

visionär | individuell | beständig

2008

Halbjahresbericht

**VIB Vermögen AG**

## | Konzernkennzahlen (IFRS) im Überblick

in T€	<b>01.01.2008 - 30.06.2008</b>	<b>01.01.2007 - 30.06.2007</b>
Umsatzerlöse	19.559	9.400
Betriebliche Erträge	22.740	9.537
EBIT	16.437	6.659
EBIT-Marge	72,3%	69,8%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	8.392	4.452
EBT-Marge	36,9%	46,7%
Konzernergebnis	6.665	3.240

in T€	<b>30.06.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
Eigenkapital	190.194	194.372
Eigenkapitalquote	33,7%	37,7%
Nettoverschuldung	333.821	280.119
Verschuldungsgrad	197%	166%

## | Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre  
Zwischenlagebericht  
Halbjahresabschluss

<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>2</b>
Brief an die Aktionäre	2
Aktie der VIB Vermögen AG	4
Stammdaten	4
Aktienchart	4
Aktionärsstruktur	5
Investor Relations	6
Finanzkalender	6
Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	6
Portrait BBI	6
Transaktion	6
Ergebnisabführungsvertrag zwischen BBI AG und VIB Vermögen AG	7
Portfolio	7
Überblick Gesamtportfolio	7
Immobilien-Standorte	9
Neuinvestitionen 1. Halbjahr 2008	11
Finanzierung des Immobilienportfolios	12
<b>Zwischenlagebericht</b>	<b>14</b>
Wirtschaftsbericht	14
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	14
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage	16
Nachtragsbericht	18
Risiko- und Prognosebericht	18
<b>Halbjahresabschluss</b>	<b>20</b>
Impressum	23

## | Brief an die Aktionäre

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

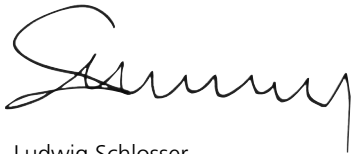
zur Jahreshälfte 2008 können wir Ihnen erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis unserer Gesellschaft präsentieren. Die VIB Vermögen AG ist ihrer Linie treu geblieben und hat ihr nachhaltiges und profitables Wachstum in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres weiter vorangetrieben. Bislang haben wir bereits Immobilien im Wert von 48 Mio. € in unser Portfolio integriert; im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres sollen ertragsstarke Objekte im Volumen von mehr als 100 Mio. € folgen. Damit haben wir unsere Stellung als führende Gesellschaft für Gewerbeimmobilien in Süddeutschland weiter gefestigt.

Dazu beigetragen hat die Übernahme der Aktienmehrheit an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie die anschließende Unterzeichnung eines Ergebnisabführungsvertrages zwischen den Gesellschaften. Die große Zustimmung zu dieser vertraglichen Regelung auf den beiden Hauptversammlungen mit jeweils über 99 % der Stimmrechte unterstreicht: Der Vertrag liegt im Interesse unserer jeweiligen Aktionäre.

Unsere operative Stärke und die Richtigkeit der bisherigen Strategie der VIB Vermögen AG wird durch die Entwicklung der Geschäftszahlen im ersten Halbjahr 2008 bestätigt. So konnten unsere Umsatzerlöse im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum erheblich gesteigert werden – und zwar um 108 %! Damit erwirtschaftete unsere Gesellschaft in der ersten Jahreshälfte betriebliche Erträge in Höhe von 22,74 Mio. €, darunter hauptsächlich Mieterträge. Das Ergebnis vor Steuern kletterte auf 8,39 Mio. €, wodurch die VIB Vermögen AG eine Vorsteueremarge von 36,9 % erzielte. Wir haben somit erneut starkes Wachstum mit hoher Profitabilität verbunden.

Trotz der Erfolge in der operativen Geschäftstätigkeit konnte der Aktienkurs der VIB Vermögen AG nicht von dieser Stärke profitieren. Vor dem Hintergrund der „Subprime-Krise“ in den USA reagieren die internationalen Kapitalmärkte weiterhin unsicher und volatil. Dennoch: Der VIB-Konzern hat die Grundlagen für eine Fortführung des Expansionskurses gelegt und unser operatives Geschäft zeigt sich von den Turbulenzen an den Finanzmärkten völlig unbeeindruckt. Mit einer Eigenkapitalquote von 33,7 % ist unsere Finanzierungsstruktur solide und wir zeichnen uns weiterhin durch eine hohe Ertragskraft aus. Im Vergleich zum Jahresende 2007 ist der innere Wert unseres Portfolios, der sogenannte Net Asset Value (NAV), zum Ende des Halbjahres erneut gestiegen auf 11,33 € je Aktie. Wir sind daher zuversichtlich, dass die Börsen zu einer differenzierten Betrachtungsweise zurückfinden und die Substanz- und Ertragsstärke der VIB Vermögen AG mittelfristig erneut honorieren werden.

Für den weiteren Verlauf des Geschäftsjahres 2008 sind wir nach wie vor optimistisch. Der deutsche Immobilienmarkt bietet solide finanzierten Gesellschaften weiterhin beträchtliche Chancen. Wir sind entschlossen, diese konsequent zu nutzen. Aufgrund der getätigten Investitionen können wir unsere Prognose für das Geschäftsjahr 2008 bestätigen. So erwarten wir einen Anstieg der betrieblichen Erträge der VIB Vermögen AG auf mindestens 42,5 Mio. €. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) gehen wir von einem Zuwachs auf 33,0 Mio. € aus und das Vorsteuerergebnis (EBT) soll auf rund 17,0 Mio. € weiter verbessert werden. Vor dem Hintergrund der starken Investitionstätigkeit im laufenden Jahr halten wir ein Wachstum der Mieterlöse der VIB Vermögen AG auf 45 Mio. € im Geschäftsjahr 2009 möglich.



Ludwig Schlosser

Vorstand

## | Die Aktie der VIB Vermögen AG

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

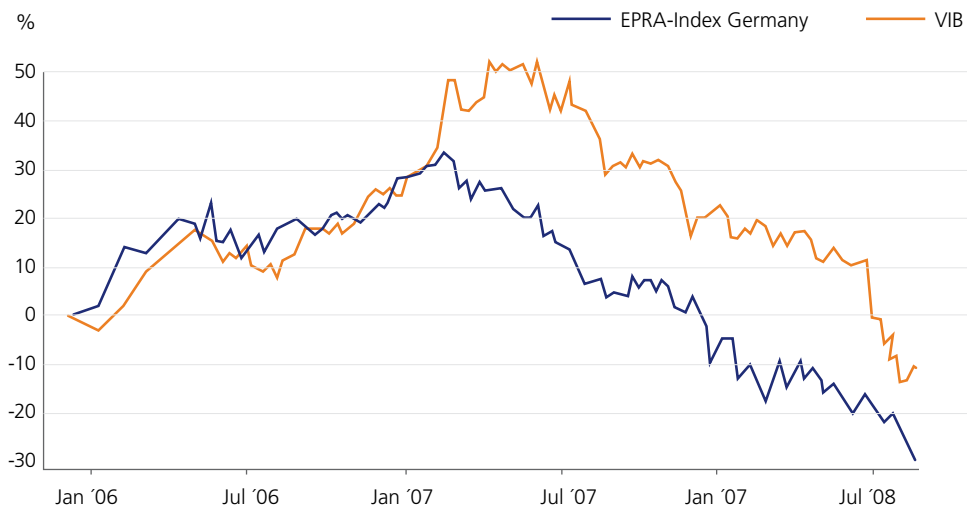
### Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.084.000 Stück
Branche	Immobilien
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.084.000 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,33 €
Eigenkapital (Konzern)	190.194 T €
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2007	0,20 €

### Aktienkurs



### Die Aktie im Vergleich

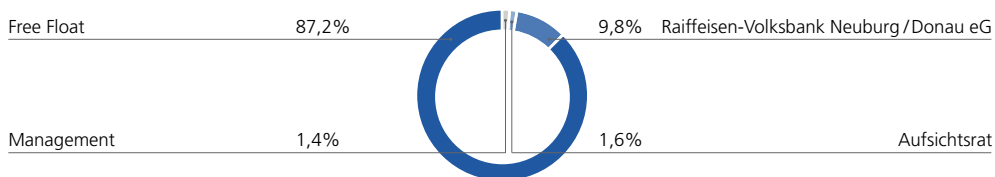


**An unsere Aktionäre**

Zwischenlagebericht  
Halbjahresabschluss

Im Berichtszeitraum konnte sich die Aktie der VIB Vermögen AG nicht der allgemein negativen Stimmung an den Kapitalmärkten entziehen. So sank der Aktienkurs bis zum Stichtag 30. Juni 2008 auf 6,25 €. Dennoch zeigt der Vergleich zum EPRA-Index Germany, dass sich die Aktie deutlich besser als der Vergleichsindex entwickelt hat. Zugleich stieg im Berichtszeitraum der Net Asset Value (NAV) je Aktie von 11,17 € auf 11,33 €. Dies unterstreicht die Substanzstärke der VIB Vermögen AG. Der hohe Unterschied zwischen NAV und Aktienkurs ist somit ein Indikator für die derzeitige hohe Verunsicherung an den Börsen. Zur Steigerung des NAV hat die Integration neuer Objekte in das Portfolio beigetragen.

### Aktionärsstruktur (Stand: Juni 2008)



## Investor Relations

Die VIB Vermögen AG misst einem regelmäßigen Austausch mit Investoren, Analysten und der Fachpresse eine große Bedeutung zu. Ziel der Kommunikationsmaßnahmen ist eine hohe Transparenz der Gesellschaft, um der Finanzgemeinde einen umfassenden Überblick über den Geschäftsverlauf zu geben. Unterstrichen wird dies durch eine aktuelle Transparenz-Studie der Feri Rating & Research AG, in der die VIB Vermögen AG unter den untersuchten deutschen Freiverkehrswerten am besten abschnitt. Diese Bewertung bestätigt unseren bisherigen Kurs der Offenheit mit den Anlegern, den wir künftig weiter fortsetzen und intensivieren werden.

## Finanzkalender

20./21. Oktober 2008	Teilnahme an der 8. Fachkonferenz der Initiative Immobilien Aktie
29. April 2009	Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2008

# | Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

## Porträt der BBI

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) ist im Jahr 2006 aus der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG mit ihrer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu – ein Weißbierspezialist mit Sitz in Ingolstadt – hervorgegangen. Nach ihrer Neuausrichtung agiert die BBI AG als Bestandshalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte.

## Transaktion

Nachdem im zweiten Halbjahr 2007 die Aktienkurse börsennotierter Immobiliengesellschaften deutlich nachgegeben hatten, nutzte im Dezember 2007 die VIB Vermögen AG aufgrund der günstigen Bewertung die Chance zur Aufstockung ihres Anteils an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG von damals rund 29 % auf zunächst 70 %. Gemäß WpÜG löste die Überschreitung der 30 %-Hürde ein Pflichtangebot aus, das die VIB Vermögen AG Ende Januar den Aktionären der BBI AG unterbreitete. Den BBI-Aktionären wurde ein Preis von 11,70 EUR je Aktie geboten. Die Angebotsfrist endete am 21. Februar 2008. Durch den Abschluss des Pflichtangebots sowie weitere Zukäufe am Aktienmarkt hat die VIB Vermögen AG den Anteilsbesitz auf rund 82,01 % (Stand: 30. Juni 2008) erhöht. Mit der Übernahme der BBI AG hat sich die VIB Vermögen AG zugleich als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in der Wachstumsregion Süddeutschland etabliert.



## Ergebnisabführungsvertrag zwischen BBI AG und VIB Vermögen AG

Am 06.05.2008 wurde ein Ergebnisabführungsvertrag zwischen BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG und VIB Vermögen AG unterzeichnet, um das beiderseitige Verhältnis auf ein solides vertragliches Fundament zu stellen. Inhalt der Übereinkunft ist die zukünftige Übertragung des wirtschaftlichen Ergebnisses der BBI AG auf die VIB Vermögen AG. Damit werden ab der Wirksamkeit des Ergebnisabführungsvertrags sowohl Gewinne als auch Verluste der BBI AG zukünftig auf die Mehrheitsaktionärin übertragen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen erhalten die außenstehenden Aktionäre der BBI AG einen angemessenen Ausgleich für die Dauer des Vertrages in Form einer festgeschriebenen jährlichen Leistung in Höhe von 0,64 € (brutto) je Aktie. Alternativ dazu wird den BBI-Aktionären der Umtausch ihrer Anteile in Aktien der VIB Vermögen AG angeboten. Bei Annahme des Angebots sieht der Vertrag je BBI-Aktie den Erhalt von 1,45 Aktien der VIB Vermögen AG vor.

Die Höhe der jährlichen Ausgleichszahlung sowie das Umtauschverhältnis wurden gemäß den aktienrechtlichen Bestimmungen durch eine gerichtlich bestellte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der Prüfungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die festgelegte Ausgleichszahlung und das Umtauschverhältnis angemessen sind und Wert sowie Ertragskraft der Gesellschaften adäquat abbilden.

Die Hauptversammlungen beider Gesellschaften (BBI AG am 18.06.2008 und VIB Vermögen AG am 25.06.2008) haben jeweils mit über 99 % der Stimmrechte, dem Abschluss des Gewinnabführungsvertrages zugestimmt. Nach Eintragung des Gewinnabführungsvertrags im Handelsregister der BBI AG am 10. Juli 2008 ist der Vertrag vollumfänglich wirksam. Gegen den Ergebnisabführungsvertrag wurden Anfechtungsklagen erhoben.

## | Portfolio

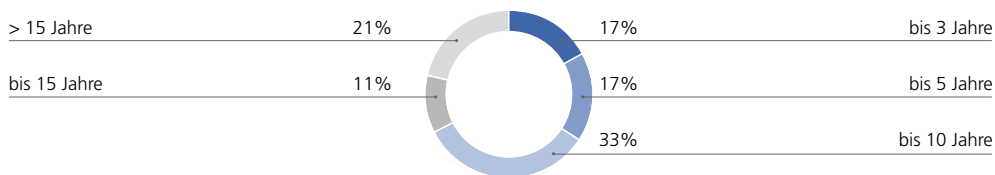
### Überblick Gesamtportfolio

Zum 30. Juni 2008 verfügte die VIB Vermögen AG-Gruppe über ein substanz- und ertragsstarkes Immobilien-Portfolio bestehend aus 75 Gewerbeobjekten. Die vermietbare Fläche belief sich auf rund 518.000 m<sup>2</sup> und konnte damit im Vergleich zum Jahresende 2007 erneut gesteigert werden. Dabei lag die Leerstandsquote mit einem Wert von 0,25 % unverändert auf einem

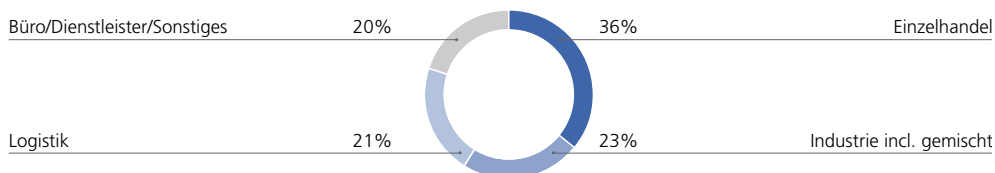
äußerst niedrigen Niveau. Gegenüber Dezember 2007 hat sich die durchschnittliche Rendite bezogen auf die Marktwerte der Gewerbeimmobilien leicht auf 7,05 % erhöht. Im Einzelnen erzielte die VIB Vermögen AG in den jeweiligen Segmenten folgende Mietrenditen (in Relation zu den jeweiligen Marktwerten):



Zudem zeichnet sich das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG durch eine hohe Planbarkeit der Mieteinnahmen aus. Grund hierfür sind die zumeist langfristig abgeschlossenen Verträge: aktuell weisen 65 % der Mietverträge eine Laufzeit von mehr als fünf Jahren auf. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit (bezogen auf die Nettomieterlöse) liegt bei rund 8,5 Jahren. Dadurch sichert die Gesellschaft die dauerhafte Erzielung attraktiver Erträge und generiert Erwartungssicherheit in Bezug auf zukünftige Mieteinnahmen.



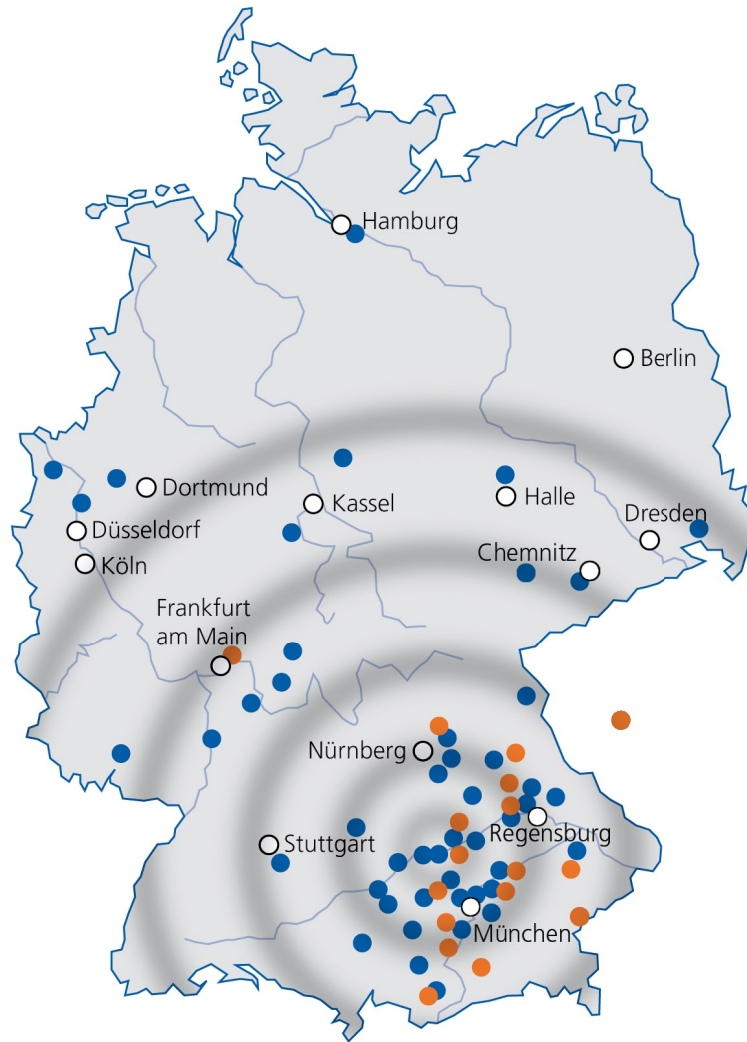
Kennzeichnend für den Immobilienbestand ist weiterhin die hohe Diversifizierung hinsichtlich sektoraler und geografischer Verteilung der Objekte. So trugen die einzelnen Segmente Büro, Einzelhandel, Industrie und Logistik in einem ausgewogenen Verhältnis zum Mietergebnis der VIB Vermögen AG bei.



## Immobilien-Standorte

Objekte beispielsweise in:

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



● Bestehende Objekte

● Projekte und Entwicklungen

In räumlicher Hinsicht liegt der Investitionsfokus der VIB Vermögen AG weiterhin auf dem zukunftssträchtigen und wachstumsstarken süddeutschen Raum. Gleichzeitig ist die Gesellschaft bestrebt, auch in anderen Regionen Deutschlands attraktive Akquisitionsmöglichkeiten konsequent zu nutzen. Im Ergebnis weist das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG eine diversifizierte regionale Streuung auf.

Neben einer breiten Streuung des Portfolios legt die VIB Vermögen AG großen Wert auf die Bonität ihrer Mieter, darunter namhafte Adressen der deutschen Wirtschaft. Dazu zählen unter anderem folgende Unternehmen:

- Aldi GmbH & Co. KG
- AWG Mode Center
- Birkart Systemverkehre GmbH
- BMW
- Bosch-Rexroth Group
- Ciba Vision Vertriebs GmbH (Novartis Konzern)
- Citibank
- dm-Drogeriemarkt
- EDEKA Südbayern GmbH
- Faurecia Autositze GmbH
- GEHE Pharma Handel GmbH
- Gillhuber Logistik
- Gutmann Engineering GmbH
- Loxxess GmbH
- Media-Markt
- Metawell GmbH
- Norma Lebensmittel
- RENO Schuhcenter
- Scherm Logistik
- Thimm Schertler Verpackungssysteme GmbH
- VDO Automotive AG (Continental-Konzern)
- Takko
- Vögele Mode-Center

Das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG ist damit ebenso diversifiziert wie renditestark. Eine breite Mieterstruktur und die hohe regionale und sektorale Bandbreite der Objekte sichern das Portfolio gegen konjunkturelle Risiken ab. Gleichzeitig erlauben niedrige Leerstände, hohe Renditen und lange Vertragslaufzeiten die Generierung attraktiver Mieteinnahmen – jetzt und in Zukunft.

## An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

## Neuinvestitionen

Im ersten Halbjahr 2008 konnte die VIB Vermögen AG ihr Immobilien-Portfolio erneut verstärken. Bis zum 30. Juni wurden acht Objekte, insbesondere an süddeutschen Standorten, mit einer vermietbaren Fläche von etwa 41.000 m<sup>2</sup> übernommen. Das Investitionsvolumen lag bei rund 48 Mio. €. Dadurch erhöht der VIB-Konzern seine künftigen Mieterträge um 3,6 Mio. € und erwirtschaftet eine Rendite von 7,5 % bezogen auf die Anschaffungskosten dieser Objekte.



### Neuinvestitionen bis 30. Juni 2008

- Büro- und Geschäftshaus in Nürnberg
- Industrieanlage in Neuburg
- SB-Warenhaus in Pfaffenhofen
- Logistimmobilie in Mitterteich
- Einkaufszentrum in Goch
- Einkaufszentrum in Grafenau
- LKW-Abstellfläche in Baunatal
- Büro- und Geschäftshaus in Ingolstadt

**Gesamte Gebäudenutzfläche: 41.000 m<sup>2</sup>**

**Gesamtinvestitionssumme: ca. 48 Mio. €**

Für das zweite Halbjahr 2008 ist eine weitere Vergrößerung des Portfolios vorgesehen. Die Gesellschaft plant, Immobilien in einer Größenordnung von mehr als 100 Mio. € in der zweiten Jahreshälfte zu übernehmen. Hierzu zählen unter anderem die Übernahmen von fünf Einzelhandelsimmobilien an die Tochtergesellschaft BBI AG.

Durch vertragliche Vereinbarungen bzw. Absichtserklärungen hat sich die VIB-Gruppe außerdem 14 derzeit noch in der Entwicklungsphase befindliche Objekte gesichert. Mit der sukzessiven Fertigstellung der Immobilien im zweiten Halbjahr 2008 sowie in den Jahren 2009 bis 2010 werden weitere rund 64.000 m<sup>2</sup> übernommen, die nach erfolgter Übergabe zu einer erneuten Steigerung der Mieteinnahmen führen werden.

## Finanzierung des Immobilienportfolios

In den vergangenen Jahren hat die VIB Vermögen AG ihren Bestand an Gewerbeimmobilien kontinuierlich ausgebaut. Dabei hat die Gesellschaft stets einer soliden und ausgewogenen Finanzierungsstruktur großen Wert beigemessen, um potenziellen Risiken im Zuge von Zinsveränderungen effektiv zu begegnen. Grundsätzlich werden Akquisitionen unter einem adäquaten Einsatz von Eigenmitteln durchgeführt, um Renditestärke und finanzielle Sicherheit in einem ausgewogenen Verhältnis zu gewährleisten. Daher verfügt die VIB Vermögen AG mit einer Eigenkapitalquote von 33,7 % nach wie vor über eine äußerst solide Basis für die Finanzierung ihres weiteren Wachstums.

Die hohe Ausstattung der VIB Vermögen AG mit Eigenkapital sowie die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios sichern den Zugang zu Fremdmitteln zu äußerst attraktiven Konditionen. So liegt der gewichtete Durchschnittszins der Gesellschaft derzeit bei 5,10 % – ein im Branchenvergleich sehr attraktiver Zins. Aufgrund ihrer Bonitätsstärke ist die Gesellschaft außerdem, im Gegensatz zu vielen Wettbewerbern, kaum von der verschärften Kreditvergabe vieler Geschäftsbanken betroffen.

Zudem setzt die Gesellschaft auf eine möglichst langfristige Finanzierung ihres Portfolios. Deutlich wird diese Strategie am Verhältnis von lang- zu kurzfristigen Schulden: Von den gesamten Verbindlichkeiten in Höhe von 374,23 Mio. € belaufen sich die kurzfristigen Schulden auf lediglich 44,65 Mio. € (11,93 % des Fremdkapitals). Mit einem Volumen von 329,58 Mio. € weist hingegen das Gros der Fremdmittel (88,07 %) langfristigen Charakter auf.

Hinzu kommt die primäre Refinanzierung des Immobiliengeschäfts mittels so genannter Annuitätenkredite. Auf diese Weise werden Prolongationen der Darlehen, wie insbesondere bei ausländischen Immobiliengesellschaften üblich, vermieden. Dadurch eliminiert die VIB Vermögen AG das Risiko einer notwendigen Anschlussfinanzierung und stellt somit die Finanzierung der Investition langfristig sicher und unterliegt lediglich dem etwaigen Risiko möglicher Zinssteigerungen nach Ablauf der jeweiligen Zinsbindungen.



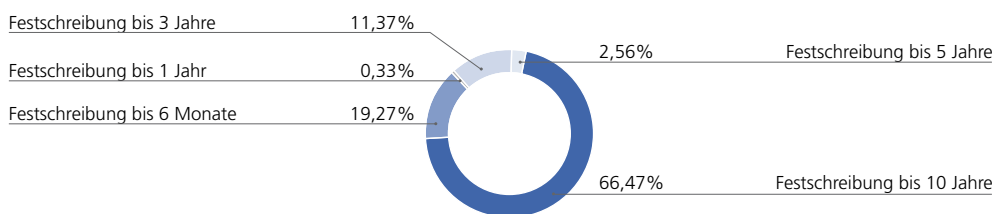
Die günstige Finanzierungsstruktur wird weiterhin deutlich bei Betrachtung der Zinsbindung der Fremddarlehen. Um negative Auswirkungen von Änderungen der Zinslandschaft auszuschließen, wurden die Darlehensverbindlichkeiten der VIB Vermögen AG primär mit langen Zinsbindungsfristen versehen. So haben weniger als 20 % der Darlehen eine Restlaufzeit der Zinsbindung von unter einem Jahr. Für rund zwei Drittel der Verbindlichkeiten sind Zinsfestschreibungen vereinbart, deren Restlaufzeiten zwischen fünf und zehn Jahren liegen. Daher hätte eine Anhebung des Zinssatzes eine vergleichsweise geringe Wirkung auf die Refinanzierungskosten der VIB Vermögen AG: ein Anstieg von einem Prozent würde den gewogenen Durchschnittszins von aktuell 5,10 % lediglich marginal auf dann 5,30 % erhöhen.

**An unsere Aktionäre**

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen:



# | Zwischenlagebericht

An unsere Aktionäre

**Zwischenlagebericht**

Halbjahresabschluss

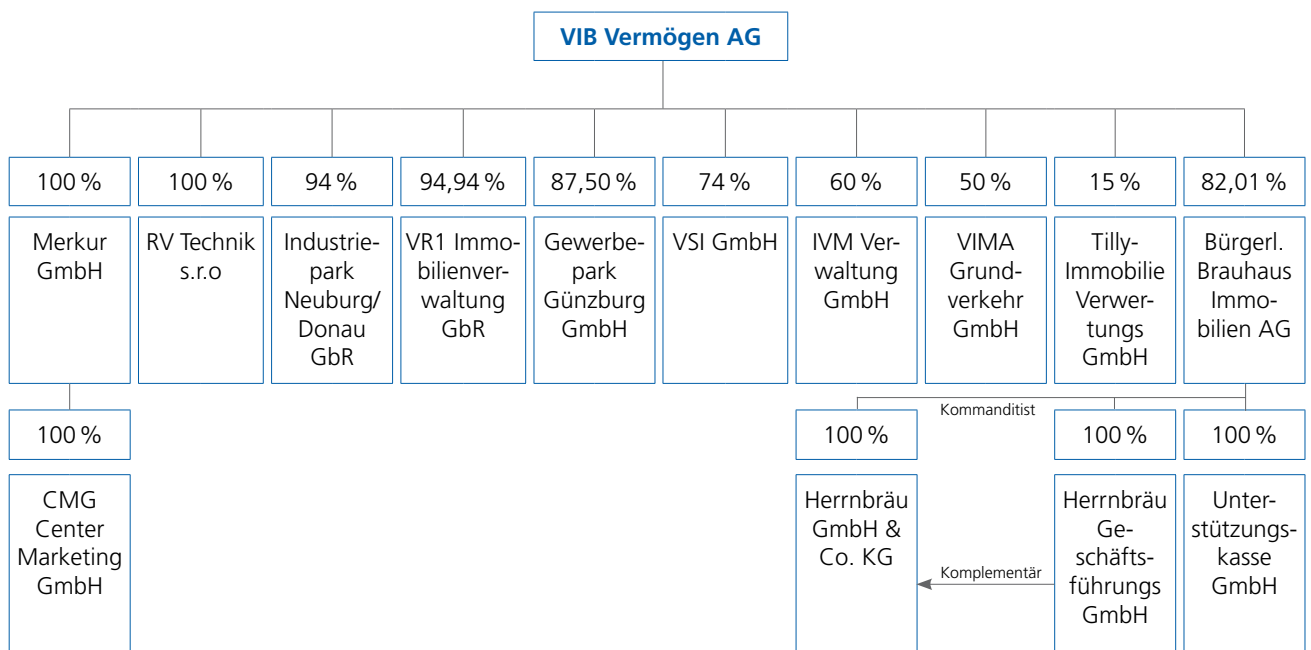
## | Wirtschaftsbericht

### 1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

#### a. Unternehmensstruktur und Beteiligungen

Die Struktur des VIB-Konzerns ist gegenüber dem 31.12.2007 unverändert. Die VIB Vermögen AG als Konzern-Muttergesellschaft ist derzeit an 10 Gesellschaften beteiligt. Der Anteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, einem Bestandshalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich, hat sich von 69,99 % zum Jahresende 2007 auf 82,01 % zum 30.06.2008 erhöht. Im Jahresabschluss per 31.12.2007 waren die Ergebniszahlen der BBI AG noch im Beteiligungsergebnis (at-equity) enthalten. Ab dem Geschäftsjahr 2008 wird die BBI AG vollkonsolidiert, wobei der Bereich Brauerei/Getränke im Halbjahresabschluss per 30.06.2008 zusammengefasst dargestellt wird. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Vergleichbarkeit des Zahlenwerks in Relation zum Geschäftsbericht 2007, insbesondere bei den Positionen Umsatzerlöse, Aufwendungen für Investment Properties und Zinsen.

#### Unternehmensstruktur zum 30. Juni 2008





## b. Marktumfeld für Gewerbeimmobilien in Deutschland

Nachdem das Jahr 2007 der deutschen Wirtschaft mit einem Wachstum von 2,5 % des Bruttoinlandsprodukts (BIP) ein Rekordjahr bescherte, war auch das erste Quartal des laufenden Jahres durch überdurchschnittlich hohe Zuwachsraten gekennzeichnet. Laut Aussage des Statistischen Bundesamtes legte die Wirtschaftsleistung in Deutschland im ersten Vierteljahr preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,5 % im Vergleich zum vorangegangenen Quartal (Q4/07) zu. Gemessen an den ersten drei Monaten des Jahres 2007 war sogar ein Anstieg um 2,6 % zu verzeichnen.

Trotz dieses überaus gelungenen Starts hat sich das Wachstumstempo der deutschen Volkswirtschaft im zweiten Quartal spürbar verlangsamt. Ausgelöst durch die weltweite Konjunkturabkühlung im Zuge der Turbulenzen an den US-amerikanischen Hypothekenmärkten fielen die Exportzuwächse deutscher Unternehmen zuletzt verhältnismäßig gering aus. Gleichzeitig hat sich der inländische Konsum, trotz weiter sinkender Arbeitslosigkeit, bisher nicht zu einer Stütze des wirtschaftlichen Aufwärtstrends entwickeln können. Im Ergebnis fiel das gesamtwirtschaftliche Plus im ersten Halbjahr 2008 schwächer als zunächst erhofft aus. Für das Gesamtjahr geht die Bundesregierung von einem Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,7 % aus.<sup>1</sup>

Hinzu kommt eine anhaltend hohe Inflationsrate von 3,5 % in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres.<sup>2</sup> Grund für die Teuerung sind primär die nach wie vor hohen Preise für Energie und Nahrungsmittel im Euroraum. Um weiteren Preisschüben entgegen zu wirken, hat die Europäische Zentralbank (EZB) Anfang Juli das allgemeine Zinsniveau auf 4,25 % erhöht. Gleichzeitig gehen Experten jedoch davon aus, dass bei Ausbleiben von Zweitrundeneffekten und einer möglichen Entspannung bei den Verbraucherpreisen im Verlauf des Jahres mit weiteren Zinsschritten in diese Richtung nicht zu rechnen ist.

Auf dem bundesdeutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien war trotz der guten Verfassung der Realwirtschaft ein deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumens zu verzeichnen. Das Halbjahresergebnis lag mit 11,9 Mrd. € rund 57 % unter dem Vorjahreswert.<sup>3</sup> Besonders stark gingen die Umsätze im Segment Büro zurück. Gemessen am Vorjahr fiel das Transaktionsvolumen hier um 77 % geringer aus, während im Bereich Einzelhandel (-9 %) sowie Logistik- und Industrie (+15 %) relativ stabile bzw. sogar steigende Volumina erzielt wurden. Der Großteil der getätigten Abschlüsse entfiel dabei auf kleinere und mittlere Transaktionen im Bereich zwischen 10 und 100 Mio. €. Als Ursache für die reduzierte Aktivität auf den Investmentmärkten identifizieren Beobachter primär die zurückhaltende Kreditvergabe der Geschäftsbanken. Insbesondere Investoren mit hohem Fremdkapitalanteil sind von dieser Entwicklung betroffen, während eigenkapitalstarke Gesellschaften wie die VIB Vermögen AG weiterhin über einen ausreichenden Zugang zu Finanzmitteln verfügen.

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, 2008

<sup>2</sup> EZB, Juli 2008

<sup>3</sup> Jones Lang LaSalle 2008

Aufgrund der rückläufigen Nachfrage kam es im ersten Halbjahr 2008 zu einem fortgesetzten Rückgang bei den Kaufpreisfaktoren für deutsche Gewerbeimmobilien. Die gleichzeitig positive Entwicklung bei den zu erzielenden Mieten sorgte daher für einen Anstieg bei den Nettoanfangsrenditen. Nach Angaben der renommierten Beratungsgesellschaft Jones Lang LaSalle erhöhten sich die Renditen durchschnittlich um 25 (Logistik- und Industrie), 50 (Büro) und 75 (Einzelhandel) Basispunkte.

Zusammengefasst ergibt sich ein nach wie vor stabiles gesamtwirtschaftliches Umfeld für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Aufgrund des weiterhin robusten realwirtschaftlichen Rahmens, der relativ stabilen Zinslandschaft sowie steigender Nettonanfangsrenditen bieten gewerblich genutzte Objekte signifikante Chancen für die Erzielung nachhaltiger Mieteinnahmen. Insbesondere solide finanzierte und ertragsstarke Gesellschaften wie die VIB Vermögen AG dürften zukünftig von diesen Möglichkeiten verstärkt profitieren.

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

### a. Ertragslage

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2008 hat die VIB Vermögen AG die Chancen im deutschen Markt für Gewerbeimmobilien konsequent genutzt. Im Zuge des Ausbaus des Immobilienportfolios steigerte die Gesellschaft ihre Umsatzerlöse von 9,40 Mio. € im Vorjahreszeitraum auf 19,56 Mio. € in der ersten Jahreshälfte 2008. Damit konnte ein deutlicher Anstieg um 108 % erreicht werden. Die positiven Wertänderungen aus Investment Properties beliefen sich im ersten Halbjahr 2008 auf 2,86 Mio. € und resultieren aus der Entwicklung und Neuanschaffung von vermieteten Immobilien. Diese Entwicklungsgewinne stellen einen effektiven Mehrertrag dar. Gleichzeitig erwirtschaftete die Gesellschaft sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 0,32 Mio. €. In Summe erhöhten sich daher die betrieblichen Erträge von 9,54 Mio. € im ersten Halbjahr 2007 auf 22,74 Mio. € in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres.

Vor dem Hintergrund des vergrößerten Bestands an Gewerbeimmobilien stiegen gleichzeitig die Aufwendungen für Investment Properties von 1,77 Mio. € im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 3,60 Mio. €. Durch die Ausweitung des Geschäftsvolumens stiegen auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von 0,47 Mio. € im Vorjahreszeitraum auf 1,48 Mio. €.

Damit ergab sich im Berichtszeitraum ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 16,44 Mio. € – eine Steigerung um 146,8 % im Vergleich zum Wert der Vorjahresperiode (6,66 Mio. €). Die EBIT-Marge konnte im gleichen Zeitraum von 69,8 % auf 72,3 % verbessert werden.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres summierte sich das Finanzergebnis auf -8,05 Mio. € nach -2,21 Mio. € im Vorjahreszeitraum. Hintergrund der Entwicklung

sind insbesondere die im Zuge des vergrößerten Immobilienportfolios gestiegenen Zinsaufwendungen der Gesellschaft. Somit übertraf das Vorsteuerergebnis (EBT) den Vorjahreswert von 4,45 Mio. € um 88,50 % und belief sich in der ersten Jahreshälfte auf 8,39 Mio. €. Dies entspricht einer Vorsteueremarge von 36,9 % und unterstreicht die im Branchenvergleich hohe Profitabilität der VIB Vermögen AG. Nach Abzug der Ertragssteuern in Höhe von 1,72 Mio. € verblieb für das erste Halbjahr 2008 ein Konzernergebnis von 6,67 Mio. € (Vorjahreszeitraum: 3,24 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,34 €, ebenfalls eine signifikante Steigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum (0,22 € je Aktie).

#### **b. Vermögens- und Finanzlage**

Verglichen mit dem Jahresende 2007 (515,81 Mio. €) stieg die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG erneut leicht an auf 564,42 Mio. € zum 30. Juni 2008. Grund für die Erhöhung ist primär die weiterhin aktive Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG. Hingegen reduzierte sich das Eigenkapital der Gesellschaft leicht von 194,37 Mio. € auf 190,19 Mio. € (- 4,18 Mio. €). Zurückzuführen ist der Rückgang im Wesentlichen auf eine Reduzierung der Minderheitenanteile von 20,73 Mio. € zum Jahresende 2007 auf aktuell 13,33 Mio. € (- 7,40 Mio. €). Dieser Rückgang beruht auf der Aufstockung der Anteile an der BBI AG von rd. 70 % zum 31. Dezember 2007 auf 82,01 % zum 30. Juni 2008. Das operative Geschäft des ersten Halbjahres 2008 brachte hingegen einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Eigenkapitals. Mit einer Eigenkapitalquote von 33,7 % verfügt die Gesellschaft weiterhin über eine sehr solide Finanzierungsstruktur.

Im Zuge der Investitionen in den Immobilienbestand erhöhten sich die langfristigen Verbindlichkeiten der VIB Vermögen AG von 281,23 Mio. € zum Geschäftsjahresende 2007 auf nunmehr 329,58 Mio. €. Den größten Posten stellen nach wie vor die Finanzschulden mit einem Volumen von 307,16 Mio. € (Vorjahr: 259,41 Mio. €). Die kurzfristigen Schulden stiegen hingegen nur vergleichsweise leicht von 40,22 Mio. € (31. Dezember 2007) auf 44,65 Mio. € zum 30. Juni 2008. Insgesamt beläuft sich der gewogene Durchschnittszins der Darlehensverbindlichkeiten auf derzeit 5,1 %. Nähere Ausführungen zur Finanzierungsstruktur der VIB Vermögen AG sind im Kapitel „Immobilienportfolio“ enthalten.

Auf der Aktivseite wird der Ausbau des Immobilienportfolios in einer Steigerung der langfristigen Vermögenswerte sichtbar, die sich im Vergleich zum Jahresende 2007 von 499,37 Mio. € auf nunmehr 550,90 Mio. € erhöhten. Zurückzuführen ist der Anstieg insbesondere auf die Zunahme der Investment Properties von 457,31 Mio. € (31. Dezember 2007) auf 493,41 Mio. € zum Ende des ersten Halbjahres 2008. Gleichzeitig reduzierten sich die kurzfristigen Vermögenswerte im gleichen Zeitraum von 16,45 Mio. € auf 13,53 Mio. €. Grund für den Rückgang ist primär der gesunkene Bestand an Bankguthaben und Kassenbeständen, die sich im Verlauf des ersten Halbjahres von 9,54 Mio. € (31. Dezember 2007) auf 1,50 Mio. € verringerten.

An unsere Aktionäre

**Zwischenlagebericht**

Halbjahresabschluss

## | Nachtragsbericht

Zum 1. August 2008 ist eine vollständig vermietete Logistikimmobilie in Unterschleißheim mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 11,8 Mio. € auf die VIB Vermögen AG übergegangen. Ebenfalls zum 1. August 2008 wurden zwei Fachmarktzentren in Olching und Simbach mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 24,7 Mio. € übernommen.

## | Risiko- und Prognosebericht

### **Risikomanagementsystem**

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

Damit verfügt die VIB Vermögen AG über ein adäquates Risikomanagementsystem, das fortlaufend weiterentwickelt wird. Zum Stichtag 30. Juni 2008 existierten keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaft.

### **Chancen und Risiken**

Gegenüber den Darstellungen im Geschäftsbericht 2007 haben sich die Chancen und Risiken nicht verändert.

## Ausblick

Bis zum 30. Juni 2008 wurden insgesamt acht renditestarke Objekte mit einer Investitionssumme von rund 48 Mio. € in das Portfolio integriert. Für das zweite Halbjahr 2008 plant der Vorstand weitere Investitionen mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. €. Dadurch soll die bereits hohe Ertragskraft der VIB Vermögen AG-Gruppe im laufenden Geschäftsjahr weiter verbessert werden. Daher bestätigt der Vorstand die bereits im Geschäftsbericht 2007 enthaltenen Prognosen: Es wird mit einem Anstieg der betrieblichen Erträge auf mindestens 42,5 Mio. € und einer Erhöhung der Mieterlöse auf rund 36,0 Mio. € im Jahr 2008 gerechnet. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) soll danach auf 33,0 Mio. € gesteigert und ein Vorsteuerergebnis (EBT) von rund 17,0 Mio. € erzielt werden. Vor dem Hintergrund der starken Investitionstätigkeit im laufenden Jahr ist ein Wachstum der Mieterlöse auf bis zu 45 Mio. € im Geschäftsjahr 2009 möglich. Damit ist die VIB Vermögen AG auf einem guten Weg, ihre Position als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften im wachstumsstarken Süddeutschland zu festigen und weiter auszubauen.

An unsere Aktionäre

**Zwischenlagebericht**

Halbjahresabschluss

## | Halbjahresabschluss

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

## | Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum  
vom 01. Januar 2008 bis 30. Juni 2008

in T€	01.01.2008 – 30.06.2008	01.01.2007 – 30.06.2007
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.559</b>	<b>9.400</b>
Wertänderung von Investment Properties	2.861	0
Sonstige betriebliche Erträge	320	137
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>	<b>22.740</b>	<b>9.537</b>
Aufwendungen für Investment Properties	-3.602	-1.774
Materialaufwand	-228	-94
Personalaufwand	-939	-464
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.478	-468
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>16.493</b>	<b>6.737</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-56	-78
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>16.437</b>	<b>6.659</b>
Finanzergebnis	-8.045	-2.207
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>8.392</b>	<b>4.452</b>
Ertragsteuern	-1.720	-1.212
Ergebnis nach IFRS 5	-7	0
<b>Konzernergebnis</b>	<b>6.665</b>	<b>3.240</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	5.800	3.202
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	865	38
Ergebnis je Aktien in €	0,34	0,22



## | Konzernbilanz

An unsere Aktionäre  
Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2008

in T€	30.06.2008	31.12.2007
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	12	847
Sachanlagen	53.110	36.766
Investment Properties	493.410	457.308
Anteile an assoziierten Unternehmen	162	355
Finanzielle Vermögenswerte	4.202	4.090
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>550.896</b>	<b>499.366</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorratsvermögen	0	1.239
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	20	20
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	2.841	5.577
Vermögenswerte nach IFRS 5	9.023	0
Bankguthaben und Kassenbestände	1.504	9.536
Aktive Rechnungsabgrenzung	139	76
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>13.527</b>	<b>16.448</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>564.423</b>	<b>515.814</b>

## | Konzernbilanz

An unsere Aktionäre

Zwischenlagebericht

Halbjahresabschluss

IFRS-Konzernbilanz zum 30. Juni 2008

in T€	30.06.2008	31.12.2007
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	17.084	17.084
Kapitalrücklage	96.163	96.163
Gewinnrücklage	40.740	39.901
Bilanzgewinn	22.946	20.562
	<b>176.933</b>	<b>173.710</b>
Cashflow Hedges	-69	-72
Minderheitenanteile	13.330	20.734
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>190.194</b>	<b>194.372</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Genussrechtskapital	675	675
Finanzschulden	307.163	259.411
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	1.574	1.551
Derivative Finanzinstrumente	1.476	857
Latente Steuern	16.698	16.873
Pensionsrückstellungen	915	964
Sonstige langfristige Schulden	1.078	896
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>329.579</b>	<b>281.227</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Finanzschulden	27.487	29.569
Rückstellungen	664	1.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	583	395
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	57	34
Sonstige Verbindlichkeiten	6.652	8.048
Verbindlichkeiten nach IFRS 5	8.769	0
Rechnungsabgrenzung	438	415
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>44.650</b>	<b>40.215</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>564.423</b>	<b>515.814</b>



## | 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](mailto:info@vib-ag.de)  
Web: [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)

Vertretungsberechtigter Vorstand: Dipl.-Math. Ludwig Schlosser  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRB 101699

Stand: 29. August 2008

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

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.

An unsere Aktionäre  
Zwischenlagebericht  
Halbjahresabschluss