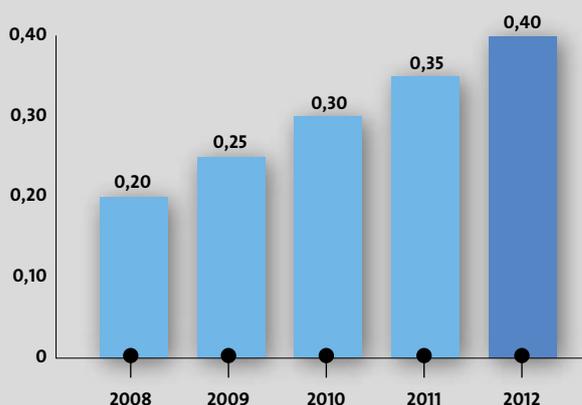
2013 hat sich an den Börsen der Aufwärtstrend des vergangenen Jahres zunächst fortgesetzt, ehe im Juni wieder eine Konsolidierung eintrat. So stieg der DAX von 7.778,78 Punkten zum Jahresbeginn auf 8.530,89 Punkte zum 22. Mai, um dann am 30. Juni 2013 mit einem Schlusskurs von 7.959,22 aus dem Handel zugehen. Auch der SDAX konnte zunächst deutlich zulegen – von 2.891,81 auf 3.281,35 Punkte am 5. März – verlor dann bis Mitte April wieder stark, nur um bis zum 28. Mai wieder auf 3.279,65 Punkte anzusteigen. Bei 3.076,8 Punkten und somit mit starken Verlusten beendete der Kleinwerteindex das erste Halbjahr 2013.

Der Aktienkurs der VIB Vermögen AG war in den ersten sechs Monaten durch ein stetes Auf und Ab geprägt. Nach einem ersten Zwischenhoch bei 10,00 EUR am 23. Januar fiel der Kurs bis zum 11. März auf den Wert von 9,30 EUR zurück, mit dem er in das Jahr 2013 gestartet war und der

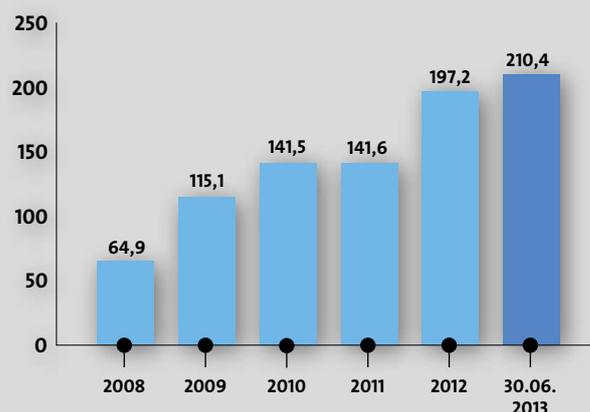
zugleich den vorläufigen Jahrestiefstkurs darstellt. Anschließend stieg der Kurs kontinuierlich auf seinen vorläufigen Jahreshöchststand von 10,12 EUR am 20. Mai. Danach musste sich auch die Aktie der VIB dem allgemeinen Abwärtstrend an den Aktienmärkten beugen und schloss am 30. Juni bei 9,85 EUR. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von 210,4 Mio. EUR. Insgesamt hat sich die VIB-Aktie im gesamten ersten Halbjahr 2013 besser entwickelt als der Gesamtmarkt, wie der Vergleichsindex EPRA-Germany zeigt. Lediglich der SDAX ist mit 6,4 % noch stärker gestiegen. Während die Aktie der VIB Vermögen AG um 5,9 % zulegte, verlor der EPRA-Index sogar 8,6 %. Auch nach dem Berichtszeitraum zeigt der Trend für die VIB-Aktie weiter aufwärts.

Im ersten Halbjahr 2013 war das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktie mit rund 14.900 Aktien pro Tag im Vergleich zum ersten Halbjahr 2012 (15.475 Aktien pro Tag) leicht geringer.

Entwicklung Dividende je Aktie seit 2008
(in EUR)



Entwicklung Marktkapitalisierung seit 2008
(in Mio. EUR)



AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG weist sowohl langfristig orientierte Investoren als auch mit 76,5 % einen großen Anteil an Streubesitz auf. Die Eigentümerstruktur blieb im vergangenen Halbjahr 2013 unverändert. Die Raiffeisen-Volksbank Neuburg a. d. Donau eG mit einem aktuellen Stimmrechtsanteil von 9,2 % ist seit Gründung der VIB Vermögen AG engagiert. Mit der Kreisparkasse Biberach ist ein weiterer langfristig orientierter Investor aus dem Bereich regionaler Banken in der VIB Vermögen AG investiert. Ihr Anteil belief sich zum Ende des Berichtszeitraums auf 9,9 %. Zudem hielten zum 30. Juni 2013 das Management 1,7 % und der Aufsichtsrat 2,7 % der Anteile der VIB Vermögen AG.

INVESTOR RELATIONS

Die Aktie der VIB Vermögen AG notiert im Open Market der Frankfurter Börse sowie im Segment m:access der Münchner Börse. Der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, Kleinaktionären und der Fachpresse ist der VIB Vermögen AG sehr wichtig. Auch mit der Notierung der Aktie im Freiverkehr gehen hohe Anforderungen an das Unternehmen im Hinblick auf eine offene und nachvollziehbare Kommunikation einher. Eine transparente, zeitnahe und aussagekräftige Berichterstattung soll der interessierten Öffentlichkeit die Gelegenheit geben, sich ein umfassendes und realistisches Gesamtbild zu machen. Um auch internationale Investoren anzusprechen, veröffentlicht die Gesellschaft

sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache. Darüber hinaus sucht die Gesellschaft aktiv den Kontakt zur „Financial Community“. So führt der Vorstand regelmäßig persönliche Gespräche mit Analysten und Investoren. Im Geschäftsjahr 2013 war und wird die VIB Vermögen AG außerdem auf mehreren Kapitalmarktkonferenzen präsent sein, um ihre Geschäftsergebnisse vorzustellen. Auch durch regelmäßige Roadshows in den wichtigen Finanzzentren im In- und Ausland (z. B. Amsterdam, Frankfurt, Hamburg, London, München, Paris, Wien, Zürich) stellt die VIB Vermögen AG im laufenden Jahr einen kontinuierlichen Informationsfluss sicher

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

FINANZKALENDER

4. SEPTEMBER 2013	SRC Forum in Frankfurt am Main
25. SEPTEMBER 2013	Baader Investment Conference München
7.-9. OKTOBER 2013	EXPO Real im München
14. NOVEMBER 2013	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2013

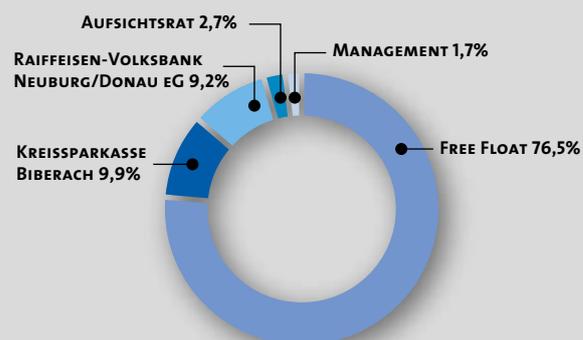
HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 fand am 3. Juli 2013 in Ingolstadt statt. 46,8% des stimmberechtigten Grundkapitals waren vertreten. Die Hauptversammlung stimmte sämtlichen Tagesordnungspunkten mit überwältigender Mehrheit zu. So wurde die Erhöhung der Dividende von 0,35 EUR auf 0,40 EUR nahezu einstimmig beschlossen; sie wurde am 4. Juli 2013 an die Aktionäre ausgeschüttet. Zudem wurden der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat sowie der Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013 mit jeweils mehr

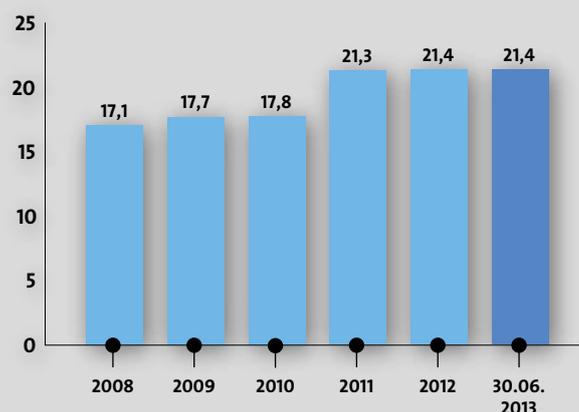
als 94% zugestimmt. Den Tagesordnungspunkten „Beschlussfassung über die Schaffung eines genehmigten Kapitals 2013 sowie entsprechende Satzungsänderung“, „Beschlussfassung über die teilweise Aufhebung des bedingten Kapitals 2009 (§ 4 Abs. 8 der Satzung) und entsprechende Satzungsänderung“ und „Beschlussfassung über eine neue Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsanleihen und zum Ausschluss des Bezugsrechts nebst gleichzeitiger Schaffung eines bedingten Kapitals 2013 und entsprechende Satzungsänderung“ gaben jeweils nahezu 100% bzw. letzterer 86,5% des stimmberechtigten Grundkapitals ihr Einverständnis.

Aktionärsstruktur

(Stand: 30. Juni 2013)



Entwicklung Aktienzahl seit 2008 (in Mio. Stück)





Rainer Hettmer,
Prokurist, Leiter des Bereichs
Finanzierungen und Beteiligungen

ZWISCHEN- LAGEBERICHT

Wirtschaftsbericht

18

Nachtragsbericht

24

Risiko- und Prognosebericht

24

| Wirtschaftsbericht

1. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

A. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, KONZERNSTRUKTUR UND BETEILIGUNGEN

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) als Muttergesellschaft der VIB-Gruppe ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen mit Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien in Süddeutschland. Gegründet wurde das Unternehmen 1993 als Personengesellschaft, 2000 erfolgte die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 sind die Aktien der VIB Vermögen AG an der Börse notiert. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der VIB-Gruppe liegt im Erwerb, der Entwicklung und der Verwaltung von Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine sogenannte „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie. Das heißt, sie erwirbt nicht nur Bestandsimmobilien sondern entwickelt auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese anschließend langfristig zu halten. Das Portfolio der VIB-Gruppe (95 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 816.000 m² umfasst zum 30. Juni 2013 Logistikimmobilien und Industriegebäude, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Immobilien werden durch die VIB Vermögen AG selbst, durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die börsennotierte Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) verwaltet.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag vereinbart. Darin 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 die Stückaktien des Aktionärs 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 dem Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 EUR geschaffen. Zum 30. Juni 2013 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der getauschten Aktien noch auf bis zu 630.182 EUR.

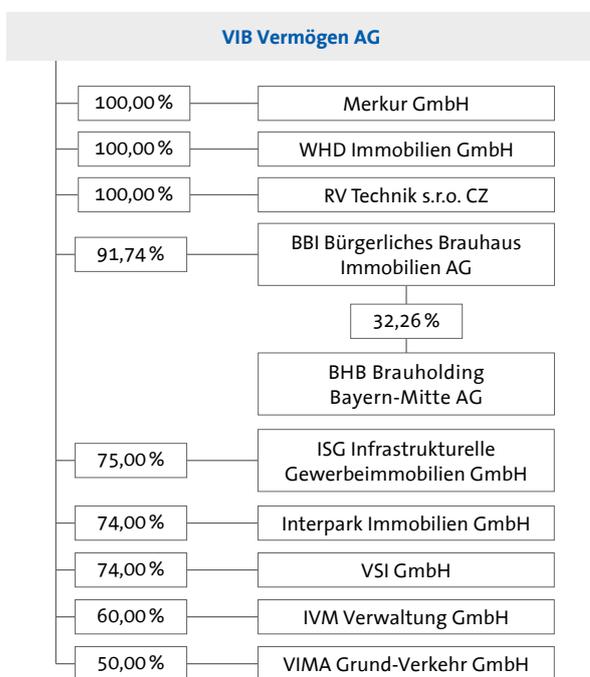
Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Da weiterhin Klagen gegen die VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende anhängig sind, endet die Umtauschfrist daher nicht vor dem Abschluss dieser Verfahren. Ein genaues Datum im Hinblick auf den Abschluss der Verfahren ist nicht absehbar.

Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. Sie beläuft sich derzeit auf 91,74%. An deren Tochtergesellschaft, der im November 2009 gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die Gesellschaft somit mittelbar 32,26% der Anteile.

Im April wurden die Geschäftsanteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH zum Zwecke der Portfoliooptimierung veräußert.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum 30. Juni 2013 mittelbar oder unmittelbar beteiligt war (ohne Tochterunternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG), verringerte sich damit gegenüber dem Vorjahr von elf auf zehn. Aufgrund der Beteiligungsquote werden zwei dieser Gesellschaften nicht voll konsolidiert.

Beteiligungsübersicht zum 30. Juni 2013



B. MITARBEITER

Zum 30. Juni 2013 lag die Mitarbeiteranzahl des VIB-Konzerns im kaufmännischen Bereich bei insgesamt 23 (Vorjahr: 22; exklusive der drei Vorstandsmitglieder), im gewerblichen Bereich bei 12 (Vorjahr: 14). Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich in erster Linie um Hausmeister und Reinigungskräfte (überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen), die für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die dafür entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

C. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Weltwirtschaft erholt sich nur langsam

Im ersten Quartal 2013 war die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland auch infolge des langen Winters mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,1 % (Statistisches Bundesamt) gegenüber dem Vorquartal noch sehr verhalten. Für die Monate April bis Juni prognostizierten die unterschiedlichen Wirtschaftsforschungsinstitute hingegen einen etwas dynamischeren Anstieg zwischen 0,4 % und 0,9 %. Zurückgeführt wird dies auf zu erwartende Nachholeffekte in der Bauindustrie, zudem gewinnen auch die Exporte langsam wieder an Schwung. Gestützt wird das deutsche Wirtschaftswachstum derzeit und voraussichtlich auch im Gesamtjahr insbesondere durch den kräftigen Binnenkonsum. Aber auch die stabile Wirtschaftsentwicklung in den USA und in Japan leistet ihren Beitrag.

Grund für die starke Inlandsnachfrage im ersten Halbjahr 2013 war die nach wie vor robuste Lage auf dem Arbeitsmarkt – die Arbeitslosenquote ist nach der üblichen Flaute im Winter kontinuierlich von 7,4 % im Januar auf 6,6 % im Juni 2013 gesunken (Bundesagentur für Arbeit). Gleichzeitig sorgen die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Reallöhne bei den Privathaushalten für Konsumlaune. Nach Einschätzung des DIW ist der private Verbrauch im 2. Quartal 2013 verglichen mit dem Vorquartal entsprechend um 0,4 % angestiegen – schon im 1. Quartal hatte er kräftig um 0,8 % zugelegt. Seit langem wieder einen positiv Einfluss auf die inländische Verwendung hatten in den Monaten April bis Juni die Ausrüstungsinvestitionen bei einem Wachstum gegenüber dem Vorquartal von 0,5 %. Deutlich um 4,0 % erhöht haben sich die Bauinvestitionen im 2. Quartal 2013, nachdem sie in den beiden Vorquartalen geschrumpft sind. Auch die Exporte sind in den Monaten April bis Juni wieder um 0,9 % angestiegen. Infolge der weltwirtschaftlichen Lage waren

die Wachstumsraten bei den Ausfuhren im halben Jahr zuvor noch zurückgegangen. Die Inflationsraten in Deutschland lagen laut Statistischem Bundesamt im ersten Halbjahr 2013 im Durchschnitt mit 1,5 % deutlich unter der Teuerung im Gesamtjahr 2012 von 2,0% und haben den Konsum somit gestärkt. Eine vergleichbare Steigerung erwartet das Institut für Weltwirtschaft (IfW) auch für das Gesamtjahr.

Ein kräftiger Aufschwung in Deutschland ist in diesem Jahr dennoch nicht in Sicht. Die Unsicherheit darüber, wann die vornehmlich südlichen Länder der Euro-Zone wieder in die wirtschaftliche Erfolgsspur zurückfinden, aber auch darüber wie sich China wirtschaftlich entwickelt, bremst die Dynamik. So hat sich die Rezession in Europa in den ersten Monaten des Jahres fortgesetzt – mit -0,2 % sank das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum laut DIW das sechste Mal in Folge. Die Europäische Zentralbank hat daraufhin im Mai die Leitzinsen in einem weiteren Schritt von 0,75 % auf 0,50 % gesenkt. Gleichwohl wird erwartet, dass die Eurozone auch im Gesamtjahr 2013 um 0,5 % schrumpfen wird – ohne Deutschland wird sogar mit einem Rückgang des BIP um 1 % gerechnet. Daher bleibt die Weltwirtschaft die Wachstumslokomotive, wenn auch mit 3,2 % unverändert zum Vorjahr und auf einem vergleichbar geringen Niveau. Im kommenden Jahr rechnen die Wirtschaftsforscher vom DIW dann wieder mit einem etwas stärkeren globalen BIP-Wachstum von 4%. Für Deutschland wird in diesem Jahr eine Wachstumsrate des BIP von 0,4 % und im kommenden Jahr von kräftigen 1,8 % prognostiziert.

Gewerbeimmobilienmarkt stabil

Die positive Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt seit Herbst 2012 hat sich im zweiten Quartal 2013 fortgesetzt, wenn auch nicht mehr ganz so dynamisch wie zuletzt. Insbesondere die Monate April und Mai sind schwächer ausgefallen, im Juni haben die Transaktionsaktivitäten

jedoch wieder zugenommen. Nach Zahlen von Jones Lang LaSalle führte das Transaktionsvolumen von 6 Mrd. EUR im zweiten Quartal somit zu Käufen und Verkäufen von insgesamt 13,1 Mrd. EUR im ersten Halbjahr. Überdurchschnittlich gewachsen ist der Anteil der Portfolioverkäufe. Damit wird die Investition in deutsche Immobilien weiterhin als sehr attraktiv wahrgenommen – nicht zuletzt aufgrund deutlich höherer Renditen im Vergleich zur Verzinsung der deutschen Staatsanleihen. Dabei spielen ausländische Investoren mit einem Anteil von 30 % am gesamten Transaktionsvolumen eine anhaltend wichtige Rolle. Sie stammten vorwiegend aus Kanada, den USA und verstärkt aus dem Mittleren Osten (insbesondere Israel) und dem asiatischen Raum (vor allem Südkorea). Zu beobachten war im ersten Halbjahr, dass es einige größere Transaktionen im Bereich Shopping-Center gab. Darüber hinaus lassen sich nach Einschätzung der Immobilienexperten auch in sogenannten B-Städten attraktive Investitionschancen im Segment Einzelhandel wahrnehmen. Die neuerliche Attraktivität von Einzelhandelsobjekten verdeutlicht ein Blick auf die Verteilung des Transaktionsvolumens auf die einzelnen Segmente. So konnten die Einzelhandelsobjekte mit 29 % gegenüber dem Vorquartal um 4 Prozentpunkte zulegen. Am stärksten nachgefragt bleiben gleichwohl Büroimmobilien mit einem Anteil von 43 %. Gemischt genutzte Immobilien (10%), Logistik- und Produktionsgebäude (8 %) und andere Immobilien, wie Hotels, Grundstücke und Spezialimmobilien (19%), waren von Käuferseite und Verkäuferseite in etwa gleich stark begehrt. Für 2013 prognostiziert Jones Lang LaSalle bei Gewerbeimmobilien ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 27 Mrd. EUR.

D. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Nach der kräftigen Investitionstätigkeit im Dezember des vergangenen Jahres hat die VIB Vermögen AG ihr Immobilienportfolio auch in den ersten sechs

Monaten des laufenden Jahres erweitert. Weitere selektive und zielgerichtete Akquisitionen sollen der Gesellschaft auch im zweiten Halbjahr 2013 ein nachhaltiges Wachstum ermöglichen. Zugleich soll das Bestandsportfolio durch gezielte Einzelmaßnahmen fortlaufend optimiert und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter verbessert werden. Dabei steht die finanzielle Stabilität des Konzerns weiterhin im Mittelpunkt.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch in Zukunft ihre Geschäfts- und Investitionstätigkeit auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum konzentrieren – im Wesentlichen unter Berücksichtigung der nachfolgenden Investitionskriterien:

- ▶ Gewerbeimmobilien nur in Lagen mit wirtschaftlich guter Prognose
- ▶ Investitionsvolumen von bis zu 40 Mio. EUR pro Objekt
- ▶ durchschnittliche Mietrendite ab 7,0% p.a. (bezogen auf die Anschaffungskosten)
- ▶ langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern
- ▶ gute Drittverwendungsmöglichkeit

Unter konsequenter Berücksichtigung dieser Kriterien kann die VIB-Gruppe ein nachhaltiges und profitables Wachstum erzielen. Um auch weiterhin

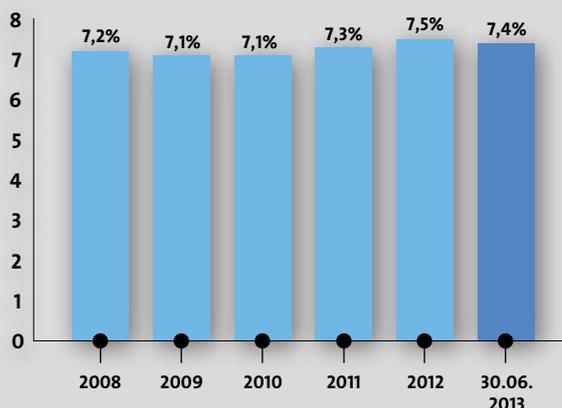
eine kosteneffiziente Bestandsstruktur beizubehalten, konzentriert sich die Gesellschaft beim Ausbau ihres Immobilienportfolios auf renditestarke Einzelhandels-, Industrie- und Logistikobjekte. Durch die bevorzugte Vermietung an namhafte und bonitätsstarke Ankermieter können zudem der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten niedrig gehalten werden. Ferner profitiert die VIB-Gruppe von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen regionalen Netzwerk des Managements in der Immobilienbranche. Insgesamt verfügt die VIB-Gruppe damit über eine sehr gute Grundlage für eine breite Risikostreuung ohne auf attraktive Mietrenditen verzichten zu müssen.

2. ERLÄUTERUNG DES GESCHÄFTSERGEBNISSES UND ANALYSE DER ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

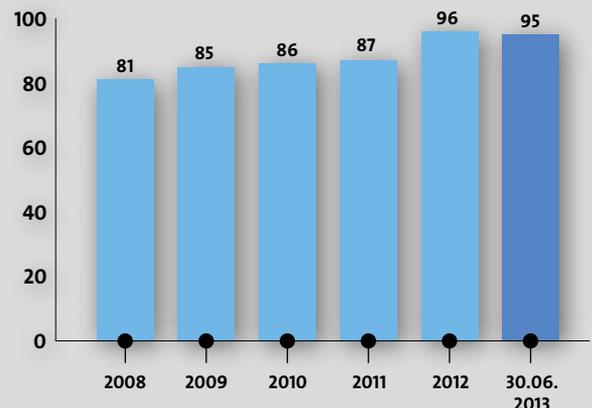
A. ERTRAGSLAGE

Die starke Investitionstätigkeit Ende des vergangenen Jahres hat dazu geführt, dass die VIB Vermögen AG ihre Umsatzerlöse weiter steigern konnte. So haben sich diese im Vorjahresvergleich um 12,1% oder 3,4 Mio. EUR auf 31,7 Mio. EUR erhöht. Zusammen mit leicht gesunkenen sonstigen betrieblichen Erträgen von 155 TEUR (H1 / 2012: 196 TEUR) ergibt

Entwicklung durchschnittliche Mietrendite (Marktwerte)



Entwicklung Anzahl der Objekte



sich eine Summe der betrieblichen Erträge in Höhe von 31,8 Mio. EUR (H1 / 2012: 28,4 Mio. EUR).

Niedriger als im Vorjahreszeitraum waren die positiven Wertänderungen von Investment Properties. Sie wurden mit 1,4 Mio. EUR ausgewiesen – nach 3,9 Mio. EUR. Infolge des vergrößerten Immobilienportfolios haben sich die operativen Kosten insgesamt leicht erhöht. Neben den Aufwendungen für Investment Properties (+17,3 % auf 6,2 Mio. EUR) sind auch die Personalkosten (+13,2 % auf 1,3 Mio. EUR) und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (+2,0 % auf 969 TEUR) angestiegen. Unter Berücksichtigung der nahezu unveränderten Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen mit 47 TEUR (H1 / 2012: 44 TEUR) resultiert ein leicht gesunkenes Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 24,7 Mio. EUR (H1 / 2012: 24,9 Mio. EUR). Dies entspricht einer EBIT-Marge von 77,7 %.

Aufgrund gesunkener Börsenkurse ergibt sich bei den at-equity bilanzierten Beteiligungen eine Wertminderung. Dies führt zu einem negativen Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen von 57 TEUR. Im Vorjahreszeitraum konnte hier noch ein positives Beteiligungsergebnis von 109 TEUR erzielt werden. Im Zuge des Verkaufs der Anteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH konnte die Gesellschaft einen Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 1,0 Mio. EUR (H1 / 2012: 0 TEUR) realisieren. Durch die positive Marktwertveränderung des CHF-Swaps der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG konnte die entsprechende Drohverlustrückstellung weiter verringert werden, sodass aus der Bewertung von Finanzderivaten ein Ertrag von 307 TEUR (H1 / 2012: -42 TEUR) verbucht werden konnte. Das Zinsergebnis hat sich, verglichen mit dem Vorjahreszeitraum, von -9,6 Mio. EUR auf -9,7 Mio. EUR, erhöht. Grund hierfür sind gestiegene Finanzierungskosten infolge der starken Investitionstätigkeit im vergangenen Jahr. Nach Abzug des leicht gesunkenen Aufwands aus Garantividende, der 116 TEUR (H1 / 2012: 123 TEUR)

betrug, zeigt sich das Ergebnis vor Steuern (EBT) mit 16,2 Mio. EUR gegenüber dem ersten Halbjahr 2012 (15,3 Mio. EUR) um 5,9 % verbessert.

Ohne Berücksichtigung von Wertänderungen auf Investment Properties (+ 1,4 Mio. EUR) und weiteren Sondereinflüssen durch Entkonsolidierung (+ 1,0 Mio. EUR) und Erträgen aus der Bewertung von Finanzderivaten (0,3 Mio. EUR) ergibt sich im ersten Halbjahr 2013 ein bereinigtes EBIT in Höhe von 23,3 Mio. EUR (H1/2012: 21,0 Mio. EUR; + 10,9 %) und ein bereinigtes EBT in Höhe von 13,4 Mio. EUR (H1/2012: 11,4 Mio. EUR; + 17,4 %). Dies ist Ausdruck der weiterhin hohen und kontinuierlich steigenden operativen Ertragskraft der Gesellschaft.

Die Ertragsteuern von 2,6 Mio. EUR (davon: 1,0 Mio. EUR effektive Steuern) führen zu einer Ertragsteuerquote von 16,0 %. Unter dem Strich hat die VIB Vermögen AG somit ein Konzernergebnis in Höhe von 13,6 Mio. EUR erwirtschaftet. Dies entspricht einem Anstieg um 6,8 % verglichen mit dem ersten Halbjahr 2012 und einem Ergebnis je Aktie von 0,61 EUR (H1 / 2012: 0,54 EUR).

B. VERMÖGENSLAGE

Erneut angestiegen ist die Bilanzsumme – von 788,1 Mio. EUR zum Jahresende 2012 auf 797,9 Mio. EUR zum 30. Juni 2013. Gründe für die Zunahme um 9,8 Mio. EUR sind der größere Bestand an Investment Properties (u.a. Zukauf eines Vorratsgrundstücks) im Zuge der kräftigen Investitionstätigkeit sowie höhere Bankguthaben und Kassenbestände unter anderem durch den Verkauf der Anteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH. Der Anstieg spiegelt sich auf der Passivseite in einem höheren Bilanzgewinn wider, der durch gesunkene Finanzschulden, derivative Finanzinstrumente und sonstige Verbindlichkeiten nur zu einem geringen Teil kompensiert wird.

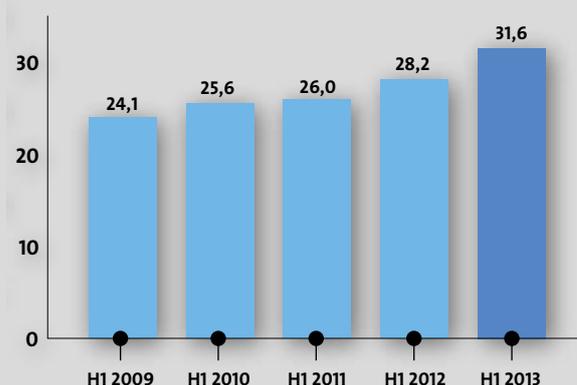
Die langfristigen Vermögenswerte haben sich überwiegend durch Zugänge ins Immobilienportfolio um 6,3 Mio. EUR auf insgesamt 758,7 Mio. EUR erhöht. Die Veränderung bei den immateriellen Vermögenswerten (28 TEUR, -12 TEUR), Sachanlagen (453 TEUR, -14 TEUR), Anteilen an assoziierten Unternehmen (2.490 TEUR, -58 TEUR), finanziellen Vermögenswerten (450 TEUR, +24 TEUR) und latenten Steuern (194 TEUR, -97 TEUR) waren in Summe gering. Auch die kurzfristigen Vermögenswerte konnten um 3,5 Mio. EUR auf 39,2 Mio. EUR zulegen. Hier war insbesondere der Anstieg der Bankguthaben und Kassenbestände um 3,7 Mio. EUR auf 32,9 Mio. EUR ausschlaggebend, der durch geringere Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände von 2,9 Mio. EUR (31.12.2012: 3,3 Mio. EUR) nur geringfügig gebremst wurde. Der Wert der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte von 2,8 Mio. EUR ist nahezu unverändert gegenüber dem Jahresende 2012 (+17 TEUR).

Gezeichnetes Kapital (21,4 Mio. EUR), Kapitalrücklagen (139,3 Mio. EUR) und Gewinnrücklagen (50,2 Mio. EUR) haben sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 nicht verändert. Deutlich angestiegen hingegen ist der Bilanzgewinn, um 13,0 Mio. EUR auf 72,8 Mio. EUR. Verbessert haben sich auch die Marktwerte der Cash Flow-Hedges mit -7,8 Mio. EUR (31.12.2012: -9,4 Mio. EUR). Die

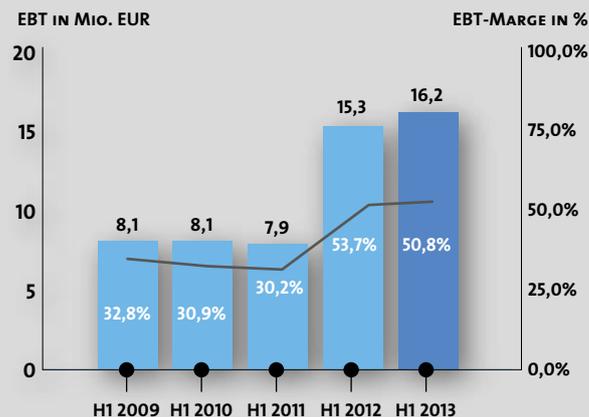
Minderheitenanteile belaufen sich auf 11,7 Mio. EUR (31.12.2012: 11,6 Mio. EUR). Insgesamt ergibt sich ein Eigenkapital von 287,5 Mio. EUR, was einer Zunahme um 14,7 Mio. EUR entspricht. Bezogen auf die Bilanzsumme ist die Eigenkapitalquote von 34,6% auf 36,0% angestiegen. Sie verdeutlicht einmal mehr die solide Finanzierungsstruktur der VIB Vermögen AG.

Beim Blick auf die Verschuldung zeigt sich, dass die VIB Vermögen AG seit Jahresende 2012 die langfristig zu tilgenden Schulden um 7,6 Mio. EUR abgebaut und die kurzfristigen Schulden um 2,7 Mio. EUR erhöht hat. Bei den langfristigen Schulden (470,3 Mio. EUR) betraf dies insbesondere die Finanzschulden mit 435,7 Mio. EUR (-5,3 Mio. EUR) sowie die derivativen Finanzinstrumente mit 10,8 Mio. EUR (-2,7 Mio. EUR). Die latenten Steuern betragen, um 469 TEUR erhöht, 20,7 Mio. EUR. Nahezu gleich geblieben sind die Pensionsrückstellungen von 1,2 Mio. EUR (-2 TEUR), wohingegen sich die sonstigen langfristigen Schulden um 123 TEUR auf 1,1 Mio. EUR reduzierten. Bei den kurzfristigen Schulden haben sich die Finanzschulden durch veränderte Restlaufzeiten um 3,5 Mio. EUR auf 31,5 Mio. EUR erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten, die insbesondere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4,3 Mio. EUR umfassen, verringerten sich um 1,1 Mio. EUR auf 7,0 Mio. EUR. Demgegenüber

Entwicklung Umsatzerlöse (in Mio. EUR)



Entwicklung Ergebnis vor Steuern (EBT) und EBT-Marge



haben sich die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsgesellschaften auf 0,7 Mio. EUR (+ 263 TEUR) erhöht. Insgesamt betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten zum 30. Juni 2013 40,1 Mio. EUR.

C. FINANZLAGE

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2013 21,1 Mio. EUR und spiegelt die operative Stärke des Unternehmens wider. Der Netto Cash Flow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf -10,4 Mio. EUR und beinhaltet im Wesentlichen Zuflüsse aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen und Abflüsse für Investitionen in Investment Properties. Die Zahlungen für die beiden neu erworbenen Objekte in Erlangen sind hier noch nicht ausgewiesen, da die Kaufpreiszahlung erst am 1. Juli 2013 erfolgt ist. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf -7,0 Mio. EUR. Hierunter sind Auszahlungen für Zins- und Tilgungsleistungen für betriebliche Kredite und Einzahlungen für neu aufgenommene Bankdarlehen ausgewiesen. Auf Konzernebene beläuft sich der Finanzmittelbestand zum 30. Juni 2013 somit auf insgesamt 32,9 Mio. EUR nach 29,1 Mio. EUR zum Vorjahresende.

| Nachtragsbericht

Am 1. Juli 2013 erfolgte die Kaufpreiszahlung für die Geschäftsanteile der im Rahmen eines Share Deals neu erworbenen zwei Objektgesellschaften in Erlangen. Die in den Gesellschaften befindlichen beiden Objekte sind somit am 1. Juli 2013 in den Bestand übergegangen. Die vermietbare Fläche beträgt ca. 63.000 m². Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt ca. 58 Mio. EUR.

Am 4. Juli 2013 erfolgte die Dividendenauszahlung in Höhe von 8,5 Mio. EUR.

Der VIB Konzern hat an die in Insolvenz befindliche Baumarktkette „Praktiker“ ein Objekt vermietet. Die zu erwartenden Mietausfälle mit deutlich weniger als 1% der Jahresnettomiete werden als beherrschbar eingestuft und können durch Mietsteigerungen bei anderen Objekten und zusätzliche Mieteinnahmen aus neuen Objekten kompensiert werden.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach dem 30. Juni 2013 nicht eingetreten.

| Risiko- und Prognosebericht

A. RISIKOMANAGEMENT

Als Immobilienkonzern ist die VIB Vermögen AG verschiedenen Risiken ausgesetzt und geht diese teilweise auch bewusst ein, um die Chancen, die der Immobilienmarkt bietet, konsequent nutzen zu können. Um mögliche 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 zu erfassen und zu beurteilen. Dazu zählen insbesondere Größen wie Vermietungsstand/ Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. 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 Zinsswaps – 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 Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die VIB Vermögen AG prüft regelmäßig die Wertentwicklung der Derivate, um bei Fehlentwicklungen schnell und angemessen reagieren zu können.

B. RISIKEN DES UNTERNEHMENS

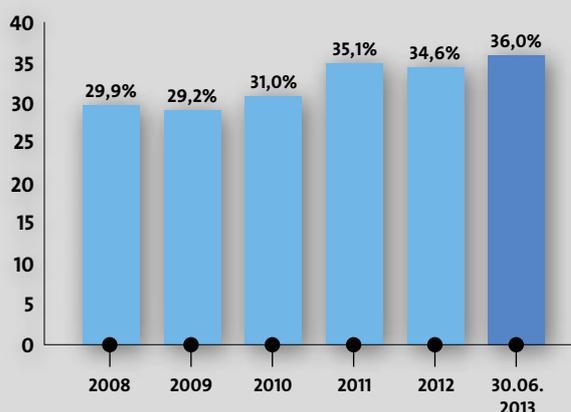
Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie der starke Einbruch im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 und der aktuellen Wirtschaftskrise in Südeuropa gezeigt hat, sind die Immobilienmärkte jederzeit dem Risiko ausgesetzt, von der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst zu werden. Für den Bereich

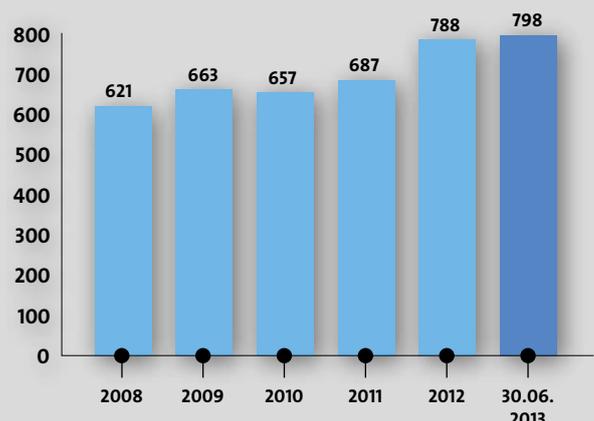
Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit erhöhtem Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen über längere Zeiträume bzw. einem Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um dieses Risiko dennoch weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe ferner auf eine langfristige Vermietung an eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, besteht weiterhin 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, sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen geringen Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft entfalten können.

Entwicklung Eigenkapital-Quote (in %)



Entwicklung Bilanzsumme (in Mio. EUR)



Mierrisiko

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die VIB-Gruppe einem gewissen Mierrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Besonders bei einer nachlassenden Wirtschaftsentwicklung können Mietausfälle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mietausfällen (z.B. durch fristlose Kündigung wegen Mierrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für die Gesellschaften des VIB-Konzerns kann dies mit temporären Leerständen und 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 Mierrückstände 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

Aus dem Geschäftsmodell der Gesellschaft heraus bestehen für die VIB-Gruppe 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 ursprünglich vorgesehenen Finanzierungsmittel (Eigenmittel und Bankdarlehen) 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 bzw. verspätet eingehende Mieterlöse und 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 im Rahmen der geplanten Kosten weitgehend gewährleistet. Keine Kostenrisiken existieren bei der sukzessiven Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden. Diese Risiken werden vermieden, da sich die Kaufpreise der Objekte in der Regel aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem fest vereinbarten Kaufpreisfaktor ergeben.

Risiken im Immobilienbestand

Die Standortqualität der Konzernimmobilien wird teilweise von externen Faktoren (z.B. Verschlechterung der Infrastruktur, Änderungen der Sozialstrukturen, Baumaßnahmen usw.) beeinflusst, die sich dem Einfluss der VIB-Gruppe entziehen. Diese Faktoren könnten den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen. Zudem könnten Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen. Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte – zum Beispiel im Rahmen einer Due Dilligence-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. Dies hätte unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. 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. Diesen Risiken begegnet der VIB-Konzern im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien (inkl. Mietausfallversicherung).

Finanzierungsrisiko

Auch 2013 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. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute künftig nicht zum entsprechenden Zeitpunkt bzw. in der erforderlichen Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Dadurch könnte die operative Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch die Banken führen kann. Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch den Einsatz von Eigenmitteln oder die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft grundsätzlich positiv bewertet. In der Vergangenheit konnten die zur Finanzierung der umfangreichen Immobilieninvestitionen notwendigen Bankdarlehen problemlos abgeschlossen werden. 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 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 Jahr 2012, aber auch seit Beginn des Geschäftsjahres 2013, hat sich das Kapitalmarktumfeld aufgrund der Abkühlung der weltweiten Wirtschaftsentwicklung und der Staatsschuldenproblematik einiger EU-Länder nicht grundlegend verbessert. Vor diesem Hintergrund kann ein unzureichender Mittelzufluss im Bereich des Fremd- und Eigenkapitals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gleichwohl konnte die VIB Vermögen AG im Dezember 2012 eine Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von 17,0 Mio. EUR erfolgreich platzieren.

Aufgrund der guten Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft der VIB-Gruppe sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch keine Finanzierungsrisiken absehbar. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, sodass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist.

Zinsänderungsrisiko

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann zum einen den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte und zum anderen auch die Neuvereinbarung von Konditionen nach dem Ablauf von Zinsfestschreibungszeiträumen betreffen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehensbedingungen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus werden auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich z.B. am EURIBOR orientieren. Der Anteil der

mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 30. Juni 2013 bei rund 15,9% der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Sowohl bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen als auch des allgemeinen Zinsniveaus bleibt insgesamt das Zinsänderungsrisiko kalkulierbar.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen insofern Risiken, als dass bei ungünstigeren Wechselkursen für Tilgungsleistungen und laufende Zinszahlungen höhere Eurobeträge aufzuwenden sind. Zum 30. Juni 2013 bestehen bei der VIB-Gruppe keine Fremdwährungskredite.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die VIB-Gruppe mehrere Zinsswaps auf Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Risiken ergeben sich hieraus nicht. Im Jahr 2006 wurde vor der Übernahme durch die VIB Vermögen AG vom damaligen Management der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ein Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/Euro-Kurses erforderte zum Jahresende 2010 die Erfassung einer Verbindlichkeit. Durch die Entscheidung der Schweizer Nationalbank im August 2011, an einem Mindestkurs zum Euro von 1,20 CHF festzuhalten, wurde der CHF nachhaltig geschwächt. Dadurch und aufgrund der Verkürzung der Restlaufzeit konnte zum 30. Juni 2013 die Verbindlichkeit verringert werden. Für die kommenden Monate geht die VIB Vermögen AG von einem Schweizer Franken-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/Euro oder höher aus, sodass das Risiko mit der Höhe der derzeitigen Verbindlichkeit voll abgebildet sein sollte. Bei einem Kurs niedriger als 1,20 CHF/EUR verbleibt ein über die bisher abgesicherten Risiken hinausgehendes Risiko. Das Derivat hat eine Laufzeit bis 2015.

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.

Übernehmerisiken

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

Klumpenrisiko

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 26 Fachmärkten, von denen 15 durch einen Mieter betrieben werden. Dadurch existiert ein Klumpenrisiko. In den vergangenen Jahren wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Zusätzliche Diversifikationseffekte sind zu erwarten, wenn der VIB-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

Vor dem Hintergrund weiterhin bestehender Unsicherheiten auf den internationalen Finanzmärkten und eines historisch geringen Leitzinses könnte die

Nachfrage nach inflationssicheren Sachanlagen wie Immobilien anhaltend hoch bleiben. Die steigenden Vermietungs- und Transaktionsumsätze bei Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland im vergangenen Jahr haben diese Entwicklung bereits angedeutet. Insbesondere Investoren aus dem Ausland könnten die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland weiter ankurbeln – seit 2009 ist ihr Anteil am Transaktionsvolumen kontinuierlich hoch. Für einen grundsätzlich positiven Trend auf dem Immobilienmarkt spricht auch, dass es nach wie vor einen Investitionsstau bei Gewerbeimmobilien gibt.

Im zweiten Halbjahr 2013 werden die Weltkonjunktur und die deutsche Wirtschaft nach aktuellen Experteneinschätzungen langsam wieder Fahrt aufnehmen. Dies lässt vermuten, dass auch die Flächennachfrage bei Gewerbeimmobilien anziehen könnte, was wiederum steigende Mietpreise bzw. eine sinkende Leerstandsquote zur Folge haben könnte. Nach- und Neuvermietungen könnten für die VIB Vermögen AG daher mit steigenden Mieterträgen einhergehen. Zudem wird die VIB-Gruppe auch in Zukunft von ihrem etablierten und langjährigen Netzwerk in der Region Süddeutschland profitieren und weitere Investitionen tätigen können, sodass sie ihre Ertragsbasis kontinuierlich ausbauen kann.

Das nach wie vor historisch niedrige Zinsniveau bietet die Chance, Neuinvestitionen zu sehr günstigen Konditionen zu finanzieren sowie die Struktur der Fremdmittel beim Abschluss neuer Zinsvereinbarungen zu optimieren. Auf diese Weise könnte die Gesellschaft unter Umständen die Zinsaufwendungen im Verhältnis zu den Mieterträgen reduzieren.

Zudem kann die gute Lage der Bestandsimmobilien der VIB Vermögen AG in den wachstumsstärksten und kaufkräftigsten Regionen der Bundesrepublik für eine positive Wertentwicklung der Objekte

sorgen. Auch durch die Fertigstellung von Projektentwicklungen, beispielsweise der Projekte in Neuss und Neufahrn sowie durch weitere Neuinvestitionen und -entwicklungen könnten sich die Erlöse aus Mieterträgen im laufenden Jahr erhöhen. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das bestehende Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können.

D. AUSBLICK

Nach dem mit Blick auf Umsatz und Ertrag sehr positiv verlaufenen ersten Halbjahr, sind wir auch für die Geschäftsentwicklung im weiteren Verlauf des Jahres 2013 sehr zuversichtlich. Die Investitionen, die wir in den vergangenen Monaten getätigt haben, sowie die Projektentwicklungen, die wir umsetzen, werden nach und nach zu zusätzlichen Mieterträgen führen. Wir wollen zudem von der zu erwartenden anziehenden wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland und weltweit profitieren.

Für das Geschäftsjahr 2013 rechnet der Vorstand der VIB Vermögen AG weiterhin mit einem Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 63 bis 64 Mio. EUR. Für das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erwartet er einen Wert zwischen 46 und 47 Mio. EUR, beim Konzernergebnis vor Steuern (EBT) rechnet er mit 26 bis 27 Mio. EUR – jeweils vor Bewertungseffekten. Die genaue Geschäftsentwicklung hängt dabei sowohl vom Umfang der Investitionen als auch von den volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab.

Neuburg / Donau, 8. August 2013

Ludwig
Schlosser

Holger
Pilgerhöther

Peter
Schropp



Franz Obermeier,
Leiter des Bereichs Rechnungswesen

HALBJAHRES- ABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
IFRS-Konzern-Bilanz

33
34

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 30. JUNI 2013

in TEUR	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
Umsatzerlöse	31.671	28.243
sonstige betriebliche Erträge	155	196
Summe der betrieblichen Erträge	31.826	28.439
Wertänderung von Investment Properties	1.403	3.866
Aufwendungen für Investment Properties	-6.163	-5.252
Personalaufwand	-1.326	-1.171
sonstige betriebliche Aufwendungen	-969	-950
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	24.771	24.932
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-47	-44
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24.724	24.888
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-57	109
Ergebnis aus Entkonsolidierung	1.015	0
Ertrag / Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	307	-42
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	93	121
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-9.814	-9.694
Aufwand aus Garantiedividende	-116	-123
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16.152	15.259
Ertragsteuern	-2.578	-2.553
Konzernergebnis	13.574	12.706
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	13.007	11.457
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	567	1.249
Ergebnis je Stammaktie in EUR		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,61	0,54
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,61	0,54
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR		
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	0,55	0,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,55	0,53

IFRS-Konzern-Bilanz

ZUM 30. JUNI 2013

AKTIVA

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	28	40
Sachanlagen	453	467
Investment Properties	755.058	748.608
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.490	2.548
Finanzielle Vermögenswerte	450	426
Latente Steuern	194	291
Summe langfristige Vermögenswerte	758.673	752.380
Kurzfristige Vermögenswerte		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.911	3.305
Forderungen aus Ertragsteuern	94	91
Bankguthaben und Kassenbestände	32.892	29.143
Aktive Rechnungsabgrenzung	540	385
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.809	2.792
Summe kurzfristige Vermögenswerte	39.246	35.716
Bilanzsumme	797.919	788.096

PASSIVA

in TEUR	30.06.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	21.364	21.364
Kapitalrücklage	139.338	139.338
Gewinnrücklage	50.237	50.237
Bilanzgewinn	72.761	59.754
	283.700	270.693
Cash Flow Hedges	-7.751	-9.357
zur Veräußerung gehalten eingestufte Veräußerungsgruppe	-72	-132
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	11.661	11.629
Summe Eigenkapital	287.538	272.833
Langfristige Schulden		
Genussrechtskapital	660	660
Finanzschulden	435.745	441.021
Derivative Finanzinstrumente	10.821	13.496
Latente Steuern	20.693	20.224
Pensionsrückstellungen	1.226	1.228
Sonstige langfristige Schulden	1.107	1.230
Summe langfristige Schulden	470.252	477.859
Kurzfristige Schulden		
Finanzschulden	31.522	28.011
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	388	476
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	705	442
Sonstige Verbindlichkeiten	7.023	8.129
Passive Rechnungsabgrenzung	491	346
Summe kurzfristige Schulden	40.129	37.404
Bilanzsumme	797.919	788.096

| 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, Holger Pilgenröther, Peter Schropp
Registergericht: Ingolstadt
Registernummer: HRB 101699

Stand: 2. August 2013

Fotos:
Jürgen Schuhmann, Ingolstadt

Satz:
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Grafik:
STEINLEIN. Werbeagentur GmbH
Am Anger 4
82237 Wörthsee

Dieser Geschäftsbericht 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.

