

2010

visionär | individuell | beständig

Geschäftsbericht



VIB Vermögen AG

| Konzernkennzahlen

in T€	2010	2009	Veränderung in %
Ertragslage			
Umsatzerlöse	51.806	49.195	5,3 %
Betriebliche Erträge	52.258	48.156	8,5 %
EBIT	35.441	33.781	4,9 %
EBIT-Marge	67,8 %	70,1 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	12.825	14.389	-10,9 %
EBT-Marge	24,5 %	29,9 %	-
Konzernergebnis	16.914	12.343	37,0 %
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,91 €	0,70 €	30,0 %
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme	657.177	662.622	-0,8 %
Eigenkapital	203.785	193.540	5,3 %
Eigenkapitalquote	31,0 %	29,2 %	-
Nettoverschuldung	413.374	425.514	-2,9 %
Verschuldungsgrad	222 %	242 %	-
NAV je Aktie	12,36 €	11,85 €	4,3 %
Bilanzgewinn der AG	5.332	4.434	20,3 %
Sonstige Kennzahlen			
Loan-to-Value-Quote	64,2 %	65,4 %	-
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.950	37.489	-1,4 %
FFO je Aktie	1,13 €	0,95 €	18,9 %
FFO Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)	14,20 %	14,64 %	-
Dividende je Aktie*	0,30 €	0,25 €	20,0 %

* Vorschlag der Verwaltung

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Highlights 2010	2
Brief an die Aktionäre	5
Interview mit dem Vorstand	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Aktie der VIB Vermögen AG	12
Stammdaten	12
Aktienkurs	12
Aktionärsstruktur	13
Investor Relations	14
Finanzkalender	14
Hauptversammlung	15
Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe	15
Überblick	15
Immobilien-Standorte	18
Portfolio-Entwicklung	19
Investitionsvorhaben und Portfolio-Optimierung	20
Finanzierung des Immobilienportfolios	20
Der Börsengang der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	23
Kennzahlen	24
Konzernlagebericht	27
Wirtschaftsbericht	28
Nachtragsbericht	41
Risiko- und Prognosebericht	41
Konzernabschluss	49
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	50
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	51
Konzernbilanz	52
Konzernkapitalflussrechnung	54
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	56
Anhang	57
Aufstellung des Anteilsbesitzes	116
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	117
Glossar	119
Impressum	124

| Highlights 2010

Februar 2010

- Organisatorische Entflechtung von Immobilien- und Getränke-segment der VIB Vermögen AG
- Management übernimmt zu-nächst 26,67 % der Anteile an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG
- Barkapitalerhöhung beschleunigt fokussierte Weiterentwicklung des Getränkebereichs

April 2010

- Ankündigung Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot der Konzern-tochter BHB Brauholding Bayern-Mitte AG
- Kapitalmaßnahme als weiterer Schritt auf dem Weg zu einer eigenständigen Entwicklung der Bereiche Immobilien und Getränke

März 2010

- VIB Vermögen AG erreicht nach vorläufigen Zahlen Rekordergebnis in 2009
- Umsatzerlöse von 49,2 Mio. € im Immobilienbereich erzielt
- Konzernergebnis um 146 % auf 12,3 Mio. € gesteigert
- Vorstand schlägt Hauptversammlung Dividende von 0,25 € je Aktie vor

Juni 2010

- Beginn der Zeichnungsfrist für den Börsengang der Konzerntochter BHB Brauholding Bayern-Mitte AG
- Im Zuge der Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot ist die Ausgabe von bis zu 1,6 Mio. neuen Aktien zu einem Festpreis von 2,80 € vorgesehen

Juli 2010

- Kapitalerhöhung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG erfolgreich platziert
- Bruttoemissionserlös in Höhe von 4,48 Mio. € für die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG
- Entkonsolidierung des Getränkesegments: Anteil des VIB-Konzerns an Getränke-Tochter sinkt auf 35,5 % – dadurch reine Fokussierung der VIB-Gruppe auf die Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien in Süddeutschland

August 2010

- VIB Vermögen AG steigert Umsatz und Ergebnis im ersten Halbjahr 2010
- Umsatzerlöse um rund 6 % auf 25,6 Mio. € gestiegen
- EBT von 8,1 Mio. € in den ersten sechs Monaten 2010 erzielt

November 2010

- VIB Vermögen AG erhöht Transparenz durch die erstmalige Veröffentlichung einer Zwischenmitteilung
- Umsatzerlöse in Höhe von 38,2 Mio. € in den ersten neun Monaten 2010 erwirtschaftet
- EBT von 10,0 Mio. € erzielt, Konzernergebnis beträgt 12,2 Mio. €

| Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

im Geschäftsjahr 2010 ist es uns gelungen, die positive Entwicklung der Vorjahre erfolgreich fortzusetzen. So konnten wir uns in einem signifikant verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld operativ weiter steigern und sowohl Mieterlöse als auch das Konzernergebnis nochmals gegenüber dem Rekordjahr 2009 erhöhen. Wachstumstreiber dieser positiven Entwicklung war insbesondere das starke Portfoliowachstum der vergangenen Jahre – Objekte, die 2010 erstmals über das gesamte Jahr Mieterträge generierten. Zur Sicherung des zukünftigen Ertragspotenzials des Immobilienportfolios haben wir umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, die in enger Abstimmung mit unseren Mietern vollzogen wurden. Darüber hinaus ist das Entwicklungsprojekt „Am Martinszehnten, Josef-Eicher-Str. 13-15“ in Frankfurt am Main im Gesamtvolumen von rund 12,5 Mio. € erfolgreich abgeschlossen worden. Im Ergebnis weist unser Immobilienbestand mittlerweile eine vermietbare Gesamtfläche von rund 661.500 m² auf.

Ein wesentlicher Meilenstein stellte im Geschäftsjahr 2010 die organisatorische Neuausrichtung des VIB-Konzerns dar. Diese wurde mit dem Börsengang der ehemaligen 100 %-Tochtergesellschaft BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) im Segment m:access der Börse München im Juli 2010 erfolgreich abgeschlossen. Durch die Platzierung der neuen Aktien reduzierte sich der Anteil der VIB-Gruppe an der Getränkeholding auf 35,5 % und wird nun entsprechend „at equity“ bilanziert. Damit haben wir unser Ziel erreicht, dem ehemaligen Getränke-segment eine fokussierte und eigenständige Entwicklung zu ermöglichen. Mit den Emissionserlösen aus dem IPO verfügt die BHB Brauholding AG nun über die notwendigen finanziellen Mittel zur erfolgreichen Umsetzung ihrer Regionalstrategie. Aufgrund der klaren Abbildung des Immobiliengeschäfts in der Finanzberichterstattung erhöht sich damit auch die Transparenz der Geschäftsergebnisse für die VIB Vermögen AG deutlich.

Auch bei unserer Entscheidung, zum dritten Quartal 2010 erstmals eine Zwischenmitteilung zu veröffentlichen und damit den Kapitalmarkt nun quartalsweise über den Geschäftsverlauf zu informieren, war die Erhöhung der Transparenz ein entscheidender Grund für uns. Es ist unser erklärtes Ziel, sowohl Investoren, Analysten als auch Finanzmedien noch zeitnaher mit unternehmensrelevanten Informationen zu versorgen. Damit wollen wir eine realistische Einschätzung über unser Unternehmen möglich machen.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Im Berichtszeitraum konnten wir Umsatzerlöse auf Konzernebene in Höhe von 51,8 Mio. € erwirtschaften. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 49,2 Mio. € bedeutet dies eine Steigerung von rund 5,3 %. Zudem hat die VIB Vermögen AG das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) nachhaltig verbessert. Nachdem bereits 2009 ein operatives Rekordergebnis von 33,8 Mio. € erzielt werden konnte, realisierten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr einen weiteren Anstieg von rund 5 % auf nunmehr 35,4 Mio. €. Nach Abzug sämtlicher Kosten erhöhte sich damit unser Konzernergebnis auf 16,9 Mio. €. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 37 % gegenüber dem Vorjahreswert von 12,3 Mio. €. Bezogen auf den Anteil der Konzernaktionäre errechnet sich ein Ergebnis je Aktie von 0,91 € (Vorjahr: 0,70 €).

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG vereint Substanzhaltigkeit und Ertragsstärke. Dabei stellt die Generierung attraktiver Renditen nur eine Säule unserer strategischen Ausrichtung dar – ebenso wichtig ist für uns die Schaffung solider Werte. Als zentraler Indikator für die Mittelzuflüsse aus dem operativen Immobiliengeschäft gilt im Allgemeinen die Kennzahl FFO (Funds from Operations). Hierbei wird der ermittelte Jahresüberschuss unter anderem um die Abschreibungskosten der Immobilien und um Immobilienveräußerungserlöse bereinigt. Im Geschäftsjahr 2010 konnten wir unseren FFO je Aktie von 0,95 € auf 1,13 € je Aktie steigern. Zudem belegt ein erneut gesteigerter Net Asset Value (NAV) in Höhe von 12,36 € je Aktie (Vorjahr: 11,85 €) die Werthaltigkeit unseres Bestandsportfolios.

Im Wesentlichen ist der große Erfolg des Geschäftsjahrs 2010 für die VIB Vermögen AG auf zwei Faktoren zurückzuführen: Ausgehend von unserem erprobten Geschäftsmodell, das neben strikten Investitionskriterien einen klaren geographischen Fokus auf das wirtschaftlich starke Süddeutschland hat, sowie ein etabliertes und langjähriges Netzwerk auf sich vereint, ist das erzielte Ergebnis vor allem auf das rege Engagement unserer Mitarbeiter zurückzuführen. So haben die Menschen, die hinter der VIB Vermögen AG stehen, die Umstrukturierung des Konzerns tatkräftig unterstützt und das operative Immobiliengeschäft weiter vorangetrieben. Dafür gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unser herzlicher Dank!

Nachdem 2010 vor allem durch eine fortschreitende Konsolidierung unseres Bestandsportfolios sowie durch ein aktives Asset Management gekennzeichnet war, liegt unsere Priorität für das laufende Geschäftsjahr wieder verstärkt auf Wachstum durch selektive und zielgerichtete Zukäufe. Damit wollen wir auch dem verbesserten wirtschaftlichen Umfeld Rechnung tragen. Akquisitionen kommen für uns allerdings nur dann in Frage, wenn die potenziellen Objekte

unseren strikten Investitionskriterien vollends entsprechen. Wachstum um jeden Preis kommt für uns nicht in Frage! So haben wir beispielsweise im November 2010 entschieden, die verbliebenen Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios nicht wie ursprünglich angedacht in den Immobilienbestand unserer Tochtergesellschaft der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu übernehmen. Unser breit diversifiziertes Portfolio mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.500 m² dient auch in der Zukunft als Basis für planbare und attraktive Erträge. Vor diesem Hintergrund gehen wir auch für 2011 davon aus, dass wir sowohl Umsatz wie auch Ertrag weiter steigern können. Wir erwarten Umsatzerlöse in Höhe von rund 52 Mio. € sowie, jeweils vor Bewertungsergebnis, ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 36 Mio. € und ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von rund 18 Mio. €.

Bei Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, möchten wir uns für das entgegengebrachte Vertrauen herzlich bedanken. Für uns ist es sehr wichtig, dass Sie am Erfolg der VIB Vermögen AG teilhaben. Unseren Dank möchten wir in einer Anhebung der Dividende Ausdruck verleihen. Der am 7. Juli 2011 stattfindenden Hauptversammlung werden wir deshalb eine Erhöhung der Ausschüttung von 0,25 € auf 0,30 € je Aktie vorschlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 7. April 2011



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

| Interview mit dem Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die VIB Vermögen AG ein weiteres Rekordergebnis erzielen. Zeit für die Vorstände der Gesellschaft, Ludwig Schlosser (im Bild rechts) und Peter Schropp (im Bild links), das Jahr 2010 Revue passieren zu lassen und einen Ausblick für die Zukunft zu wagen.

Wie lief aus Ihrer Sicht das Jahr 2010 für die VIB Vermögen AG?

Ludwig Schlosser: Wir sind sehr zufrieden, wie wir das Berichtsjahr 2010 trotz großer organisatorischer Herausforderungen wie z.B. der Entkonsolidierung des Getränke-segments so erfolgreich meistern konnten. So ist es uns gelungen, sowohl Umsatz als auch Ertrag gegenüber dem Rekordjahr 2009 weiter zu steigern. Nachdem wir unser Bestandsportfolio weiter optimiert haben, verfügen wir nun über exzellente Voraussetzungen für gezielte Akquisitionen in der Zukunft. Allerdings gilt, dass wir nicht um jeden Preis zukaufen werden! Auch für das laufende Geschäftsjahr und darüber hinaus sind Investitionen in das Immobilienportfolio für uns nur vor dem Hintergrund der Beachtung strikter Investitionskriterien und finanzieller Solidität denkbar.

Peter Schropp: Ein weiterer Meilenstein in der Entwicklung unseres Unternehmens war zudem die erstmalige Veröffentlichung einer Zwischenmitteilung im Herbst 2010. Mit der Erweiterung unserer bisherigen Jahres- und Halbjahresberichterstattung auf eine regelmäßige Quartalsberichterstattung haben wir ein ganz neues Level an Transparenz erlangt. Für uns ist es von allergrößtem Interesse, dass wir der Finanzwelt unternehmensrelevante In-

formationen zeitnah zur Verfügung stellen, so dass eine realistische und faire Bewertung der VIB Vermögen AG möglich wird.

Und wohin soll die Reise im laufenden Geschäftsjahr gehen?

Ludwig Schlosser: Mit Funds from Operations (FFO) in Höhe von 1,13 € je Aktie, also dem operativen Ergebnis vor Abschreibungen und vor Gewinnen aus Verkäufen, Projektentwicklungen und Neubewertungen, sowie einer soliden Finanzierungsstruktur verfügen wir über die notwendigen Voraussetzungen, um uns strategisch wieder stärker auf Portfolio-wachstum zu konzentrieren. Daneben können wir mit der Einführung eines modernen IMS-Softwaremoduls für Immobilienmanagement und Reporting im Jahr 2010 nun auch besser als bisher komplexe Portfoliostrukturen handhaben. Alles in allem haben wir eine optimale Grundlage geschaffen, um 2011 operativ wachsen zu können und schließlich sowohl Umsatz als auch Ertrag weiter zu steigern.

Peter Schropp: Wir sehen derzeit ein deutlich verbessertes gesamtwirtschaftliches Umfeld – mit entsprechend positiven Effekten auf das Transaktions- und Mietvolumen. An diesem positiven Trend möchten wir natürlich partizipieren. Daher prüfen wir derzeit verschiedene Möglichkeiten für Kapitalmaßnahmen. Hier müssen allerdings noch andere Faktoren berücksichtigt werden, auf die wir keinen Einfluss haben wie beispielsweise die Entwicklung des Zins- und Börsenumfelds. Unabhängig davon zu welcher Entscheidung wir gelangen, die zufließenden Mittel würden ausschließlich in das Portfoliowachstum investiert werden!

Ihre Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG hat im November 2010 mit der Meldung überrascht, die zwei verbliebenen Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios nicht in den eigenen Immobilienbestand zu übernehmen. Wie passt diese Entscheidung zu Ihren Wachstumsambitionen?

Peter Schropp: Wir haben uns zu diesem Schritt nach eingehender Prüfung des Marktumfelds entschlossen. Insgesamt ist das Bavaria-Portfolio aber ein großer Erfolg für die BBI Immobilien AG. So wurden sechs der ursprünglich zehn geplanten Objekte in den Immobilienbestand übernommen, die mittlerweile allesamt an diverse Mieter des filialisierenden Einzelhandels mit guter Bonität vermietet sind und das Ertragspotenzial der Gesellschaft deutlich verbessert haben. Die von Ihnen angesprochene Entscheidung belegt einerseits, dass wir Projekte nur dann realisieren, wenn sie unseren strengen Investitionskriterien entsprechen.

Andererseits profitieren wir hierbei von einer vorausschauenden Vertragsgestaltung, aufgrund derer wir in der Lage waren, im Interesse der Gesellschaft flexibel zu reagieren. So konnten wir durch die vertraglichen Auflagen für den Projektentwickler eine zeitnahe Einzelfallprüfung für die zu übernehmenden Immobilien vornehmen.

Vielleicht können Sie abschließend noch etwas zu der Dividendenpolitik der VIB Vermögen AG sagen.

Ludwig Schlosser: Die VIB Vermögen AG ist ein klassischer Dividentitel. Es ist uns ein großes Bedürfnis, unsere Aktionäre an der positiven Unternehmensentwicklung durch die Ausschüttung einer attraktiven Dividende zu beteiligen. Aus diesem Grund haben wir bereits 2009 die Dividende von 0,20 € auf 0,25 € erhöht. Vor dem Hintergrund der positiven Geschäftsentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr, haben wir uns entschieden, der Hauptversammlung am 7. Juli 2011 eine Dividende von 0,30 € je Aktie vorzuschlagen.



| Bericht des Aufsichtsrats der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2010

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die VIB Vermögen AG hat im zurückliegenden Jahr wichtige Grundlagen für das weitere Wachstum geschaffen. Vor allem die erfolgreiche Trennung des Immobilien- und des Getränke-segments, das nun in der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG gebündelt ist, und folglich nicht mehr im Konzern konsolidiert wird, führt zu einer deutlichen Transparenz-Steigerung. Daneben wurde durch die Einführung einer umfassenden Softwarelösung die Grundlage geschaffen, das Immobilienportfolio künftig noch effektiver zu managen. Die VIB Vermögen AG hat somit das Jahr 2010 für eine erfolgreiche Konsolidierung genutzt, um auf dieser Basis das operative Wachstum wieder dynamisch voranzutreiben. Diese Entwicklung hat der Aufsichtsrat intensiv begleitet und somit im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahrgenommen:

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Neben der kontinuierlichen Überwachung der Geschäftsführung hat der Aufsichtsrat den Vorstand regelmäßig bei der Leitung des Unternehmens beraten. In Entscheidungen von maßgeblicher Bedeutung war der Aufsichtsrat stets eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen, insbesondere über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie die verschiedenen Investitionsmöglichkeiten. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand und wurde ausführlich über die aktuellen und wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Aufsichtsrat, Sitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden 6 Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere die organisatorische Neuausrichtung des VIB-Konzerns im Zuge der Entkonsolidierung des ehemaligen Getränke-segments sowie mögliche Immobilientransaktionen beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 6. Juli 2010 wurde in der Sitzung vom 4. Mai 2010 verabschiedet.

Ausschüsse wurden aufgrund der Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2010 nicht gebildet.

An unsere Aktionäre[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)**Jahresabschluss und Konzernabschluss 2010**

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 7. April 2011 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2010 behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2010 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Ebenso wurde der vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2010 vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 7. April 2011 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, über die durchgeführte Prüfung behandelt. Die Prüfung des Konzernabschlusses 2010 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Ferner hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 7. April 2011 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 7. Juli 2011 verabschiedet.

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung des VIB-Konzerns ist der Aufsichtsrat sehr zufrieden und unterstützt den Vorstand in seiner Strategie, das Portfolio gewerblicher Immobilien weiter auszubauen.

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns sehr herzlich für ihren hohen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg/Donau, 7. April 2011

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

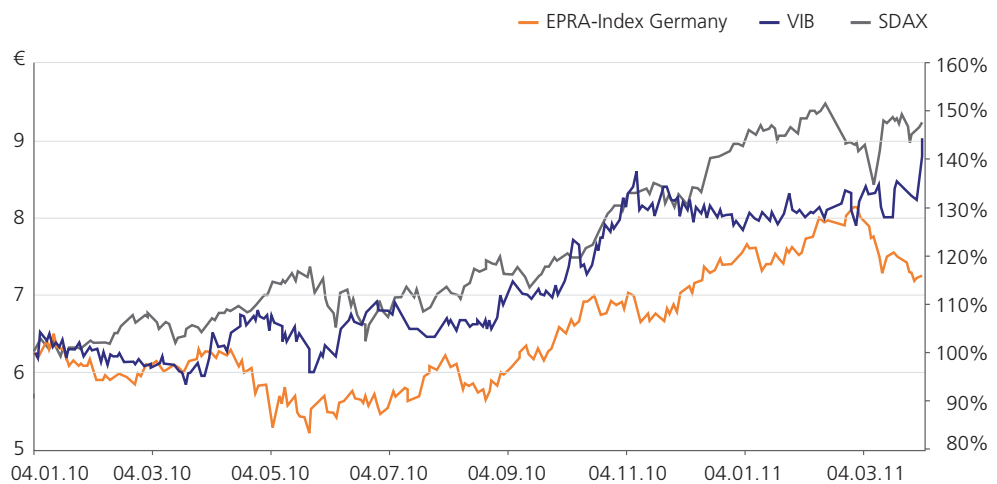
| Die Aktie der VIB Vermögen AG

Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.771.870 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München / Freiverkehr-m:access Frankfurt/Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.771.870 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	12,36 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	203.785 T €
Dividende je Stammaktie*	0,30 €

* Vorschlag der Verwaltung

Aktienkurs



An unsere Aktionäre

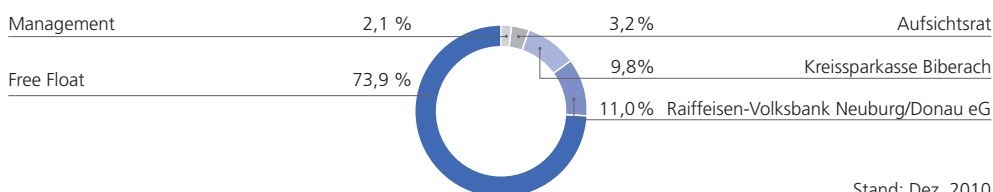
[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Nachdem das Börsenjahr 2009 noch in hohem Maße von den Turbulenzen der weltweiten Wirtschafts- und Finanzkrise beeinträchtigt war, waren die Aktienmärkte 2010 von einer zunehmenden Stabilisierung gekennzeichnet, die in der zweiten Jahreshälfte in einen kräftigen Aufschwung überging. In diesem positiven Marktumfeld entwickelte sich die Aktie der VIB Vermögen AG deutlich besser als der Gesamtmarkt und konnte starke Kursgewinne erzielen. Dabei entwickelte sich der immobilienpezifische Vergleichsindex EPRA-Germany schwächer als die Aktie der VIB Vermögen AG.

Die Aktie der VIB Vermögen AG konnte im Berichtszeitraum deutlich zulegen und beendete das Geschäftsjahr 2010 mit einem Schlusskurs von 7,96 €. Dies entsprach einer Marktkapitalisierung von rund 141,5 Mio. €. Gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres bedeutet dies eine Kurssteigerung von rund 23 %. Im Anschluss an einen eher verhaltenen Start in das Jahr 2010 nahm der Kurs ab März zunehmend an Fahrt auf. In der Folge konnte die Aktie – abgesehen von einem kurzzeitigen Rückschlag im Mai 2010 – zu einer deutlichen Aufwärtsbewegung ansetzen, die am 10. November 2010 im Jahreshöchststand von 8,58 € ihren vorläufigen Höhepunkt fand. In der Folge konsolidierte der Wert bis Jahresende auf einem hohen Niveau um rund 8 €.

Demgegenüber war das Handelsvolumen der VIB-Aktie im Berichtszeitraum rückläufig. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im XETRA-Handel rund 3,6 Mio. Stückaktien umgesetzt. Daraus resultiert ein durchschnittliches Handelsvolumen von rund 14.200 Aktien pro Tag (Vorjahr: 22.000 Aktien pro Tag).

Aktionärsstruktur



Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG weist eine gesunde Mischung aus breitem Free Float sowie Ankerinvestoren mit einem langfristigem Investitionshorizont auf. Etwa 73,9 % der Aktien befinden sich im Streubesitz. Nachdem im Herbst 2009 die Kreissparkasse Biberach als zusätzlicher Großaktionär für die Gesellschaft gewonnen werden konnte, zeigte sich die Eigentümerstruktur im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 weitgehend unverändert. Neben der Kreissparkasse Biberach mit einem Stimmrechtsanteil von rund 9,8 % verfügt die VIB Vermögen AG noch über einen zweiten, langfristig orientierten Investor aus dem Bereich regionaler Banken: die seit der Gründung der VIB Vermögen AG engagierte Raiffeisen-Volksbank Neuburg / Donau eG, deren Anteil an der Gesellschaft zum Ende des Berichtszeitraums 11,0 % betrug. Daneben sind das Management mit 2,1 % und der Aufsichtsrat mit 3,2 % an dem Unternehmen beteiligt.

Investor Relations

Mit einem signifikant verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld gehen verstärkte Anforderungen an Unternehmen für eine offene und nachvollziehbare Kommunikation einher. Aus diesem Grund genießt der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, Aktionären und der Fachpresse bei der VIB Vermögen AG eine besonders hohe Priorität. Eine transparente, zeitnahe und ausführliche Berichterstattung soll der interessierten Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnen, sich ein umfassendes und realistisches Gesamtbild der im Open Market und im m:access notierten Gesellschaft zu machen. Mit der erstmaligen Veröffentlichung einer Zwischenmitteilung für die ersten neun Monate im November 2010 konnte die Transparenz der Berichterstattung weiter gesteigert werden. Um den Aktionärskreis auch in internationaler Hinsicht kontinuierlich zu erweitern, veröffentlicht die Gesellschaft sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen sowohl in deutscher wie auch in englischer Sprache. Darüber hinaus sucht die Gesellschaft den regelmäßigen Kontakt zur Finanzcommunity. Regelmäßig steht der Vorstand daher im persönlichen Gespräch mit Analysten und Investoren. Im Geschäftsjahr 2010 war die VIB Vermögen AG auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen (5. HSBC-Konferenz, SRC Forum in Frankfurt, V. IFF Frankfurt, X. Wiener Investment Forum, Baader Small und Mid Cap Konferenz) präsent und stellte die Geschäftsergebnisse der „Financial Community“ vor. Ein weiterer Schwerpunkt der Investor-Relations-Aktivitäten waren regelmäßige Roadshow-Termine im In- und Ausland (01/2010 Brüssel/Amsterdam, 02/2010 München, 04/2010 Köln/Düsseldorf, 04/2010 London, 05/2010 Wien, 07/2010 Edinburgh, 11/2010 Jersey/London). Im Ergebnis wurde so im abgelauenen Geschäftsjahr ein kontinuierlicher Informationsfluss gewährleistet.

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

Finanzkalender

11. Mai 2011	Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2011
7. Juli 2011	Ordentliche Hauptversammlung 2011
10. August 2011	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2011
16. November 2011	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2011

Hauptversammlung

Am 6. Juli 2010 fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2010 in Neuburg / Donau statt. Insgesamt waren 56,54 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Die Hauptversammlung stimmte jeweils mit über 99 % den Tagesordnungspunkten zu. So wurde unter anderem die Erhöhung der Dividende von 0,20 € auf 0,25 € beschlossen, die am 7. Juli 2010 an die Aktionäre ausgeschüttet wurde.

Im Einzelnen standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns 2009, die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2010 sowie Satzungsänderungen auf der Tagesordnung. Daneben wurden Vorratsbeschlüsse zum Erwerb eigener Aktien sowie zur Erhöhung des genehmigten Kapitals gefasst.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

| Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG

Überblick

Das Immobilien-Portfolio der VIB Vermögen AG und ihrer Tochtergesellschaften ist durch eine hohe Ertragsstärke sowie eine breite und ausgewogene Risikostreuung gekennzeichnet. Das Bestandsportfolio der VIB-Gruppe umfasst derzeit 86 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.500 m². Eine Leerstandsquote von lediglich rund 2,2 % ist ein Beleg für die Qualität der Immobilien sowie des konzerninternen Asset-Managements.

Kennzahlen

(Stand: 1. April 2011)

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

Der Marktwert des Portfolios (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien und Vorratsgrundstücke) beläuft sich per 31. Dezember 2010 auf rund 639,6 Mio. €. Auf die Marktwerte bezogen, beträgt die Mietrendite aller vermieteten Objekte der VIB-Gruppe 7,2 %. Besonders attraktiv fallen die Renditen in den Bereichen Industrie mit 7,5 % und Logistik mit 7,4 % aus. Daneben erzielen die Objekte der Hauptnutzungsart Einzelhandel durchschnittliche Mietrenditen von rund 6,9 %. Abgerundet wird das Immobilienportfolio von den Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige, die im Durchschnitt ebenfalls 6,9 % Mietrendite erwirtschaften. Im Ergebnis vereint das Bestandsportfolio der VIB Vermögen AG renditestarke Industrie- und Logistikobjekte sowie Immobilien aus dem Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen, die sich durch stabile Cashflows auf Basis langfristiger Mietverträge auszeichnen.

Mietrenditen nach Branchen basierend auf Marktwerten

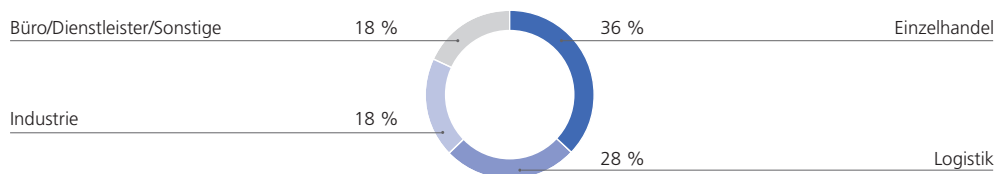
(Stand: 1. April 2011)



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

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

(Stand: 1. April 2011)



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

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

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

Mieterstruktur der VIB-Gruppe

(Stand: 1. April 2011)

Mietername	Anteil an gesamten Netto-Mieterlösen	Standorte
Gartenfachmarktbetreiber	13,98 %	15
Rudolph-Gruppe	8,40 %	9
Gillhuber Logistik GmbH	4,81 %	1
Loxess-Gruppe	4,16 %	2
Continental Automotive GmbH	3,91 %	2
BMW AG	3,50 %	1
Edeka-Gruppe	3,28 %	7
Faurecia Autositze GmbH	3,15 %	3
Lidl-Schwarz-Gruppe	2,50 %	2
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	2,30 %	2
Sonstige	50,01 %	-
Gesamt	100,00 %	-

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

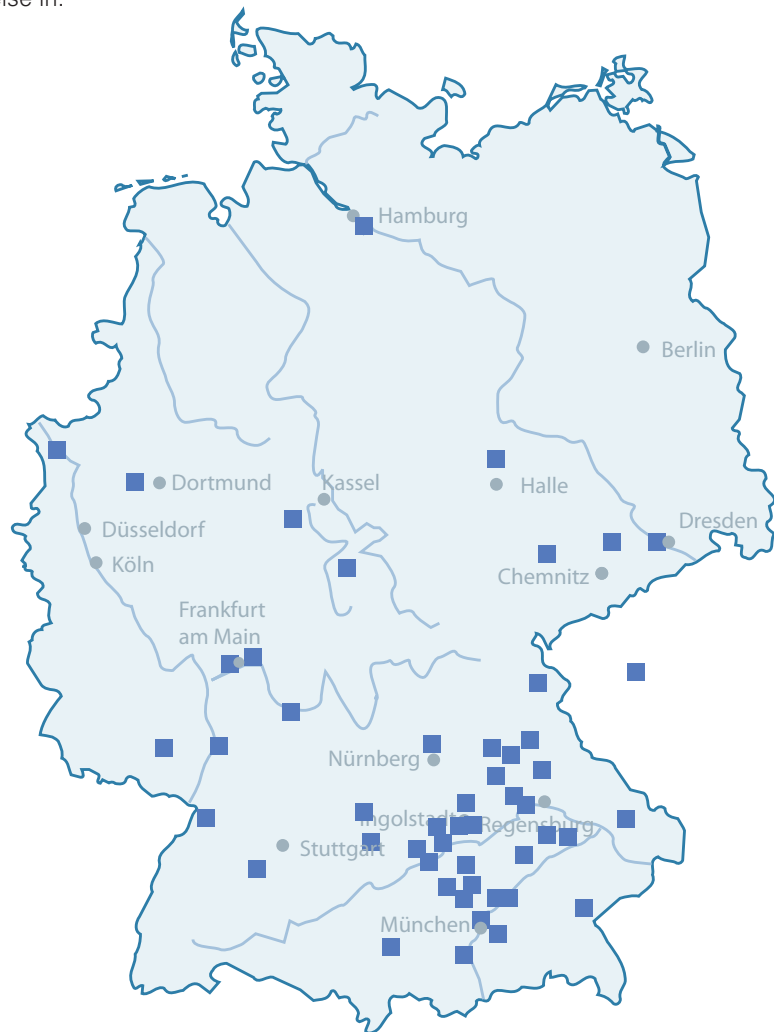
[Konzernanhang](#)

Immobilien-Standorte

(Stand: 31. Dezember 2010)

Objekte beispielsweise in:

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



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

Darüber hinaus investiert die VIB-Gruppe selektiv in den übrigen Teilen Deutschlands sowie im grenznahen Ausland. Häufig werden diese Akquisitionen in enger Kooperation mit langjährigen Bestandsmietern getätigt.

Portfolio-Entwicklung

Entgegen den Vorjahren, die durch ein sehr starkes Portfoliowachstum gekennzeichnet waren, fiel der Ausbau des Bestandsportfolios im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 vergleichsweise moderat aus. So lag der operative Schwerpunkt der Gesellschaft auf der Konsolidierung ihres Immobilienbestandes und damit auf einem aktiven Portfolio- und Asset-Management. In der zweiten Jahreshälfte 2010 wurde das VIB-Portfolio im Rahmen des erfolgreichen Abschlusses des Entwicklungsprojekts „Am Martinszehnten, Josef-Eicher-Str. 13-15“ in Frankfurt am Main durch eine Gewerbeimmobilie mit hohen Ertragspotenzialen verstärkt. In der Summe beträgt das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklung rund 12,5 Mio. €.

Zudem wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr das Bestandsobjekt in Großostheim in enger Kooperation mit dem langjährigen Mieter, einem etablierten und führenden Hersteller von Kontaktlinsen, renoviert. Diese wertsteigernden Revitalisierungsmaßnahmen im Gesamtvolumen von rund 0,6 Mio. € umfassten neben der Erweiterung der firmeneigenen Kantine u. a. die Erneuerung aller Böden und Fenster des Objekts.

Bereits im Frühjahr 2010 wurde ein Vorratsgrundstück in Murnau im Zuge der fortlaufenden Portfolio-Optimierung im Volumen von 1,75 Mio. € rückabgewickelt. Aufgrund von Änderungen im Bebauungsplan entsprach das Objekt nicht mehr den strengen Investitionskriterien der VIB Vermögen AG und wurde daher konsequenterweise nicht mehr weiterverfolgt.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Auf Ebene der Konzerntochter BBI Immobilien AG wurde im November 2010 zudem entschieden, die zwei verbliebenen Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios nicht wie ursprünglich angedacht in den Immobilienbestand der Tochtergesellschaft zu übernehmen. Dieser einvernehmlich mit dem Projektentwickler gefasste Entschluss ist das Resultat einer eingehenden Prüfung des Marktumfelds durch den Vorstand der BBI Immobilien AG. Bei den beiden letzten zur Übernahme anstehenden Projekten des Entwicklungsportfolios hätte es sich um zwei Einzelhandelsfachmärkte am Standort Burglengenfeld mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16,3 Mio. € gehandelt. Damit hat die BBI Immobilien AG in den letzten Jahren sechs der ursprünglich zehn geplanten Objekte in den eigenen Immobilienbestand übernommen. Konkret betrifft dies die Übernahme der Fachmärkte an den Standorten Olching, Simbach (1. + 2. Bauabschnitt), Landshut, Freystadt und Oberammergau, wodurch sowohl das Ertragspotenzial wie auch die Diversifikation der Mieterstruktur der BBI Immobilien AG weiter verbessert werden konnte.

Investitionsvorhaben und Portfolio-Optimierung

Nachdem die Geschäftsjahre 2008 und 2009 noch von einer regen Akquisitionstätigkeit und einem starken Portfoliowachstum gekennzeichnet waren – in diesem Zeitraum wurden insgesamt 19 Gewerbeimmobilien im Volumen von rund 171,1 Mio. € übernommen – lag der operative Fokus im Jahr 2010 zunächst auf einer fortlaufenden Portfolio-Optimierung. Hierzu zählten unter anderem auch eigene Entwicklungsprojekte wie die Gewerbeimmobilie „Am Martinszehnten, Josef-Eicher-Str. 13-15“ in Frankfurt am Main, die nach erfolgreichem Projektabschluss in das Bestandsportfolio der VIB Vermögen AG übernommen wurde.

Auf perspektivische Sicht sollen jedoch selektive und zielgerichtete Akquisitionen wieder eine größere strategische Rolle bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie des Konzerns einnehmen. Parallel dazu bleibt es das erklärte Ziel der VIB Vermögen AG, das Bestandsportfolio durch weitere Umschichtungen sowie gezielte Einzelinvestitionen zu optimieren und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter zu verbessern. Dabei wird der Einhaltung der strikten Investitionskriterien sowie der Wahrung der finanziellen Stabilität des Konzerns allerhöchste Priorität zuteil.

Finanzierung des Immobilienportfolios

Die VIB Vermögen AG verfolgt bei der Finanzierung ihres Immobilienportfolios einen konservativen, auf Solidität und Nachhaltigkeit bedachten Ansatz. Dabei bilden die langfristige Sicherung der notwendigen Fremdmittel sowie eine solide Eigenkapitalquote die Eckpfeiler dieser Finanzierungsstrategie. Verdeutlicht wird dieser konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilien-Portfolios („Loan to Value“), das sich per 31. Dezember 2010 auf rund 64,2 % belief.

Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen vor allem Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So finanziert die Gesellschaft beispielsweise in erster Linie über Annuitätendarlehen. Darunter versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) umfasst sowohl einen Tilgungs- wie auch einen Zinsanteil. Mit der Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht. Dadurch baut die VIB Vermögen AG kontinuierlich den Substanzwert der Gesellschaft, den sog. Net Asset Value (NAV), aus. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf. Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden können. Zudem ist eine Prolongation, d.h. eine Neuverhandlung über die grundsätzliche Verlängerung des betreffenden Kredits, bei Darlehen dieser Art nicht notwendig. Vielmehr wird nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne lediglich die Höhe des Zinssatzes neu vereinbart. Im abgelaufenen Geschäftsjahr profitierte der VIB-Konzern beim Neuabschluss von Zinsvereinbarungen von dem niedrigen Zinsniveau. Dadurch wurden die mit einer Finanzierung verbundenen Risiken auf die Höhe der Verzinsung minimiert.

Im Ergebnis eröffnet die solide Finanzierungsstruktur der VIB Vermögen AG einen sehr guten Zugang zu günstigen Finanzierungen. Die Beziehungen zu den Kreditinstituten wurden auch im Berichtsjahr weiter gepflegt und in- und ausländische Banken umwarben die VIB Vermögen AG mit attraktiven Kreditkonditionen. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen am Immobilienstandort Großostheim erfolgten eine Valutierung und eine reibungslose Neuregelung der Objektfinanzierung.

Sichtbar werden die Vorteile dieser Finanzierungsstrategie auch bei Betrachtung der Entwicklung des Netto-Vermögenswertes der VIB Vermögen AG: Seit 2005 hat sich der Net Asset Value der Gruppe von 78,1 Mio. € auf 219,7 Mio. € mehr als verdoppelt. Im Zuge des starken Portfoliowachstums in den Geschäftsjahren 2008 und 2009 wurde durch den Einsatz eines hohen Anteils von Eigenkapital sowie fortlaufender Tilgungen der Finanzverbindlichkeiten der NAV der VIB Vermögen AG kontinuierlich gesteigert. Und auch im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der NAV je Aktie in einem deutlich verbesserten Marktumfeld, insbesondere aufgrund der Rückführung von Finanzverbindlichkeiten, weiter auf 12,36 € je Aktie gesteigert werden (2009: 11,85 €).

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

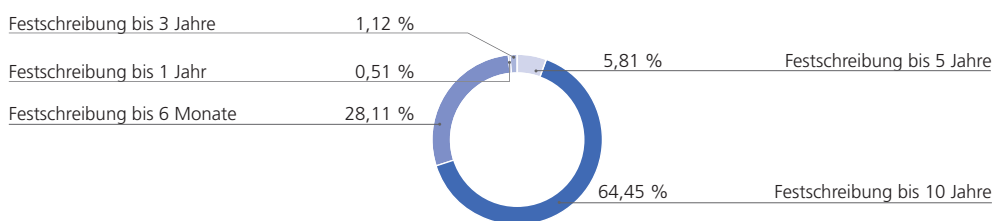
[Konzernanhang](#)

NAV je Aktie: Entwicklung seit 31. Dezember 2005



Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe ebenfalls auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Vereinbarung attraktiver Kreditkonditionen. Rund zwei Drittel der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von fünf bis zehn Jahren auf. Mehr als 60 % der Kredite sind dabei sogar länger als fünf Jahre zinsfixiert. Dies schafft Sicherheit in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Gleichzeitig profitierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2010 bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr von attraktiven Zinskonditionen aufgrund des allgemein niedrigen Zinsniveaus. Durch die Kombination der überwiegend langfristigen Zinsfestschreibungen mit den aktuell günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen resultierten für die VIB-Gruppe insgesamt niedrigere Zinsaufwendungen. So liegt der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio per 31. Dezember 2010 bei 4,45 %.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen (Stand: 31. Dezember 2010)



Der Börsengang der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG

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

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

Im März 2010 haben Vorstand und Aufsichtsrat der BHB Brauholding AG beschlossen, eine Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot durchzuführen. Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden im Juli 2010 insgesamt 1.600.000 Stückaktien der BHB Brauholding AG zum Preis von 2,80 € je Aktie bei institutionellen und privaten Investoren platziert. Mit einem Bruttoemissionserlös in Höhe von 4,48 Mio. € verfügt die BHB Brauholding AG über eine gute Ausgangsbasis, um ihre regional ausgerichtete Expansionsstrategie zu forcieren sowie Finanzverbindlichkeiten abzubauen. Durch die erfolgreiche Transaktion erhöhte sich das Grundkapital der BHB Brauholding AG auf 3.100.000,00 €. Am 8. Juli 2010 erfolgte die Erstnotiz sämtlicher Aktien im Segment m:access der Börse München. Durch die beiden Kapitalerhöhungen im März und Juli erhöhte sich der Free Float auf nunmehr 51,6 %, während das Management 12,9 % der Aktien hält. Der Anteil der bisherigen Muttergesellschaft BBI Immobilien AG reduzierte sich dadurch auf 35,5 %.

Im Ergebnis ist die VIB-Gruppe nicht mehr mehrheitlich beteiligt und bilanziert ihre Minderheitsbeteiligung an der BHB Brauholding AG nunmehr "at equity".

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

| Kennzahlen

Loan to Value (LTV) – Verschuldungsgrad im Verhältnis zu den Vermögenswerten**Berechnung zum 31.12.2010**

in T€			
Investment Properties	639.572	351.808	Finanzschulden langfristig
Sachanlagen	564	67.123	Finanzschulden kurzfristig
Finanzanlagen	3.083	-6.222	Bankguthaben
Immobilienvermögen	643.219	412.709	Finanzschulden (netto)
LTV-Ratio	64,16 %		

Funds from Operations (FFO) – Indikator für die Ertragskraft des Portfolios

in T€	2010 Konzern	2009 Immobilien
EBIT	35.441	33.301
<u>korrigiert um:</u>		
Sonstige betriebliche Erträge – nicht cash-wirksam –	-1.348	0
Bewertungsergebnis	0	3.209
Bewertungsergebnis/Drohverlustrückstellung	6.822	0
Zwischensumme	40.915	36.510
Zinsaufwand	-18.821	-19.186
Zinsertrag	62	66
Erträge Beteiligungen/at-equity Beteiligungen	-538	-12
Garantiedividende	-247	-260
Zwischensumme	21.371	17.118
Steueraufwand effektiv	-561	-479
Zwischensumme	20.810	16.639
Anteil Minderheiten aus Ergebnis	-802	-271
FFO	20.008	16.368
Anzahl der durchschnittlichen Aktien im Geschäftsjahr	17.742.567	17.237.257
FFO/Aktie	1,13 €	0,95 €
Börsenkurs zum Geschäftsjahresende	7,96 €	6,49 €
FFO Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)	14,20%	14,64%

| Unsere Immobilienspezialisten



An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

| Unser Rechnungswesen-Team





Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2010

Übersicht

Wirtschaftsbericht	28
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	28
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	36
Nachtragsbericht	41
Risiko- und Prognosebericht	41
Risikomanagement	41
Risiken des Unternehmens	42
Chancen der zukünftigen Entwicklung	46
Ausblick	46

| Wirtschaftsbericht

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“ bzw. „die Gesellschaft“) als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. 1993 als Personengesellschaft gegründet, wurde die VIB Vermögen AG im Jahr 2000 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Die Kernkompetenz der VIB-Gruppe liegt im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen.

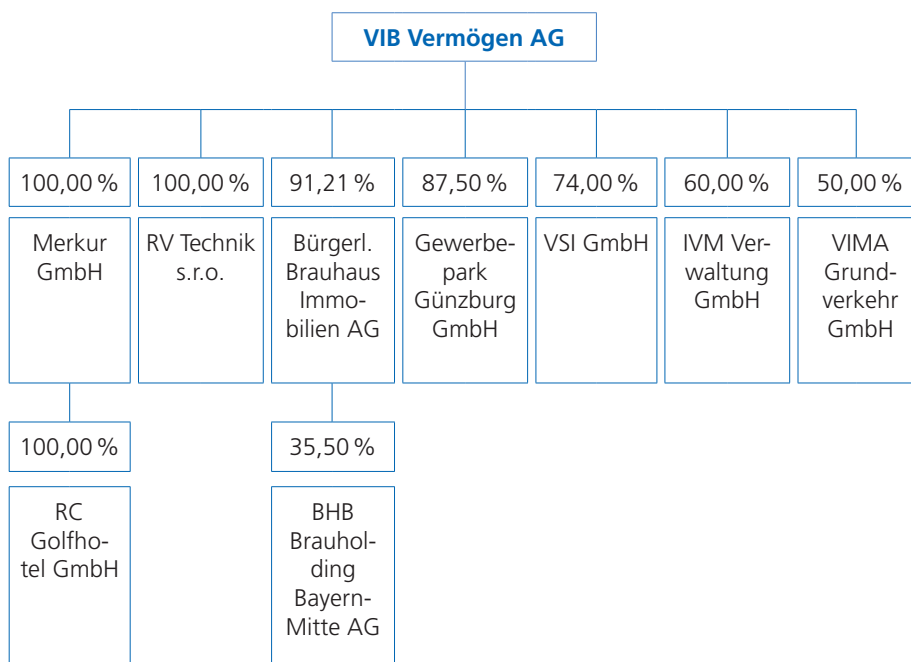
Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine sogenannte „Buy-and-hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese langfristig im Bestand zu halten. Zum Portfolio der VIB-Gruppe, das zum 31. Dezember 2010 insgesamt 86 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 658.000 m² umfasst, zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios erfolgt durch die VIB Vermögen AG, durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG).

Bereits im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. Deren Tochtergesellschaft, die im November 2009 gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), welche sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken spezialisiert hat, war bis Juni 2010 einschließlich ihrer Beteiligungen (insbesondere der Herrnbräu GmbH & Co. KG) im Teil-Konzernabschluss der BBI Immobilien AG enthalten. Im Zuge der damaligen Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG war somit auch das Getränkesegment im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG erfasst. Nachdem sich zunächst in einem ersten Schritt die beiden langjährigen Geschäftsführer des Getränkesegments, Franz Katzenbogen und Gerhard Bonschab, im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der BHB Brauholding AG beteiligten und im Juli 2010 eine zweite Kapitalerhöhung in der anschließenden Einführung der Aktien im Segment m:access der Börse München resultierte, reduzierte sich der Anteil der BBI Immobilien AG an der BHB Brauholding AG von anfangs 100 % zu Jahresbeginn auf nunmehr 35,5 %. Im Ergebnis wird das Getränkesegment ab dem 6. Juli 2010 im VIB-Konzern nicht mehr vollkonsolidiert, sondern nach der „at equity“-Methode erfasst. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2010 ist das bis zum 5. Juli 2010 sich errechnende Ergebnis des Getränkebereichs in einer Summe als Ergebnis nach IFRS 5 ausgewiesen.

Im Juli 2010 hat die VIB Vermögen AG alle Kapitalanteile der VR 1 Immobilienverwaltung GbR und im September 2010 alle Kapitalanteile der Industriepark Neuburg/Donau GbR übernommen. Diese Personengesellschaften sind dadurch der VIB Vermögen AG angewachsen. Im Oktober 2010 wurde durch die Merkur GmbH die RC Golfhotel GmbH gegründet.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum Jahresende 2010 mittelbar oder unmittelbar beteiligt war, reduzierte sich von 16 auf 9. Aufgrund der Beteiligungsquote wurden zwei dieser Gesellschaften nicht vollkonsolidiert.

Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2010



Zwischen der VIB Vermögen AG und der börsennotierten BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben.

Für diesen Aktientausch wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 € geschaffen. Zum 31. Dezember 2010 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der im Geschäftsjahr 2010 getauschten Aktien noch auf bis zu 668.244,00 €.

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

b. Mitarbeiter

Zum Jahresende 2010 beschäftigte der VIB-Konzern insgesamt 17 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (Vorjahr: 17; ohne die beiden Vorstandsmitglieder) sowie 12 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich (Vorjahr: 13). Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich primär um Hausmeister und Reinigungskräfte (überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen), die für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die entstehenden Aufwendungen werden im Zuge der Nebenkosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt.

c. Entwicklung des Immobilienportfolios

Das Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe umfasste zum 31. Dezember 2010 insgesamt 86 Gewerbeobjekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 658.000 m². Bei den Objekten handelt es sich um gewerblich genutzte Immobilien, die sich auf das gesamte Bundesgebiet erstrecken, wobei der geographische Fokus auf dem wachstumsstarken süddeutschen Raum liegt. Die hohe Attraktivität des VIB-Portfolios wird durch eine niedrige Leerstandsquote (Stichtag 31. Dezember 2010) von rund 2,2 % (i. Vj. 1,0 %) verdeutlicht. Der Anstieg zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf das Entwicklungsprojekt in Frankfurt am Main, Josef-Eicher-Str. 13-15 zurückzuführen ist. Hier gilt jedoch das frühe Stadium der Vermarktungsphase für das verkehrsgünstig gelegene Logistikobjekt zu berücksichtigen. Per 31. Dezember 2010 beliefen sich die annualisierten Mieterlöse des gesamten Portfolios auf ca. 44,3 Mio. €, wobei 36 % auf den Bereich Einzelhandel entfielen. Weitere 27 % resultieren aus der Vermietung von Logistikobjekten, während der Anteil Büro, Dienstleister und Sonstige 19 % betrug. Die verbliebenen 18 % der Nettomieterlöse resultieren aus dem Industriesektor. Aufgrund der hohen Diversifikation des Portfolios im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzungsarten, profitiert der VIB-Konzern von einem vergleichsweise hohen Maß an Unabhängigkeit von den spezifischen Entwicklungen in den einzelnen Branchen.

Der Marktwert des Portfolios belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2010 auf rund 639,6 Mio. € (inklusive der Anlagen im Bau sowie Vorratsgrundstücke). Dabei erwirtschafteten die Objekte mit den Jahresnettokalmtieten auf Grundlage der zum 31. Dezember 2010 gutachterlich ermittelten Marktwerte eine durchschnittliche Mietrendite von 7,1 %.

Im Berichtsjahr 2010 lag der operative Schwerpunkt der Gesellschaft auf der Konsolidierung ihres Immobilienbestands und damit auf einem aktiven Portfolio- und Asset-Management. Gemessen an den durch starkes Wachstum gekennzeichneten Vorjahren fiel der Ausbau des Objektportfolios daher im abgelaufenen Geschäftsjahr vergleichsweise moderat aus. Mit erfolgreichem Abschluss des Entwicklungsprojekts in Frankfurt am Main, Josef-Eicher-Str. 13-15, wurde das VIB-Portfolio in der zweiten Jahreshälfte um eine Gewerbeimmobilie mit hohen Ertragspotenzialen verstärkt. Insgesamt beläuft sich das Gesamtinvestitionsvolumen dieser Projektentwicklung auf 12,5 Mio. €. Darüber hinaus wurde 2010 in enger Abstimmung mit dem Mieter, einem führenden Hersteller von Kontaktlinsen, mit der Renovierung eines Bestandsobjekts in Großostheim begonnen. Neben der Erweiterung der firmeneigenen Kantine wurden alle Böden und Fenster der Immobilie umfassend erneuert. Mit diesen wertsteigernden Maßnahmen im Gesamtvolumen von rund 0,6 Mio. € wurde das Objekt an die Bedürfnisse des gewerblichen Nutzers angepasst und durch zusätzliche Flächen auch die Miete gesteigert. Im Frühjahr 2010 wurde ein Vorratsgrundstück in Murnau im Zuge der fortlaufenden Portfolio-Optimierung im Volumen von 1,75 Mio. € rückabgewickelt. Aufgrund von Änderungen im Bebauungsplan entsprach das Projekt nicht mehr den strengen Investitionskriterien der VIB Vermögen AG. Bei einem Logistikobjekt in Großmehring wurde im Herbst 2010 begonnen, auf einer noch freien Grundstücksteilfläche eine neue Logistikhalle mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rd. 2,7 Mio. € zu errichten. Der Neubau soll bis spätestens 01.04.2011 an den Mieter übergeben werden.

Über die Tochtergesellschaft IVM Verwaltung GmbH wurden in Ingolstadt zwei Vorratsgrundstücke gehalten. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung des Immobilienmarktes hat sich die Gesellschaft entschieden, die geplanten Projekte nicht fortzuführen. Verträge über die Veräußerung der Grundstücke wurden im Jahr 2010 abgeschlossen. Die Erlöse aus den Verkäufen in Höhe von 8,2 Mio. € fließen zum Teil im Jahr 2010, zum Teil im Jahr 2011 der Gesellschaft zu.

Auf Ebene der Konzerntochter BBI Immobilien AG wurde im November 2010 entschieden, die zwei verbliebenen Projektentwicklungen des Bavaria-Portfolios nicht in den eigenen Immobilienbestand zu übernehmen. Dieser einvernehmlich mit dem Projektentwickler gefasste Entschluss ist das Ergebnis einer eingehenden Überprüfung des Marktumfelds durch den Vorstand der BBI Immobilien AG. Bei den beiden letzten zur Übernahme anstehenden Projekten des Entwicklungsportfolios hätte es sich um zwei Einzelhandelsfachmärkte am Standort Burglengenfeld mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 16,3 Mio. € gehandelt. Im Ergebnis hat die BBI Immobilien AG in den letzten Jahren damit sechs der ursprünglich zehn geplanten Objekte des Bavaria-Portfolios in den eigenen Immobilienbestand übernommen. Konkret betrifft dies die Übernahme der Fachmärkte an den Standorten Olching, Simbach (Bauabschnitt I + II), Landshut, Freystadt und Oberammergau, wodurch sowohl das Ertragspotenzial wie auch die Diversifikation der Mieterstruktur der BBI Immobilien AG erneut verbessert werden konnte.

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

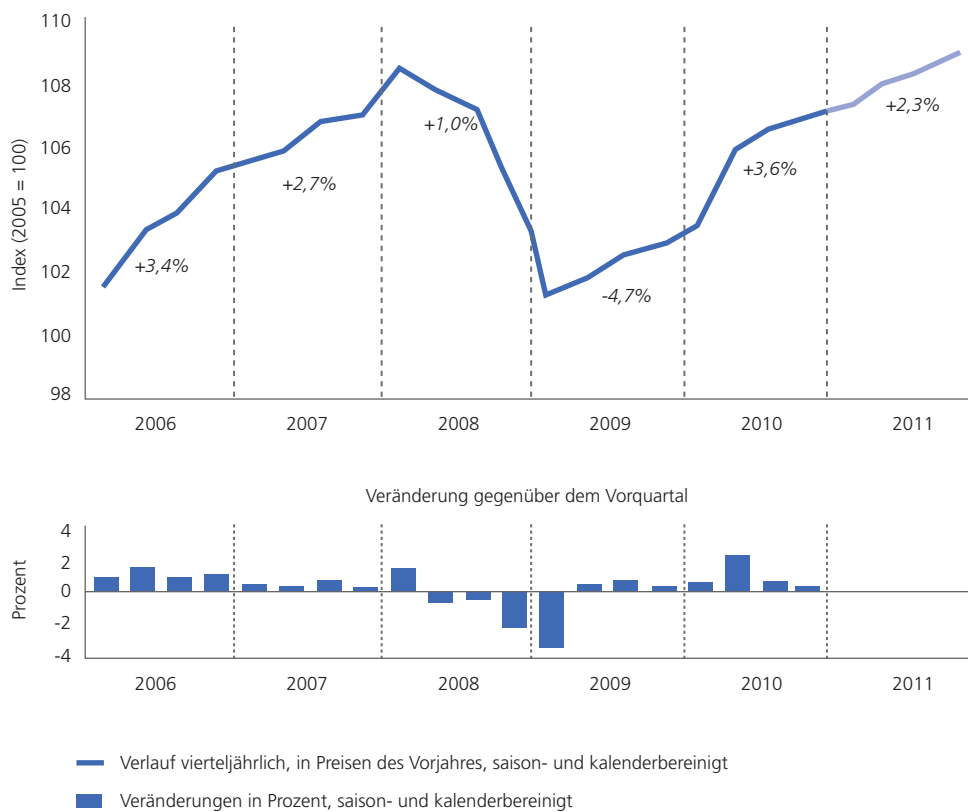
d. Markt- und Wettbewerbsumfeld

Das Geschäftsjahr 2010 zeigte sich nach dem vorangegangenen Krisenjahr 2009 (BIP: - 4,7 %) in deutlich verbesserter Verfassung. Dabei konnte der wirtschaftliche Aufschwung im Jahresverlauf deutlich an Dynamik gewinnen. Im Ergebnis stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Deutschland nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes um 3,6 % und damit so stark wie seit der Wiedervereinigung nicht mehr. Haupttreiber dieser Entwicklung war das Exportgeschäft. So stieg das Exportvolumen preisbereinigt gegenüber dem Vorjahr um 14,2 % und auch die Importe konnten nach negativen Wachstumsraten in den Krisenjahren 2008 und 2009 um rund 13,0 % zulegen. Darüber hinaus profitierte die Inlandsnachfrage von einem über den Krisenzeitraum hinweg unerwartet robusten Arbeitsmarkt und einem niedrigen Zinsniveau. Hier zeigten sich vor allem Ausrüstungsinvestitionen für wesentliche Wachstumsimpulse verantwortlich. Im Ergebnis stieg diese Position binnen Jahresfrist um 9,4 %. Zudem stiegen die privaten Konsumausgaben preisbereinigt um 0,5 %, die staatlichen sogar um 2,2 %. Als besonders positiv ist hier die Entwicklung im Baugewerbe zu werten, wo die kumulierte Wirtschaftsleistung erstmals seit über 10 Jahren gewachsen ist (+ 1,8 %). Dies wirkt bemerkenswert, denn im Dezember wurde die Erzeugung im Bauhauptgewerbe durch den starken Wintereinbruch stärker als üblich gedrosselt. Da jedoch die Auftragsbestände noch in hohem Maße von den staatlichen Konjunkturprogrammen profitieren und das sehr gute gesamtwirtschaftliche Umfeld zusätzliche Aufträge verspricht, ist das Geschäftsklima bei den Unternehmen im Baugewerbe dennoch sehr günstig.¹

Zeitgleich wird für das Kalenderjahr 2011 prognostiziert, dass die Wachstumsdynamik etwas an Fahrt verlieren könnte. Dennoch rechnen die Experten des Internationalen Währungsfonds (IWF) mit einem weiteren Anstieg der bundesdeutschen Wirtschaftsleistung um rund 2,2 %. Noch optimistischer zeigt sich die Bundesregierung, die für 2011 sogar ein Wachstum von 2,3 % für realistisch hält. So erreichte der ifo-Konjunkturtest für die gewerbliche Wirtschaft im Januar das beste Ergebnis seit der Wiedervereinigung. Vor diesem Hintergrund bleibt Deutschland voraussichtlich auch in den kommenden beiden Jahren der wichtigste Wachstumstreiber innerhalb der Euro-Zone.

¹ Bundeswirtschaftsministerium: Die wirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik Deutschland im Februar 2011 (2011)

Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (preisbereinigt)²



An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

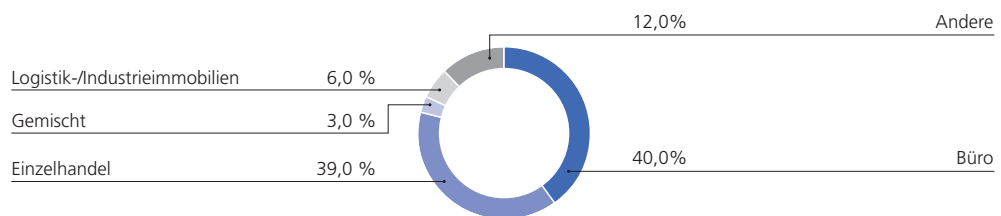
Obgleich der EZB-Rat in seinen Monatsberichten, insbesondere aufgrund gestiegener Energiepreise, vermehrt Indikatoren für einen Aufwärtsdruck der Gesamtinflation beschreibt, stützt die Europäische Zentralbank die wirtschaftliche Entwicklung mit der Beibehaltung des Leitzinses auf einem historischen Rekordtief von 1,0 %. Allerdings bleiben die Währungshüter bei ihrer Einschätzung, dass sich die Preise über die geldpolitisch relevante Frist weiterhin im Einklang mit der Preisstabilität entwickeln werden. Experten sehen aber ohnehin aufgrund der uneinheitlichen Wachstumsdynamik innerhalb der Eurozone keinen großen finanzpolitischen Gestaltungsspielraum.

Der gesamtwirtschaftliche Aufschwung spiegelt sich nun auch in zunehmendem Maße auf den Gewerbeimmobilienmärkten wider. Sahen sich die Investmentmärkte in den Krisenjahren 2008 und 2009 aufgrund der Verunsicherung an den Finanzmärkten mit starken Liquiditätspässen konfrontiert, kehrte 2010 das Interesse der Investoren zurück. So verdoppelte sich das

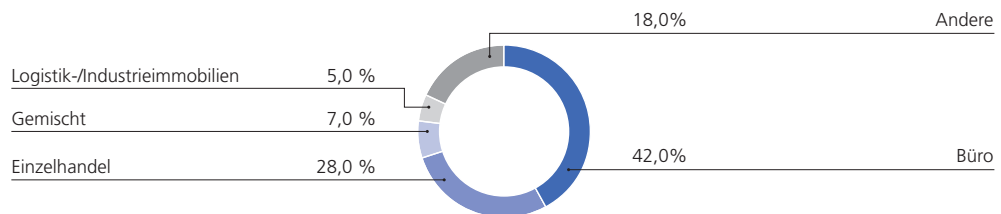
² Statistisches Bundesamt; Bundeswirtschaftsministerium: Jahreswirtschaftsbericht 2011 (2011)

Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich nahezu und erreichte in der Summe rund 19,3 Mrd. €, wobei alleine im Schlussquartal gewerblich genutzte Immobilien im Gesamtwert von rund 5,8 Mrd. € verkauft wurden.³ Es bleibt letztlich spekulativ, ob noch ein größeres Handelsvolumen hätte realisiert werden können, wenn eine ausreichende Anzahl an stark nachgefragten Core-Produkten in 1a-Lagen zur Verfügung gestanden hätte. Hier wird die im Laufe der Rezession reduzierte Bauaktivität deutlich, weswegen derzeit nur wenige Neubauflächen auf den Markt kommen. Im Ergebnis entfaltet der deutsche Immobilienmarkt aufgrund seiner Wertstabilität und dem sehr positiven konjunkturellen Umfeld wieder eine zunehmende Attraktivität für internationale Investoren. Waren ausländische Anleger 2009 noch für rund 13 % der Transaktionen verantwortlich, betrug deren Anteil im Berichtsjahr 2010 etwa 37 %.⁴

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Basis 2010: 19,3 Mrd. Euro



Basis 2009: 10,3 Mrd. Euro

Mit einem Anteil von rund 40 % am gesamten Transaktionsvolumen standen Büroimmobilien im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 besonders im Fokus (2009: 42 %), dicht gefolgt von Einzelhandelsobjekten, die sich für 39 % verantwortlich zeigten (2009: 28 %). Weitere 6 % der gehandelten Transaktionsvolumina entfielen auf den Logistik- und Industriebereich. Zudem konnte die durchschnittliche Transaktionsgröße im Vorjahresvergleich deutlich zunehmen und zwar von 16 Mio. € auf nunmehr 31 Mio. €.⁵

Analog zur positiven Entwicklung im Bereich der Investmentmärkte profitierte der deutsche Mietmarkt 2010 von dem verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld und damit von der stärkeren Nachfrage nach Gewerbeflächen. Zudem bietet der Blick in die Zukunft Anlass für Optimismus. So dürften die fortschreitende Konjunkturerholung sowie die geringe Zahl an Neubau-

³ Jones Lang LaSalle (2011)

⁴ DTZ (2011)

⁵ Jones Lang LaSalle (2011)

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

projekten zu einer weiteren Verknappung des Angebots an attraktiven Gewerbeimmobilien führen. Während die Mietpreise für Büroobjekte 2009 im (flächengewichteten) Mittel noch um über 3% rückläufig waren, stabilisierten sich die Mietrenditen im abgelaufenen Geschäftsjahr zusehends und konnten in einzelnen Städten wieder spürbar zulegen. Nachdem die Turbulenzen im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise teilweise zu heftigen Verwerfungen auf dem Büroimmobilienmarkt geführt haben, entwickelte sich auch der deutsche Handelsimmobilienmarkt vergleichsweise stabil und realisierte selbst 2009 ein Mietwachstum in 1a-Lagen von 2%. Dieser positive Trend dürfte sich nach Experteneinschätzungen fortsetzen.⁶

Der vielversprechende Start in das laufende Geschäftsjahr 2011 bietet Anlass zu der Annahme, dass sich der positive Trend aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Aussichten gerade in Deutschland im Vergleich zu anderen europäischen Ländern fortsetzen könnte. So prognostizieren die Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle für 2011 ein Transaktionsvolumen von mindestens 20 Mrd. €.

e. Unternehmensziele und -strategie

Im Geschäftsjahr 2010 bildeten fortlaufende Portfolio-Optimierung und aktives Asset-Management die operativen Schwerpunkte der VIB Vermögen AG. Darüber hinaus wurde das eigene Entwicklungsprojekt in Frankfurt am Main, Josef-Eicher-Str. 13-15 in das VIB-Portfolio übernommen. Mit der Implementierung eines IMS-Software-Programms wurde der Immobilienmanagement- und Reportingprozess zudem deutlich verbessert. Dies wird auch künftig zu einer weiteren Optimierung von Transparenz, Kostenkontrolle und Mietvertragsverwaltung im Rahmen der Berichterstattung beitragen.

Vor dem Hintergrund positiver Entwicklungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt und verbesserter Finanzierungsbedingungen, soll selektiven und zielgerichteten Akquisitionen perspektivisch wieder eine größere strategische Relevanz zuteilwerden. Parallel dazu soll das Bestandsportfolio durch gezielte Einzelmaßnahmen fortlaufend optimiert und hinsichtlich der Ertragsstärke erneut verbessert werden. Dabei hat jedoch die Beibehaltung der finanziellen Stabilität des Konzerns allerhöchste strategische Priorität.

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

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

⁶ DG Hyp (2011)

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

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

Durch den im Juli 2010 erfolgten Börsengang der BHB Brauholding AG reduzierte sich der Anteil der BBI Immobilien AG an der Gesellschaft auf 35,5%. Im Ergebnis wird das Getränkesegment ab Juli 2010 im VIB-Konzern nicht mehr vollkonsolidiert, sondern nach der „at equity“-Methode erfasst. In der Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2010 ist das bis zum 5. Juli 2010 sich errechnende Ergebnis des Getränkebereichs in einer Summe als Ergebnis nach IFRS 5 ausgewiesen.

Gemäß den IFRS-Bestimmungen wurden die Vorjahreszahlen der Gewinn- und Verlustrechnung entsprechend angepasst und um die aus dem Getränkesegment resultierenden Zahlen bereinigt.

a. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2010 hat die VIB Vermögen AG gemäß IFRS-Rechnungslegung Umsatzerlöse auf Konzernebene in Höhe von insgesamt 51,8 Mio. € erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 49,2 Mio. € stellt dies eine Steigerung um rund 5,3% dar. Dieser deutliche Anstieg liegt vor allem darin begründet, dass die in den Vorjahren übernommenen Gewerbeimmobilien erstmals über einen vollständigen Berichtszeitraum zum Mietergebnis beitrugen. Zudem ist es gelungen, das Ertragspotenzial des Portfolios durch zielgerichtete Renovierungsmaßnahmen zu steigern.

Daneben erhöhten sich die sonstigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr 2010 auf 2,8 Mio. € nach 2,2 Mio. € im Vorjahr. Zurückzuführen ist diese Steigerung im Wesentlichen auf Erträge in Höhe von rd. 0,6 Mio. € aus der Anwachsung der VR 1 Immobilienverwaltung GbR und der Industriepark Neuburg/Donau GbR auf die VIB Vermögen AG.

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Belastend wirkte sich hingegen die Marktbewertung des Immobilien-Portfolios zum 31. Dezember 2010 aus. Die von externen Gutachtern durchgeführte Bewertung des Immobilienportfolios ergab Abwertungen im Gesamtvolumen von rund 9,5 Mio. € (Vorjahr: 9,9 Mio. €). Gleichzeitig erfolgten Zuschreibungen auf das Portfolio in Höhe von 7,2 Mio. € (Vorjahr: 6,7 Mio. €). Ein wesentlicher Teil der Zuschreibungen entfällt auf das neu in den Immobilienbestand übernommene Entwicklungsprojekt in Frankfurt am Main, Josef-Eicher-Str. 13-15, das erstmals einer Bewertung unterzogen wurde. Im Saldo war daher eine nicht-liquiditätswirksame Wertanpassung der Investment Properties in Höhe von -2,3 Mio. € (Vorjahr: -3,2 Mio. €) zu verzeichnen.

Damit summierten sich die betrieblichen Erträge im Berichtszeitraum auf insgesamt 52,3 Mio. €, ein Plus von 8,5 % gegenüber dem Vorjahreswert von 48,2 Mio. €.

Infolge des in den Vorjahren deutlich erweiterten Immobilienportfolios erhöhten sich die Aufwendungen für Investment Properties von 9,6 Mio. € auf 11,0 Mio. €. Neben laufenden Betriebskosten (Strom, Gas, Wasser usw.) sowie Grundsteuerzahlungen und Versicherungsbeiträge, die zum überwiegenden Teil auf die Mieter der entsprechenden Objekte umgelegt werden, sind in dieser Position die Kosten für die Instandhaltung und Renovierung der Immobilien enthalten.

Die Personalaufwendungen stiegen im Wesentlichen durch Aufwendungen für Pensionszusagen von 1,9 Mio. € auf 2,4 Mio. €. Mit einem Anteil der Personalaufwendungen von 4,6 % (Vorjahr: 3,9 %) an den erzielten Umsatzerlösen weist die VIB-Gruppe nach wie vor eine im Branchenvergleich äußerst günstige Kostenstruktur auf.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen im Berichtsjahr 3,4 Mio. € nach 2,7 Mio. € im Vorjahr. Die Steigerung beruht im Wesentlichen auf nicht zahlungswirksamen Wertanpassungen in Höhe von rund 1,7 Mio. € für auf Schweizer Franken lautende Darlehen.

Die VIB-Gruppe erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2010 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 35,4 Mio. €. Verglichen mit dem Vorjahreswert von 33,8 Mio. € stellt dies eine Verbesserung um annähernd 5 % dar. Die sich errechnende EBIT-Marge von rund 68 % unterstreicht die hohe Ertragskraft der VIB Vermögen AG.

Im Zuge der fortschreitenden Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten reduzierten sich die Zinsaufwendungen auf Konzernebene von 19,2 Mio. € auf 18,8 Mio. €. Durch das allgemein niedrige Zinsniveau konnte die VIB Vermögen AG aufgrund ihres Anteils von Bankdarlehen mit kurzfristigen Zinsbindungen (ca. 28 % der Bankverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2010) im abgelaufenen Geschäftsjahr deutliche Zinsersparnisse verzeichnen. Da die VIB Vermögen AG im

Berichtsjahr 2010 ihren Anteil an der BBI Immobilien AG erneut erhöhte, nahm die Zahl der außenstehenden Aktionäre an der Konzerntochter ab. Der Aufwand für die im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelte Garantiedividende reduzierte sich deshalb auf 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

Die Aufwendungen aus der Bewertung von Finanzderivaten belaufen sich auf 2,9 Mio. €. Hintergrund ist ein Währungs-Swap-Geschäft auf Schweizer Franken, das aufgrund des aktuell niedrigen EUR/CHF-Kursverhältnisses zum 31. Dezember 2010 einen negativen Marktwert ausweist, für den eine entsprechende Verbindlichkeit gebildet wurde.

Das Ergebnis aus at Equity bewerteten Beteiligungen resultiert zum einen aus dem anteiligen Jahresergebnis der VIMA Grundverkehr GmbH und zum anderen aus der Anpassung der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG an den Börsenkurs zum Jahresende 2010. Aus der Entkonsolidierung des Getränkebereichs im abgelaufenen Geschäftsjahr ist ein Ergebnis von -0,2 Mio. € in die Gewinn- und Verlustrechnung eingeflossen. In Summe resultiert auf Konzernebene ein Finanzergebnis im Berichtsjahr von rund -22,6 Mio. € (Vorjahr: -19,4 Mio. €).

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr im Konzern auf 12,8 Mio. € nach 14,4 Mio. € im Vorjahr. Im Bereich der Ertragsteuern waren im Berichtszeitraum Sondereffekte auf Ebene der Konzerntochter BBI Immobilien AG zu verzeichnen. Durch die Ende 2009 erfolgte Umstrukturierung (Gründung der BHB Brauholding AG und Einbringung der Herrnbräu GmbH & Co. KG als Sacheinlage) ergaben sich ab dem 1. Januar 2010 neue Berechnungsgrundlagen bezüglich der Gewerbesteuer. Aufgrund dessen mussten die passivierten latenten Steuern um den darin enthaltenen Gewerbesteueranteil reduziert werden. Der hieraus entstandene positive Steuereffekt sowie die latenten Steuern des laufenden Geschäftsjahrs und die tatsächliche Ertragsteuerbelastung führten zu einer positiven Ertragsteuerposition in Höhe von 3,7 Mio. €. Unter Berücksichtigung des Ergebnisses nach IFRS 5 (= anteiliges Ergebnis des Getränkesegments bis zu Entkonsolidierung) in Höhe von 0,4 Mio. € (Vorjahr: -0,3 Mio. €) erzielte die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr ein Konzernergebnis von 16,9 Mio. € (Vorjahr: 12,3 Mio. €). Damit wurde der Vorjahreswert um rund 37 % übertroffen. Der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis beträgt 16,1 Mio. €. Bezogen auf die 17.742.567 durchschnittlich im Jahr 2010 ausstehenden Aktien entspricht dies einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,91 € (Vorjahr: 0,70 €). Der für die Ausschüttung relevante Bilanzgewinn des Einzelabschlusses der VIB Vermögen AG beträgt 5,3 Mio. € (Vorjahr: 4,4 Mio. €). Aus diesem Grund schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung vor, die Dividende von 0,25 € im Vorjahr auf 0,30 € je Aktie zu erhöhen.

b. Vermögenslage

Nach der starken Akquisitionstätigkeit der Vorjahre lag der operative Fokus im Berichtszeitraum auf dem aktiven Portfolio- und Asset-Management. Entsprechend war die Bilanzsumme der VIB-Gruppe zum 31. Dezember 2010 nahezu unverändert und belief sich auf 657,2 Mio. € (Vorjahr: 662,6 Mio. €).

[An unsere Aktionäre](#)**Konzernlagebericht**[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Beim Eigenkapital war im Jahresvergleich ein Anstieg um rund 10,3 Mio. € auf 203,8 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr: 193,5 Mio. €). Diese Entwicklung ist vor allem auf das positive Jahresergebnis einschließlich der Sondereffekte im Bereich der Ertragsteuern und dem damit ausgeweiteten Bilanzgewinn in Höhe von 36,4 Mio. € zurückzuführen (Vorjahr: 28,7 Mio. €). Daneben erhöhten sich die Gewinnrücklagen von 44,0 Mio. € auf 48,2 Mio. €. Das gezeichnete Kapital stieg geringfügig von 17,7 Mio. € auf 17,8 Mio. € zum 31. Dezember 2010 – primär begründet durch den Aktientausch von Aktionären der BBI Immobilien AG, die ihre Anteilscheine im Berichtsjahr in Aktien der VIB Vermögen AG umwandelten. Einen negativen Effekt auf das bilanzielle Eigenkapital hatte die Veränderung des Wertes des Cash Flow Hedges auf -5,6 Mio. € (Vorjahr: -4,0 Mio. €).

Die kurz- und langfristigen Schulden reduzierten sich von 469,1 Mio. € im Vorjahr auf 453,4 Mio. €. Im Wesentlichen beruht die Veränderung auf den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Bankverbindlichkeiten sowie der Tatsache, dass in dem Wert des Vorjahres noch das mittlerweile entkonsolidierte Getränke-segment enthalten war. Der Anteil der langfristigen Schulden beläuft sich auf 380,0 Mio. € (Vorjahr: 386,3 Mio. €), während sich die kurzfristigen Schulden auf 73,4 Mio. € summierten (Vorjahr: 82,7 Mio. €).

Den überwiegenden Teil der langfristigen Schulden stellen die Finanzschulden dar, die sich gegenüber dem Vorjahr von 356,7 Mio. € auf 351,8 Mio. € verringerten. Weiter entfiel durch die Anwachsung der beiden Personengesellschaften VR 1 Immobilienverwaltung GbR und Industriepark Neuburg/Donau GbR auf die VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr die Position „Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften“. Im Vorjahr war hier noch ein Wert von 1,6 Mio. € ausgewiesen. Insbesondere aufgrund des beschriebenen Sondereffekts im Bereich der Ertragsteuern reduzierten sich die passiven latenten Steuern von 18,8 Mio. € per 31. Dezember 2009 auf nunmehr 15,0 Mio. €. Demgegenüber erhöhte sich aufgrund von Marktwertänderungen die Position der derivativen Finanzinstrumente von 5,0 Mio. € auf 9,2 Mio. €. Die sonstigen langfristigen Schulden gingen um 0,6 Mio. € auf 2,2 Mio. € zurück. Hierin enthalten sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Investitionen, die zu einem späteren Zeitpunkt fällig werden.

Im Bereich der kurzfristigen Schulden nahmen die kurzfristigen Finanzschulden von 73,3 Mio. € auf 67,1 Mio. € ab. Der Rückgang beruht unter anderem auf den Umwandlungen von kurzfristigen in langfristige Darlehen und dem Sachverhalt, dass in dem Wert des Vorjahres noch das mittlerweile entkonsolidierte Getränke-segment enthalten war. Die sonstigen Verbindlichkeiten, in denen unter anderem Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten sind, gingen von 8,4 Mio. € im Vorjahr auf rund 5,5 Mio. € zurück. Auch diese Veränderung beruht im Wesentlichen darauf, dass in dem Wert des Vorjahres noch das mittlerweile entkonsolidierte Getränke-segment enthalten war.

Auf der Aktivseite der Bilanz verminderten sich die langfristigen Vermögenswerte von 649,8 Mio. € auf 643,7 Mio. €. Größter Einzelposten waren die Investment Properties, die, trotz einiger Veränderungen im Bestand, in Summe gegenüber dem Stichtag 31. Dezember 2009 mit 639,6 Mio. € weitgehend unverändert blieben (Vorjahr: 638,0 Mio. €). Dagegen verringerten sich die Sachanlagen im Rahmen der Entkonsolidierung des Getränkesegments deutlich von 8,0 Mio. € auf 0,6 Mio. €. Während in dieser Position zum 31. Dezember 2009 im Wesentlichen die für das Getränkesegment betriebsnotwendigen Sachanlagen bilanziert waren, umfasst die Position zum Ende des Berichtsjahres nur noch die Betriebs- und Geschäftsausstattung der VIB-Gruppe sowie eine Photovoltaikanlage. Die Anteile an assoziierten Unternehmen haben sich von 0,4 Mio. € auf 2,8 Mio. € erhöht. Die Zunahme beruht weitestgehend auf dem Ausweis der an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG gehaltenen Anteile in dieser Position nach der Entkonsolidierung des Getränkesegments. Die finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr von 2,1 Mio. € auf 0,3 Mio. €. Zum 31. Dezember 2009 waren in dieser Position noch verschiedene Ausleihungen an Gastronomiekunden enthalten, die im Zuge der Entkonsolidierung des Getränkesegments entfielen.

Die kurzfristigen Vermögensgegenstände erhöhten sich auf 13,5 Mio. € (Vorjahr: 12,8 Mio. €). Im Zuge der Entkonsolidierung des Getränkesegments wurden auf Ebene des VIB-Konzerns zum 31. Dezember 2010 keine Vorratsbestände mehr bilanziert (Vorjahr: 1,4 Mio. €). Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte stiegen von 6,1 Mio. € im Vorjahr auf 7,2 Mio. € zum 31. Dezember 2010. Bei dieser Position handelt es sich im Wesentlichen um eine Forderung aus dem Verkauf eines Vorratsgrundstücks mit ca. 5,2 Mio. € und den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, etwa aus der Aktivierung der geschätzten Nebenkostenabrechnungen gegenüber Mietern. Die hier im Vorjahr aus dem Getränkesegment noch enthaltenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind durch die Entkonsolidierung des Getränkesegments entfallen. Die Forderungen aus Ertragsteuern gingen auf 0,1 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio.) zurück, da im abgelaufenen Geschäftsjahr die Steuervorauszahlungen entsprechend dem zu erwartenden Einkommen angepasst wurden. Daneben erhöhten sich die Bankguthaben und Kassenbestände auf Konzernebene von 5,2 Mio. € auf 6,2 Mio. € zum 31. Dezember 2010. Die übrigen kurzfristigen Vermögenswerte blieben im Jahresvergleich nahezu unverändert.

c. Investitionen und Liquiditätslage

Im Geschäftsjahr 2010 reduzierte sich der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit um 0,5 Mio. € auf 37,0 Mio. €. Aufgrund der geringen Immobilieninvestitionen und dem Verkauf eines Vorratsgrundstücks weist der Cash Flow aus Investitionstätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr mit -3,5 Mio. € nur einen sehr niedrigen Wert aus (Vorjahr: -51,1 Mio. €). Spiegelbildlich zur geringen Investitionstätigkeit der VIB-Gruppe veränderte sich der Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit im Jahresvergleich deutlich. War hier noch im Vorjahr ein Wert von 12,8 Mio. € zu verzeichnen, so ergab sich für 2010 ein Betrag von -32,2 Mio. €. Darin sind im Wesentlichen die Zins- und Tilgungsleistungen für Bankverbindlichkeiten in Höhe von 38,3 Mio. € sowie Darlehens- und Kreditauszahlungen in Höhe von 9,8 Mio. € enthalten. Auf Konzernebene summierte sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2010 auf insgesamt 6,2 Mio. € nach 5,1 Mio. € im Vorjahr.

| Nachtragsbericht

Ein über die Tochtergesellschaft IVM Verwaltung GmbH in Ingolstadt gehaltenes Vorratsgrundstück wurde im Jahr 2010 verkauft. Der Kaufpreis in Höhe von 5,2 Mio. € ist gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages termingerecht im Januar 2011 eingegangen. Mit dem überwiegenden Teil des Kaufpreises wurden die ursprünglich zur Grundstücksfinanzierung aufgenommenen Darlehen zurückbezahlt.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

| Risiko- und Prognosebericht

a. Risikomanagement

Als Immobilienkonzern ist die VIB Vermögen AG mit diversen Risiken konfrontiert und geht diese bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, hat die Gesellschaft ein adäquates Risikofrüherkennungs- und -managementsystem implementiert, das fortlaufend an das operative Geschäft angepasst wird. Dadurch wird gewährleistet, dass im Falle des Auftretens von Risiken der Vorstand frühzeitig informiert wird und entsprechende Gegenmaßnahmen unmittelbar ergriffen werden können. Schwerpunktmäßig ist das Risikomanagementsystem darauf abgestellt, die für die VIB-Gruppe im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter wie Vermietungsstand/Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel, Entwicklung der Mieterlöse und laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Dies erfolgt anhand eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

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 hohe Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird dabei laufend geprüft, um entsprechende unkalkulierbare Fehlentwicklungen eindämmen zu können.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

b. Risiken des Unternehmens

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie die massiven Verwerfungen im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise gezeigt haben, sehen sich die Immobilienmärkte fortwährend mit dem Risiko konfrontiert, von der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung stark beeinträchtigt zu werden. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit erhöhtem Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen über längere Zeiträume bzw. einem Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen begrenzten Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um dieses Risiko weiter zu reduzieren, achtet die VIB-Gruppe auf eine langfristige Vermietung an ein bonitätsstarkes Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die positive gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung nicht als nachhaltig erweisen, besteht ferner die Gefahr einer negativen Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Durch eine starke regionale Ausrichtung der VIB-Gruppe auf Investitionen in dem vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt sowie durch die konsequente Einhaltung der Investitionskriterien wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen begrenzten Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft entfalten können.

Mieterisiko

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

Baukosten / Baurisiko

Einhergehend mit dem Geschäftsmodell der Gesellschaft bestehen bei der VIB-Gruppe potenzielle Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der Objekte. So können etwa die veranschlagten Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden mit der Konsequenz, dass die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht ausreichen. Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind Verzögerungen

rungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Daraus könnten Mietausfälle und etwaige Schadenersatzforderungen resultieren. Um diesen Risiken aktiv zu begegnen, arbeitet die VIB-Gruppe bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Projektentwicklungen innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenparameter weitgehend gewährleistet. Bei der sukzessiven Übernahme von Immobilien in das Bestandsportfolio, die von Projektentwicklern erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltmiete für die vollständig vermieteten Objekte und einem festen, vorher vereinbarten Kaufpreisfaktor ergeben.

Risiken im Immobilienbestand

Die Standortqualität der Immobilien des Konzerns ist teilweise von externen Faktoren beeinflusst, die sich der Einflussnahme der VIB-Gruppe entziehen. Dazu zählen etwa Änderungen in der sozialen Struktur, Verschlechterungen der Infrastruktur oder Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der Objekte. Dies kann zu Wertminderungen mit entsprechend niedrigeren Mieteinnahmen bzw. höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien führen. Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte zum Beispiel im Rahmen einer Due Diligence-Analyse sowie durch die strikte Einhaltung ihrer Investitionskriterien wirkt die VIB-Gruppe diesem Risiko entgegen. Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten stellen ein weiteres potenzielles Risiko im Immobilienbestand dar. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern im schneereichen Winter 2010/11) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für den Konzern einhergehen, die eine eingehende Statikprüfung der Objekte erfordern. Um Minderungen des Unternehmenswertes der VIB-Gruppe zu vermeiden, wurde daher das gesamte Immobilienportfolio entsprechend gegen alle üblichen Risiken versichert.

Finanzierungsrisiko

Nachdem 2009 und 2010 der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit vor allem auf Portfolio-Optimierung und aktivem Asset-Management lag, sollen selektive und zielgenaue Akquisitionen bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie der VIB-Gruppe perspektivisch wieder eine stärkere Rolle einnehmen. Die Fortführung des Wachstumskurses des Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordert aber einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapital. Die Finanzierung des weiteren Wachstums, z. B. im Bereich der Übernahme bereits vertraglich gesicherter Objekte oder aber geplanter Zukäufe, könnte jedoch nicht vollständig gewährleistet sein, sollte der notwendige Mittelzufluss zum entsprechenden Zeitpunkt oder in der erforderlichen Höhe eingeschränkt sein. Dies könnte mit negativen Effekten auf die zukünftige Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft einhergehen. Bei der Beschaffung von Fremdkapital besteht die Möglichkeit, dass die Aufnahme nicht rechtzeitig, zu ungünstigen Konditionen oder aber in zu geringem Umfang erfolgt. Gerade die jüngste Wirtschafts- und Finanzkrise hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

die Banken führt und damit höheren Anforderungskriterien als bei vergleichbaren Eigen- oder Mischkapital-Finanzierungen. Dies kann zu Einschränkungen bei der Fremdkapitalbeschaffung bzw. zu verschlechterten Kreditkonditionen führen, wodurch die Ertrags- und Vermögenslage der VIB-Gruppe beeinträchtigt sein könnte. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft grundsätzlich positiv bewertet. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird daher als beherrschbar bewertet.

Für die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital z. B. im Rahmen einer Kapitalerhöhung ist die VIB Vermögen AG 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. Obgleich sich das Kapitalmarktumfeld im Geschäftsjahr 2010 verbessert hat, verbleiben makroökonomische Unsicherheitsfaktoren wie beispielsweise die Schuldenkrise der sogenannten PIIGS-Staaten. Vor diesem Hintergrund kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken absehbar. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, so dass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist.

Zinsänderungsrisiko

Eine etwaige Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Weiterhin können starke Zinssteigerungen zum Zeitpunkt des Auslaufens längerfristiger Bankdarlehen ein Risiko für die Gruppe darstellen. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 31. Dezember 2010 bei rund 28,1 % der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Somit bleibt auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen das Zinsänderungsrisiko berechenbar.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen Risiken bei sich verschlechternden Wechselkursen darin, dass für Tilgungsleistungen aber auch für die laufenden Zinszahlungen höhere EUR-Beträge aufzuwenden sind. Aufgrund des geringen Anteils der Fremdwährungskredite im Verhältnis zum Gesamtvolumen aller Bankverbindlichkeiten ist das Wechselkursrisiko für die VIB-Gruppe überschaubar. Da für bestehende Fremdwährungskredite im Jahresabschluss zum 31.12.2010 entsprechende Wertanpassungen vorgenommen wurden, dürften künftig sich weiter verschlechternde Wechselkurse nur untergeordnete Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der VIB-Gruppe haben.

Risiken bei Finanzinstrumenten

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

Im Jahr 2006 wurde ein Währungs-Swap-Geschäft auf Schweizer Franken abgeschlossen, das aufgrund der derzeitigen, historisch niedrigen Kursentwicklungen aktuell zu Zuzahlungen führt, die ergebnis- und liquiditätswirksam sind. Hierfür wurde im Jahresabschluss 2010 eine liquiditätsunwirksame Verbindlichkeit in Höhe von 2,6 Mio. € gebildet. Es wird von einem wieder steigenden Schweizer-Franken-Kurs ausgegangen, so dass das Geschäft bei entsprechendem Kursniveau wieder zu Überschüssen führen wird. Bei weiter steigendem Schweizer-Franken-Kurs könnten sich jedoch weitere ergebnis- und liquiditätswirksame Zuzahlungen ergeben.

Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

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

Übernahmerisiken

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

Risiken aus der geographischen Konzentration / Klumpenrisiko

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

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 24 Fachmärkten, von denen 15 durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter betrieben werden. Dadurch existiert ein Klumpenrisiko. In den letzten Jahren wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Zusätzliche diversifizierende Effekte sind zu erwarten, wenn der Konzern bei der Umsetzung seiner Wachstumsstrategie perspektivisch seine Akquisitionsaktivität wieder ausbaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

c. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Von einem signifikant verbesserten gesamtwirtschaftlichen Umfeld profitiert der Markt für Gewerbeimmobilien in besonderem Maße, wie steigende Vermietungs- und Transaktionsumsätze im Berichtszeitraum eindeutig belegen. Daneben stützt die Europäische Zentralbank (EZB) die wirtschaftliche Entwicklung mit der Beibehaltung des Leitzinses auf einem Rekordtief von 1,0 %, was mit einer hohen Wahrscheinlichkeit ansteigender Inflationsraten einhergeht. Dies könnte zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwartet werden können. Wertsteigernde Impulse sind dem Umstand geschuldet, dass derzeit nur wenige neue Gewerbeobjekte auf den Markt kommen, da während der Wirtschafts- und Finanzkrise die Bauaktivität sich auf einem sehr niedrigen Niveau befand. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten und kaufkräftigsten Regionen der Bundesrepublik kann dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

Mit dem Spin-Off der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG im Rahmen der Börseneinführung im Segment m:access der Börse München wurde die organisatorische Grundlage für eine fokussierte und eigenständige Weiterentwicklung des Immobiliengeschäfts gelegt. Zudem kann die VIB-Gruppe durch die Konzernentflechtung verstärkt von Synergien zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG, unter anderem auf der Kostenseite, profitieren.

d. Ausblick

Im Geschäftsjahr 2010 konnte die VIB Vermögen AG die positive Entwicklung der Vorjahre erfolgreich fortsetzen. In einem verbesserten wirtschaftlichen Umfeld wurde das operative Ergebnis nochmals gesteigert. Grundlage für diese Entwicklung war insbesondere das starke Portfoliowachstum in den Geschäftsjahren 2008 und 2009, da die in diesem Zeitraum übernommenen Objekte in 2010 erstmals über das gesamte Jahr Mieterträge generierten. Neben den gestiegenen Umsatzerlösen hat auch die schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur zum positiven Ergebnis beigetragen. Die nachhaltige und solide Finanzierungsstruktur der VIB-Gruppe hat sich in den vergangenen Jahren, insbesondere vor dem Hintergrund der Finanz- und Wirtschaftskrise, als wichtiger Stabilisierungsfaktor erwiesen. Mit der erfolgreichen Umstrukturierung des VIB-Konzerns durch die Ausgliederung des Getränkesegments in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ist der Fokus wieder klar auf den Immobilienbereich gerichtet.

Die Gesellschaft wird auch künftig an ihrem bewährten Geschäftsmodell festhalten und den Kauf bzw. die Erstellung und die Verwaltung eigener Immobilien weiter verfolgen. Die Gesellschaft wird ihre bewährte „Buy-and-Hold“-Strategie fortführen und sich dabei nach wie vor schwerpunktmäßig auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum konzentrieren. Auch die

bisherige stabilitätsorientierte Finanzierungsstruktur des Immobilien-Portfolios durch den Einsatz eines vergleichsweise hohen Anteils von Eigenmitteln sowie überwiegend langfristig gesicherten Fremdkapitals soll beibehalten werden.

Neben der im Geschäftsjahr 2010 verfolgten Konsolidierung und Optimierung des Immobilien-Portfolios liegt die Priorität für das laufende Geschäftsjahr 2011 wieder verstärkt auf Unternehmenswachstum durch selektive und zielgerichtete Zukäufe. Akquisitionen werden jedoch nur erfolgen, wenn die potenziellen Objekte unseren strikten Investitionskriterien vollumfänglich entsprechen.

Durch den Aufbau eines diversifizierten Portfolios in den vergangenen Jahren mit einer aktuellen Gesamtmietfläche von rd. 658.000 m² wurde die Grundlage für auch in der Zukunft planbare und attraktive Erträge gelegt. Vor diesem Hintergrund geht der Vorstand davon aus, dass im Geschäftsjahr 2011 sowohl Umsatz als auch Ertrag weiter gesteigert werden können, wobei die Zuwächse sowohl vom Umfang der Neuakquisitionen als auch von der Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen. Unter gleichen Voraussetzungen wird auch für das Jahr 2012 von einer stabilen Ertragslage mit ähnlichen Ergebnissen ausgegangen.

Neuburg / Donau, 14. März 2011



Ludwig Schlosser
- Vorstandsvorsitzender -



Peter Schropp
- Vorstand -

[An unsere Aktionäre](#)

Konzernlagebericht

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)



Konzernabschluss

Übersicht

Konzernabschluss	49
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	50
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	51
Konzernbilanz	52
Konzernkapitalflussrechnung	54
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	56
Konzernanhang	57
A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses	57
B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards	59
C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	61
D. Konsolidierungskreis und -methoden	61
E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz	80
Aufstellung des Anteilsbesitzes	116
Bestätigungsvermerk	117

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

in T€	Anhang	2010	2009
Umsatzerlöse	E.1	51.806	49.195
Wertänderung von Investment Properties	E.2	-2.299	-3.209
Sonstige betriebliche Erträge	E.3	2.751	2.170
Summe der betrieblichen Erträge		52.258	48.156
Aufwendungen für Investment Properties	E.4	-10.969	-9.635
Personalaufwand	E.5	-2.386	-1.921
Sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	-3.362	-2.724
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		35.541	33.876
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	E.7	-100	-95
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		35.441	33.781
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	E.8	-538	-56
Ergebnis aus Entkonsolidierung	E.8	-207	0
Erträge aus Beteiligungen		0	44
Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	E.9	-2.865	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.10	62	65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.11	-18.821	-19.185
Aufwand aus Garantiedividende	E.12	-247	-260
Ergebnis vor Steuern (EBT)		12.825	14.389
Ertragsteuern	E.13	3.723	-1.767
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	E.14	366	-279
Konzernergebnis		16.914	12.343
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		16.112	12.072
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	E.15	802	271
Ergebnis je Stammaktie in €			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	E.16	0,89	0,72
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,02	-0,02
Konzernergebnis		0,91	0,70
Verwässertes Ergebnis je Aktie in €			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	E.16	0,87	0,70
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,02	-0,01
Konzernergebnis		0,89	0,69

| Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum
vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	Anhang	2010	2009
Konzernergebnis		16.914	12.343
Übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-85	-32
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		-1.621	-260
Ertragsteuer auf die Positionen des sonstigen Ergebnisses	E.24	-61	-501
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen		-1.767	-793
Gesamtergebnis		15.147	11.550
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		14.434	11.442
Konzernfremde		713	108

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010

in T€	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	E.17	78	1.237
Sachanlagen	E.17	564	7.969
Investment Properties	E.18	639.572	638.019
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.19	2.753	404
Finanzielle Vermögenswerte	E.20	330	2.147
Latente Steuern	E.29	366	0
Summe langfristige Vermögenswerte		643.663	649.776
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsvermögen	E.21	0	1.424
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	E.22	7.098	5.699
Forderungen aus Ertragsteuern	E.22	95	464
Bankguthaben und Kassenbestände	E.23	6.222	5.136
aktive Rechnungsabgrenzung		99	123
Summe kurzfristige Vermögenswerte		13.514	12.846
Bilanzsumme		657.177	662.622

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	Anhang	31.12.2010	31.12.2009
Passiva			
Eigenkapital			
	E.24		
Gezeichnetes Kapital		17.772	17.736
Kapitalrücklage		99.132	99.253
Gewinnrücklage		48.219	43.968
Bilanzgewinn		36.439	28.694
		201.562	189.651
Cash Flow-Hedges		-5.577	-3.984
Fremdwährungsumrechnung		-117	-32
Minderheitenanteil		7.917	7.905
Summe Eigenkapital		203.785	193.540
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	E.25	665	675
Finanzschulden	E.26	351.808	356.724
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	E.27	0	1.556
Derivative Finanzinstrumente	E.28	9.249	5.016
Latente Steuern	E.29	14.992	18.850
Pensionsrückstellungen	E.30	1.059	750
Sonstige langfristige Schulden	E.31	2.193	2.767
Summe langfristige Schulden		379.966	386.338
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	E.32	67.123	73.251
Rückstellungen	E.33	0	104
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	E.34	21	193
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	E.35	434	218
Sonstige Verbindlichkeiten	E.36	5.458	8.427
Rechnungsabgrenzung		390	551
Summe kurzfristige Schulden		73.426	82.744
Bilanzsumme		657.177	662.622

Konzernkapitalflussrechnung

IFRS-Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

in T€	01.01.10 - 31.12.10	01.01.09 - 31.12.09
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	16.914	12.343
+/- Zinsergebnis	18.759	19.288
+/- Ertragsteuern	-3.723	2.158
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	101	1.874
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	205	-60
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	2.299	3.209
+/- at equity Ergebnisse	538	56
+/- gezahlte Ertragsteuern (im Vorjahr erhaltene)	-326	332
betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)	34.767	39.200
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	3.373	-783
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-293	1.874
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-897	-2.802
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	36.950	37.489
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	-66	751
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-364	-1.165
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-4.926	-52.797
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6	-480
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-187	0
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	2.033	3.388
+ erhaltene Dividenden	0	44
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	0	-50
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.450	-51.060
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	-770	-983

in T€	01.01.10 - 31.12.10	01.01.09 - 31.12.09
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden)	-4.434	-3.504
+ erhaltene Zinsen	61	198
- gezahlte Zinsen	-18.820	-19.486
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzierungskrediten	9.806	51.240
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzierungskrediten	-19.513	-15.666
+/- Einzahlungen Minderheitsgesellschafter	697	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-32.203	12.782
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	626	-756
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	36.950	37.489
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-3.450	-51.060
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-32.203	12.782
Veränderung Cash Flow	1.297	-789
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	5.136	5.925
+/- Änderung des Finanzmittelbestandes aufgrund von Änderungen des Konsolidierungskreises	-211	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	6.222	5.136

| Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Bilanzgewinn	Ausgleichsposten für Minderheitsgesellschafter	Konzern-eigenkapital
in T€								
1. Januar 2009	17.084	96.163	40.143	-3.386	0	22.298	13.155	185.457
Gesamtergebnis	0	0	0	-598	-32	12.072	108	11.550
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	652	3.090	0	0	0	0	0	3.742
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	2.259	0	0	-2.259	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-3.417	0	-3.417
Aufstockung Anteile BBI AG im Rahmen des Aktientausches	0	0	0	0	0	0	-3.792	-3.792
Umgliederung der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden stillen Reserven in den zugekauften Anteilen der BBI AG	0	0	1.566	0	0	0	-1.566	0
31. Dezember 2009	17.736	99.253	43.968	-3.984	-32	28.694	7.905	193.540
Gesamtergebnis	0	0	0	-1.593	-85	16.112	713	15.147
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	36	237	0	0	0	0	0	273
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	3.933	0	0	-3.933	0	0
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-4.434	0	-4.434
Einbuchung Minderheitenanteil BHB Brauholding AG	0	-393	0	0	0	0	1.121	728
Entkonsolidierung BHB Brauholding AG	0	0	0	0	0	0	-1.197	-1.197
Veränderung Minderheitenanteil aufgrund Beteiligungshöhe	0	35	264	0	0	0	-299	0
Aufstockung Anteile BBI AG im Rahmen des Aktientausches	0	0	0	0	0	0	-272	-272
Umgliederung der auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallenden stillen Reserven in den zugekauften Anteilen der BBI AG	0	0	54	0	0	0	-54	0
31. Dezember 2010	17.772	99.132	48.219	-5.577	-117	36.439	7.917	203.785

| A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland (kurz „VIB AG“ oder „Gesellschaft“) hat ihren Sitz in der Luitpoldstraße C 70 in 86633 Neuburg/Donau und ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der HRB-Nummer 101699 eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehrssegment M:access der Börse München gehandelt.

Die Muttergesellschaft des VIB Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als mittelgroße Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Kernkompetenz des Konzerns ist der Zukauf und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunfts-trächtigen und wachstumsstarken Regionen in Süddeutschland.

Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i.V.m. § 293 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet, da ein in den Konzernabschluss einzubeziehendes Tochterunternehmen am Abschlussstichtag ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne des § 264 d HGB ist. Die Erstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315 a Abs. 3 HGB).

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in EUR aufgestellt. Die Betragsangaben lauten – soweit nicht anders angegeben – auf Tausend Euro (T€). Auf Grund der vorgenommenen Rundungen können sich rundungsbedingte Differenzen ergeben. Den Jahresabschlüssen der in diesen Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (Einzelabschlüsse) liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wendet die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren an. Neben der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Bilanz und der Kapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Eigenkapitals dargestellt.

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt nach der Fristigkeit. Hierbei werden Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig eingestuft, wenn sie innerhalb eines Jahres realisiert bzw. getilgt werden. Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten sowie Vorräte werden grundsätzlich als kurzfristige Posten ausgewiesen. Latente Steueransprüche bzw. –verbindlichkeiten werden als langfristig dargestellt.

Minderheitenanteile konzernfremder Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

Um die Klarheit und Übersichtlichkeit der Darstellung zu verbessern, werden Posten der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzernbilanz, soweit sinnvoll und möglich, zusammengefasst. Diese Posten werden im Konzernanhang aufgegliedert und entsprechend erläutert.

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden im Anhang erläutert. Die rückwirkende Anwendung von überarbeiteten und neuen Standards verlangt, sofern für den betreffenden Standard keine abweichende Regelung vorgesehen ist, dass die Ergebnisse des Vorjahres und die Eröffnungsbilanz dieser Vergleichsperiode so angepasst werden, als ob die neuen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden schon immer angewandt worden wären.

| B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2010 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Neue Rechnungslegungsvorschriften

Die folgenden geänderten Ausweis- und Angabevorschriften sind zwingend zum 1. Januar 2010 anzuwenden:

Der neu geregelte Standard IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ beinhaltet einerseits die Erfassung der Anschaffungsnebenkosten zum Fair Value als Aufwand und andererseits ein Wahlrecht bei der Bewertung von Minderheitsanteilen. Diese Anteile können entweder zum beizulegenden Zeitwert inklusive des auf sie entfallenden Goodwills des sogenannten „Full Goodwill“ oder zum anteiligen identifizierbaren Nettovermögen bilanziert werden. Ebenso änderte sich hinsichtlich des sukzessiven Anteilerwerbs, die erfolgswirksame Erfassung des Unterschiedsbetrags zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert der bisher gehaltenen Anteile. Durch die Überarbeitung wurden zudem die Bestimmungen für Transaktionen mit nicht beherrschenden Unternehmen sowie die Bilanzierung beim Verlust beim beherrschenden Unternehmen über ein Tochterunternehmen erfasst.

Der überarbeitete IAS 27 „Konzernabschluss und Einzelabschlüsse“ beinhaltet die wesentlichen Änderungen bezüglich der Belastung des negativen Minderheitsanteils mit Verlusten, die Neugestaltung zur Übergangskonsolidierung mit Statuswechsel sowie die Neuregelung zur Auf- und Abstockung von Mehrheitsbeteiligungen. Hinsichtlich der Anteilsveräußerung ohne Verlust der Kontrolle ist zu berücksichtigen, dass diese Transaktion (Umschichtung innerhalb des Eigenkapitals) zwischen Eigenkapitalgebern als erfolgsneutral zu behandeln ist. Eine Erfolgsrealisation findet dabei nicht statt. Hingegen sind bei Kontrollverlust die konsolidierten Vermögenswerte und Schulden auszubuchen und die verbleibenden Anteile in die Ermittlung des Entkonsolidierungserfolgs einzubeziehen.

Die künftigen Auswirkungen dieser neuen Standards auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG werden derzeit geprüft und hängen von der Durchführung und Struktur künftiger Unternehmenszusammenschlüsse ab. Auf die im Geschäftsjahr 2009 erfolgte Aufstockung der bestehenden Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wurde IAS 27 (rev. 2008) bereits angewandt.

Am 16. März 2009 hat das IASB durch die „Improvements to IFRSs 2009“ eine Reihe von kleineren Änderungen verschiedener Standards veröffentlicht. Darunter sind folgende Vorschriften verbessert worden: IFRS 2, IFRS 5, IFRS 8, IAS 1, IAS 7, IAS 17, IAS 18, IAS 36, IAS 38, IAS 39, IFRIC 9 sowie IFRIC 16.

Daneben wurden weitere Regelungen, die zwingend zum 1. Januar 2010 anzuwenden sind, überarbeitet. Sie wirken sich jedoch unwesentlich auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage des Konzerns aus und werden deshalb nicht ausführlicher beschrieben. Diese sind: IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards“, IAS 39 „Ansatz und Bewertung der Finanzinstrumente“, IFRIC 12 „Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen“, IFRIC 15 „Verträge über die Errichtung von Immobilien“, IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb“, IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“ und IFRIC 18 „Übertragung von Vermögenswerten durch einen Kunden“.

Neue oder geänderte Bilanzierungsvorschriften, die teilweise noch nicht von der EU anerkannt wurden:

Das IASB hat am 12. November 2009 IFRS 9 „Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung,“ veröffentlicht. Dieser Standard ändert grundlegend die bisherigen Vorschriften zur Kategorisierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Ebenso sieht die Neufassung des IFRS 9 beim Hedge Accounting eine Annäherung der bilanziellen Darstellung an die ökonomische Steuerung und eine Vereinfachung der Anforderungen vor. Diese Modifizierungen sind laut IASB für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Umsetzung der neuen Vorschrift ist zulässig. Die künftigen Auswirkungen des IFRS 9 auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG werden derzeit geprüft.

Am 1. Juli 2010 trat IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ in Kraft. Dieser kommt zur Anwendung, wenn ein Unternehmen eine finanzielle Verbindlichkeit durch die Ausgabe von Aktien oder anderen Eigenkapitalinstrumenten tilgt. Aus der Anwendung des Standards ergeben sich für den Konzern keine wesentlichen Auswirkungen.

Im Mai 2010 erschienen die dritten Änderungsstandards „Improvements to IFRSs 2010“, die folgende wesentlichen Vorschriften beinhalten: IFRS 1, IFRS 3, IAS 1, IAS 21, IAS 28, IAS 31, IAS 34 und IFRIC 13.

Weitere Neuverfassungen wie zum Beispiel bei IFRS 7 „Angaben der Finanzinstrumente“, IAS 12 „Ertragssteuern“, IAS 24 „Angaben über die Beziehungen zu nahestehenden Personen“, IAS 32 „Angaben und Darstellung der Finanzinstrumente“ und IFRIC 14 „Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechsel-

wirkungen“ sind erschienen. Diese Verbesserungen können angewendet werden, sind aber nicht verpflichtend. Sie treten frühestens zum 1. Januar 2011 in Kraft.

Bislang wurden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernabschlusses der VIB Vermögen AG auf Grund der Verbesserungen der Standards ermittelt. Weiterhin werden Überprüfungen einiger Standards durchgeführt, um eventuelle Auswirkungen festzusetzen.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

| C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wurde auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vermögenswerte und Schulden erstellt. Auf Grund der hiervon abweichenden zwingenden Vorschriften hinsichtlich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten sowie finanziellen Vermögenswerten und Schulden erfolgte deren Ansatz zum beizulegenden Zeitwert. Nach erstmaligem Ansatz und Bewertung können Investment Properties nach zwei unterschiedlichen Bewertungsverfahren zum Bilanzstichtag folgebewertet werden. Als Folgebewertungsmethoden stehen die ergebniswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Modell des beizulegenden Zeitwerts) oder die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) zur Auswahl. Da sich die Fair Value-Methode mittlerweile am Kapitalmarkt als die übliche Folgebewertungsmethode durchgesetzt hat, wendet die VIB Vermögen AG seit dem 1. Januar 2007 die Fair Value-Methode an.

| D. Konsolidierungskreis und -methoden

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, auf welche die VIB AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Ein beherrschender Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn die Stimmrechtsmehrheit am Tochterunternehmen (inkl. Zweckgesellschaften) durch eine oder mehrere Konzerngesellschaften gehalten wird. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IAS 27 (Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet (Neubewertungsmethode). Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date) zuzüglich der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten (IFRS 3 rev. 2008 sieht künftig die Erfassung der Anschaffungsnebenkosten als Aufwand vor). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Hierbei werden die Minderheitenanteile nicht berücksichtigt. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von Minderheitsgesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zu dem auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

Die Aufwendungen und Erträge der im Verlauf eines Jahres erworbenen oder veräußerten Tochterunternehmen werden ab dem Zeitpunkt des Beginns bzw. der Beendigung der Beherrschungsmöglichkeit in die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung einbezogen. Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Unrealisierte Verluste werden ebenso eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

Der auf die Minderheitengesellschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzerneigenkapital sowie am konsolidierten Jahresergebnis wird getrennt von den auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG entfallenden Anteilen ausgewiesen.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

Zum 31. Dezember 2010 wurden neben dem Mutterunternehmen 7 (im Vorjahr 14) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2010:

Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	91,21
Merkur GmbH	100,00
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50
IVM Verwaltung GmbH	60,00
RV Technik s.r.o.	100,00
VSI GmbH	74,00
RC Golfhotel GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den, dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) hat im Jahr 2009 die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG) gegründet. Die Gesellschaft wurde somit erstmals in den Konzernabschluss 2009 einbezogen. Mit Einbringungsvertrag vom 26. Oktober 2009 hat die BBI Immobilien AG ihre 100 %-ige Kommanditbeteiligung an der Herrnbräu GmbH & Co. KG ebenso wie die Beteiligung an der Komplementärgesellschaft Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten im Rahmen der Sachgründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG in diese eingebracht.

Auf Grund zweier Kapitalerhöhungen, an denen die unmittelbare Gesellschafterin BBI Immobilien AG nicht teilgenommen hat, hat sich die Beteiligung an der BHB Brauholding AG auf 35,5 % reduziert. Daher wurde der Teilkonzernabschluss der BHB Brauholding AG zum 6. Juli 2010 entkonsolidiert. Das Entkonsolidierungsergebnis beläuft sich auf T€ -207. Ab diesem Zeitpunkt wird die Beteiligung at-equity nach IAS 28 bilanziert.

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist dem Konzernanhang am Ende beigefügt.

Die Abschlussstichtage aller in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogenen Tochtergesellschaften entsprechen dem Abschlussstichtag des Mutterunternehmens.

Bei den Abschlüssen der Tochtergesellschaften, welche aus handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Gründen nicht zur Führung von Büchern verpflichtet sind und lediglich Einnahmen-/ Überschussrechnungen erstellen, wurden die wesentlichen Effekte der Periodenabgrenzung in einer Überleitung zu einer bilanziellen Darstellung erfasst.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

Wesentliche Akquisitionen

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2007 ihren Anteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (im Folgenden BBI Immobilien AG oder BBI) von 28,63 % um 41,36 % auf 69,99 % aufgestockt. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wurde auf den 31. Dezember 2007 abgestellt. Die BBI Immobilien AG wurde bis zu diesem Zeitpunkt entsprechend der Bewertungsgrundsätze für assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Durch den mehrheitlichen Erwerb der Beteiligung an der BBI Immobilien AG war ein Pflichtangebot an die Aktionäre der BBI Immobilien AG gemäß den Bestimmungen des WpÜG erforderlich. Darin wurde den Aktionären der BBI Immobilien AG der Erwerb der Aktien durch die VIB Vermögen AG zum Preis von 11,70 € angeboten. Dieses Kaufangebot haben im Geschäftsjahr 2008 zahlreiche Aktionäre der BBI Immobilien AG wahrgenommen. Im Jahr 2008 hat die VIB Vermögen AG die Beteiligung an der BBI Immobilien AG auf Grund des Pflichtangebots (Erwerb von insgesamt 540.607 Aktien) sowie durch weitere Erwerbe von 69,99 % auf 82,01 % aufgestockt. Insgesamt wurden in 2008 625.107 BBI Aktien erworben.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 (brutto) Euro pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt normalerweise zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind Klagen bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Höhe der Garantiedividende anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Im Jahr 2009 wurden von 25 Aktionären der BBI Immobilien AG insgesamt 449.584 Aktien der BBI Immobilien AG getauscht. Die Beteiligung an der BBI Immobilien AG hat sich damit inkl. eines Erwerbs von 4.000 Anteilen um 8,73 %-Punkte von 82,01 % per 31.12.2008 auf 90,74 % zum Jahresende 2009 erhöht. Im Verlauf des Jahres 2010 wurden weitere 24.812 Aktien getauscht, so dass sich zum Jahresende eine Beteiligungshöhe von 91,21 % ergibt.

Im Rahmen der Transaktion wurden als Gegenleistung für den Erwerb der BBI-Anteile aus dem bereitgestellten bedingten Kapital 35.976 VIB Aktien ausgegeben. Hierbei wurde ein durchschnittlicher Börsenkurs für die VIB-Anteile von € 7,60 zugrunde gelegt.

Die Anschaffungskosten der in 2010 erworbenen BBI-Anteile belaufen sich auf T€ 273. Auf Grund des höheren Zeitwertes des Minderheitenanteils wurde ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 54 unmittelbar im Eigenkapital den Eigentümern des Mutterunternehmens zugeordnet.

Zur Vorbereitung einer geplanten Maßnahme wurde im Oktober 2010 durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH die RC Golfhotel GmbH, Neuburg/Donau, mit einem Stammkapital von 100.000,00 € gegründet.

Im Geschäftsjahr 2010 hat die VIB Vermögen AG die noch ausstehenden Kapitalanteile der Tochtergesellschaften VR 1 Immobilienverwaltung GbR und Industriepark Neuburg/Donau GbR erworben. Alle Vermögenswerte und Schulden dieser beiden Gesellschaften sind somit der VIB Vermögen AG angewachsen.

Assoziierte Unternehmen

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen – einschließlich Personengesellschaften – bei welchen der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch keine Kontrolle besitzt. Es handelt sich daher nicht um Tochterunternehmen oder Joint Ventures. Unter maßgeblichem Einfluss ist die Möglichkeit zu verstehen, an finanz- oder geschäftspolitischen Entscheidungen mitzuwirken, diese jedoch nicht alleine treffen zu können. In der Regel wird maßgeblicher Einfluss bei einer bestehenden Beteiligung zwischen 20 und 50 Prozent der Anteile unterstellt.

Entsprechend IAS 28.13 werden Anteile an assoziierten Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert. Die Beteiligung wird hierbei im ersten Schritt zu Anschaffungskosten aktiviert. Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung werden hierbei analog den Regelungen des IFRS 3 entsprechend den Vorschriften der Vollkonsolidierung behandelt. Aktive Unterschiedsbeträge stellen einen Goodwill dar, welcher im Buchwert der Beteiligung am assoziierten Unternehmen enthalten ist und nicht planmäßig abgeschrieben wird. Passive Unterschiedsbeträge sind nach erneuter Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag zu erfassen.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens wird vom Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Statuswechsels im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, der Anteil an Veränderungen des Eigenkapitals direkt im Konzerneigenkapital. Ausschüttungen des Beteiligungsunternehmens vermindern den Buchwert der Beteiligung.

Zum 31. Dezember 2010 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

VIMA Grundverkehr GmbH (Kapitalanteil 50 %)

BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Kapitalanteil 35,5 %), seit dem 06. Juli 2010

Auf Grund der Entkonsolidierung des BHB Brauholding AG-Teilkonzern zum 6. Juli 2010 wurde die entsprechend der Equity-Methode bilanzierte Beteiligung an der Tre Effe S.R.L. ebenfalls entkonsolidiert.

Segmentberichterstattung

Entsprechend IFRS 8.2 haben Unternehmen wie die VIB Vermögen AG, deren Anteile öffentlich gehandelt werden, eine Segmentberichterstattung zu erstellen. Hierbei ist für die Segmentierung der sog. „Management Approach“ zugrunde zu legen.

Ein Geschäftssegment ist in IFRS 8 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ähnliche langfristige Erträge bzw. vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweist. Die einzelnen Geschäftssegmente sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Das Geschäftssegment Getränke wurde durch den Börsengang der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG zum 6. Juli 2010 entkonsolidiert und daher in den Geschäftsjahren 2009 und 2010 nach IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich dargestellt.

Realisierung von Erträgen und Aufwendungen

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde (i.d.R. Gefahrenübergang, bei Mietverhältnissen vertragliche Vereinbarung und Mietzeitraum), die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann. Bei langfristigen Verträgen (insbesondere Nutzungsentgelten) werden die Erträge periodengerecht unter Zugrundelegung der Bestimmungen des zugehörigen Vertrages erfasst, d.h. es erfolgt in der Regel eine Ertragsrealisation linear über die Vertragslaufzeit oder, sofern die Leistungserbringung nicht linear erfolgt, sobald die Leistungen erbracht werden. Umsätze im Dienstleistungsgeschäft werden mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst.

Die Erträge werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bemessen. Rabatte, Skonti oder mit dem Verkauf von Waren und Leistungen zusammenhängende Steuern werden von den Umsätzen abgesetzt.

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes (Effektivzins) abgegrenzt. Der anzuwendende Effektivzins ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abgezinst werden.

Dividenerträge aus finanziellen Vermögenswerten werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs auf Zahlung erfasst.

Nicht bilanzierungsfähige Aufwendungen werden abgegrenzt und periodengerecht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden entsprechend IAS 23 (revised) bei Vorliegen der Voraussetzungen zwingend als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert, wenn diese direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr T€ 290).

Zuwendungen der öffentlichen Hand

Ertragszuschüsse werden den Perioden, in denen die dazugehörigen Kosten anfallen, zugeordnet und von den entsprechenden Aufwendungen abgezogen. Zuwendungen für Vermögenswerte werden als passiver Abgrenzungsposten dargestellt.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden effektiven Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird durch den Konzern auf Basis des zu versteuernden Einkommens der in den Konzernabschluss als Tochterunternehmen einbezogenen Gesellschaften ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung, da Aufwendungen und Erträge auf Grund der steuerlichen Regelungen u.U. periodenverschoben bzw. niemals steuerbar oder steuerlich abzugsfähig werden. Die Berechnung der laufenden Steuerverbindlichkeiten der Konzernunternehmen erfolgt auf Basis der zum Veranlagungszeitraum gültigen Steuersätze.

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. –forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und Verbindlichkeitenmethode (Asset and Liability Method) gemäß IAS 12 auf zu erwartende Steuerbe- bzw. entlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbasis, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf wahrscheinlich realisierbare Verlustvorträge gebildet.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche für temporäre Differenzen und künftig nutzbare steuerliche Verlustvorträge werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig ausreichend steuerbare Überschüsse vorhanden sind, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Für temporäre Differenzen aus dem Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, dem erstmaligen Ansatz von anderen Vermögenswerten oder Schulden (außer dies erfolgt im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses oder einer Transaktion, welche weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss beeinflusst), werden keine latenten Steuern angesetzt.

Latente Steuerforderungen und latente Steuerverbindlichkeiten werden saldiert ausgewiesen, wenn sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Die bilanziell erfassten Buchwerte der latenten Steueransprüche werden jedes Jahr am Abschlussstichtag auf ihre Werthaltigkeit überprüft und gegebenenfalls herabgesetzt, falls es nicht mehr wahrscheinlich ist, dass genügend zu versteuerndes Einkommen zur Verfügung steht, um den Anspruch vollständig oder teilweise wieder einzubringen.

Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die direkt im Eigenkapital gebucht werden.

Latente Steuern werden auf Basis der Steuersätze ermittelt, die im Zeitpunkt der Begleichung der Schuld oder der Realisierung des Vermögenswertes Geltung haben. Die Auswirkungen von Steuersatzänderungen auf latente Steuern werden erfolgswirksam in dem Berichtszeitraum erfasst, in dem das der Steuersatzänderung zu Grunde liegende Gesetzgebungsverfahren weitgehend abgeschlossen ist, außer sie beziehen sich auf erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Posten.

Latente Steuerverpflichtungen, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen, werden angesetzt, es sei denn, dass der Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen vom Konzern gesteuert werden kann und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

Immaterielle Vermögenswerte (Lizenzen (inkl. Software) und Belieferungsrechte)

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei erworbener Software wird auf Grund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

Geschäfts- oder Firmenwert

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen entstehende Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einem jährlichen (sowie zusätzlich auch bei Vorliegen eines entsprechenden Anhaltspunktes) Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet („Impairment-only-approach“). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird zum Zweck des Werthaltigkeitstests auf Cash Generating Units (zahlungsmittelgenerierende Einheiten) verteilt. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt. Bei der Veräußerung eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Bestimmung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden zu den historischen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen und Wertminderungen bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten umfassen sämtliche direkt dem Erwerb des Vermögenswertes zurechenbaren Ausgaben.

Die Abschreibung der Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfolgt linear bzw. entsprechend dem erwarteten Verlauf des künftigen Nutzens aus der Anlage. Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben:

- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3-10 Jahre

Die Überprüfung der Restbuchwerte, der wirtschaftlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsmethoden sowie der Restnutzungsdauern erfolgt zu jedem Bilanzstichtag und führt gegebenenfalls zu einer Anpassung. Liegt der Buchwert eines Vermögenswertes über seinem geschätzten erzielbaren Betrag, welcher sich aus dem höheren der beiden Beträge aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten und Nutzungswert ergibt, so erfolgt sofort eine Abschreibung auf den erzielbaren Betrag. Gewinne und Verluste aus den Abgängen von Vermögenswerten werden als Unterschiedsbetrag zwischen den Veräußerungserlösen und dem Buchwert ermittelt und erfolgswirksam erfasst.

Investment Properties

Auf Grund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Bei dem Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Von der öffentlichen Hand gegebenenfalls erhaltene Investitionszuschüsse zur Abdeckung denkmalpflegerischer Mehraufwendungen im Rahmen von Investitionen in Immobilien werden von den Anschaffungskosten des entsprechenden Vermögenswertes gemäß IAS 20 gekürzt. Die Folgebewertung erfolgte bis zu der zum 1. Januar 2007 erstmalig vorgenommenen Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten einheitlich für alle als Investment Property eingestufteten Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug planmäßiger linearer Abschreibungen. Im Zeitpunkt des Methodenwechsels von der Bilanzierung zu Anschaffungskosten auf den Ansatz von Zeitwerten wurde der Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten – unter Abzug der latenten Steuern – erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter (Bericht über die Durchführung einer Immobilienbewertung der Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 14. März 2011) Der Gutachter hat sich grundsätzlich für die Ermittlung der Zeitwerte der Discounted Cash Flow Methode bedient.

Bei der Discounted Cash Flow Methode hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten und erwartete Instandhaltungsaufwendungen
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Diskontierungszins (Liegenschaftszinssatz)
- Bodenwert

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten der einzelnen Objekte ermittelt worden. Die Bodenwerte wurden in Anlehnung an die Richtsatzsammlungen der jeweiligen Gemeinden ermittelt. Als Diskontierungsfaktor kam ein Zinssatz in Höhe von 4,9 - 8,6 % zum Ansatz.

Vorratsgrundstücke und Anlagen im Bau werden seit dem vergangenen Jahr als Investment Properties ausgewiesen. Grundsätzlich ist für die Bewertung nach IAS 40 der beizulegende Zeitwert maßgeblich, der neben anderen Parametern die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen berücksichtigt, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mieterträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden.

Nach IAS 40.53 besteht jedoch die widerlegbare Vermutung, dass ein Unternehmen in der Lage ist, den beizulegenden Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie fortwährend verlässlich zu bestimmen. Kann der beizulegende Zeitwert einer als in Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie auf Grund des frühen Projektstatus nicht verlässlich ermittelt werden, so wird diese mit den Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Sobald die VIB in der Lage ist, den Zeitwert zu ermitteln, erfolgt der Ansatz zum Zeitwert. Dies hat spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie zu erfolgen.

Für den VIB-Konzern konnte – u.a. auf Grund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2010 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

Wertminderungen von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der VIB-Konzern nimmt auf den Buchwert von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, immaterielle Vermögenswerte sowie Vorräte gegebenenfalls Abschreibungen vor, soweit auf Grund besonderer Umstände eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben, sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände Anhaltspunkte dafür geben, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Wertminderung bemisst sich aus der Differenz zwischen dem niedrigeren erzielbaren Betrag und dem Buchwert und wird ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert des Vermögenswertes. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash Flows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units). Der Nutzungswert ergibt sich durch Abzinsung der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme der Cash Generating Unit.

Die VIB Vermögen AG überprüft an jedem Abschlusstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, eine vorgenommene Wertminderung wieder aufzuholen. Hierbei wird der Buchwert des Vermögenswertes, bzw. der Zahlungsmittel generierenden Einheit auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Die Erhöhung des Buchwerts ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (der Zahlungsmittel generierenden Einheit) in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine Umkehrung des Wertminderungsaufwandes wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine Umkehr des Wertminderungsaufwandes erfolgt nicht auf Goodwill-Ansätze.

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing eingestuft, wenn durch die Bedingungen des Leasingvertrages alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Alle anderen Leasingverhältnisse werden als Operating-Leasing klassifiziert.

Leasingzahlungen, die aus einem Operating-Leasingverhältnis resultieren, werden als Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, es sei denn, eine andere systematische Grundlage entspricht eher dem zeitlichen Verlauf des Nutzens für den Leasingnehmer.

Vorratsvermögen

Vorräte werden mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, einschließlich eines angemessenen Teils der fixen und variablen Gemeinkosten, werden den Vorräten nach der für ihre Zuordnung jeweils am besten geeigneten Methode zugerechnet. Der Großteil des Vorratsvermögens wird dabei nach gewichtetem Durchschnitt bewertet. Der Nettoveräußerungswert stellt den geschätzten Verkaufspreis der Vorräte abzüglich aller geschätzten Aufwendungen dar, die für die Fertigstellung und die Veräußerung noch notwendig sind.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. In der Folge werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen fortentwickelt. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem

Barwert der geschätzten zukünftigen Cash Flows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen.

Bankguthaben und Kassenbestände

Die Bankguthaben und Kassenbestände enthalten Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden valutierte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Bankguthaben und Kassenbestände erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte (sämtliche Verträge, die zur Erfassung eines finanziellen Vermögenswertes bei einer Gesellschaft und zur Erfassung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstrumentes bei einer anderen Gesellschaft führen) werden gemäß IAS 39 in die folgenden Kategorien eingeordnet:

- Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (financial assets at Fair Value through profit or loss)
- bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte (held to maturity investments),
- Kredite und Forderungen (loans and receivables)
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets)

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte, welche dieser Kategorie zugeordnet werden, sind einer der folgenden Unterkategorien zuzuordnen:

- Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet wurden (held for trading)
- Finanzielle Vermögenswerte, die ab dem erstmaligen Ansatz „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ (at Fair Value through profit and loss) klassifiziert wurden

Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder der finanzielle Vermögenswert vom Management entsprechend designiert wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige

Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Derivative Finanzinstrumente (im VIB-Konzern insbesondere Zinsswaps sowie ein Devisentermingeschäft) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertveränderungen von Derivaten ohne Sicherungszusammenhang gelten als „zu Handelszwecken gehalten“ und werden folglich erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Sind die Derivate in einen Cash Flow-Hedge einbezogen, werden die Fair Value-Anpassungen unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Bei Einbeziehung von derivativen Finanzinstrumenten in Fair-Value Hedges wird der Buchwert des Grundgeschäfts um den dem abzuschreibenden Risiko zurechenbaren Gewinn oder Verlust aus dem Derivat angepasst.

2. Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen (loans and receivables) enthalten nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, die kurzfristig zur Veräußerung bestimmt sind (held for trading) sowie diejenigen, welche das Management zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert designiert hat. Darlehen und Forderungen entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen weiterzuverkaufen. Sie werden den kurzfristigen Vermögenswerten zugerechnet, soweit die Fälligkeit der Darlehen und Forderungen nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Darlehen und Forderungen mit längeren Laufzeiten werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Forderungen enthalten.

3. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen (held-to-maturity investments) sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen oder bestimmbareren Zahlungen sowie einer festen Laufzeit, bei denen das Management die Absicht und Fähigkeit besitzt, diese bis zur Endfälligkeit zu halten. Ausgenommen sind Investments, die zur Bilanzierung zum Fair Value designiert sind, die zu Handelszwecken gehalten werden oder den Darlehen und Forderungen zuzuordnen sind.

4. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte, die als zur Veräußerung verfügbar klassifiziert werden und keiner der anderen dargestellten Kategorien zugeordnet wurden. Sie sind den langfristigen Vermögenswerten zugeordnet, sofern das Management nicht die Absicht hat, sie innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu veräußern.

Finanzielle Vermögenswerte werden im Zeitpunkt des erstmaligen Ansatzes zu ihrem beizulegenden Zeitwert zuzüglich Transaktionskosten bewertet. Ein finanzieller Vermögenswert wird ausgebucht, wenn die Rechte auf Zahlungen aus dem Investment erloschen sind oder übertragen wurden und der Konzern im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, übertragen hat.

Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und Vermögenswerte der Kategorie „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden nach ihrem erstmaligen Ansatz zu ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet. Darlehen und Forderungen und bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode bilanziert.

Realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von nichtmonetären Wertpapieren der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden im übrigen Ergebnis erfasst. Wenn Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ veräußert werden oder wertgemindert sind, werden die im übrigen Ergebnis zusammengefassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam als Gewinne bzw. Verluste aus finanziellen Vermögenswerten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Die beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte, die an einem aktiven Markt notiert sind, bemessen sich nach dem aktuellen Geldkurs. Liegt für finanzielle Vermögenswerte kein aktiver Markt vor oder es handelt sich um nicht notierte Wertpapiere, werden die entsprechenden beizulegenden Werte mittels geeigneter Bewertungsmethoden ermittelt. Diese umfassen Bezugnahmen auf kürzlich stattgefundenen Transaktionen zwischen unabhängigen Geschäftspartnern, die Verwendung aktueller Marktpreise anderer vergleichbarer Vermögenswerte, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie ggf. spezielle Optionspreismodelle.

Die VIB Vermögen AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente bei der Bestimmung, inwieweit die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind, berücksichtigt. Wenn

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

ein derartiger Hinweis für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert – abzüglich davor im Hinblick auf den betrachteten finanziellen Vermögenswert erfasste Wertminderungsverluste aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Einmal in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Cash Flow-Hedges

Im Rahmen von Darlehensaufnahmen werden teilweise Zinsswaps eingesetzt, die unter anderem der Absicherung eines festen Kreditzins dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen sind. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 durchgeführt. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einem Effektivitätstest mit statistischen Methoden in Form eines sog. Dollar Offset Tests überprüft. Bei diesen, zur Absicherung von Zahlungsströmen eingesetzten Finanzinstrumenten (Cash Flow-Hedge), werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des effektiven Sicherungsgeschäfts unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die im Eigenkapital kumulierten Beträge werden in den Perioden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in welchen das Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst.

Eigenkapital

Die Stammaktien der VIB Vermögen AG werden als Eigenkapital eingestuft. Aufwendungen, die mit der Ausgabe neuer Aktien in direktem Zusammenhang stehen, werden direkt im Eigenkapital netto nach Abzug von Ertragsteuern von den Emissionserlösen abgesetzt. Ebenfalls dem Eigenkapital zugerechnet werden die Kapitalrücklagen, die Gewinnrücklagen, der Gewinnvortrag des Konzerns sowie die Anteile der Minderheitsgesellschafter.

Erwirbt ein Unternehmen des Konzerns eigene Eigenkapitalanteile, wird der Wert der bezahlten Gegenleistung, einschließlich direkt zurechenbarer zusätzlicher Kosten (netto nach Steuern), vom Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, abgezogen, bis die Aktien eingezogen, wieder ausgegeben oder weiterverkauft werden. Werden solche Anteile nachträglich wieder ausgegeben oder verkauft, wird die erhaltene Gegenleistung, netto nach Abzug direkt zurechenbarer zusätzlicher Transaktionskosten und zusammenhängender Ertragsteuern, im Eigenkapital, das den Aktionären des Unternehmens zusteht, erfasst. Zum Bilanzstichtag hält keine Konzerngesellschaft eigene Eigenkapitalinstrumente.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gemäß IAS 37 gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die in der Vergangenheit begründet sind, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von wirtschaftlich nutzbaren Ressourcen führen und deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann. Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach bestmöglicher Schätzung erforderlich ist, um alle gegenwärtigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag abzudecken. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Zinsaufwand erfasst.

Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich am Jahresende ergebende Unterschiedsbeträge (so genannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert sofort ertrags- oder aufwandswirksam im Periodenergebnis erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Zinsanteil wird als Personalaufwand im operativen Ergebnis gezeigt.

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen, mit Ausnahme der RV Technik s.r.o., der Euro.

Die Umrechnung der Vermögenswerte (incl. Goodwill und im Rahmen einer Kaufpreisallokation aufgedeckter stiller Reserven) und Verbindlichkeiten der ausländischen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, erfolgt entsprechend IAS 21.44 mit dem Stichtagskurs, die Umrechnung von Aufwendungen und Erträgen mit dem Durchschnittskurs. Die sich aus der Umrechnung ergebenden Unterschiedsbeträge weist die VIB Vermögen AG direkt im Eigenkapital aus.

Transaktionen und Salden

Fremdwährungstransaktionen werden mit den Wechselkursen zum Transaktionszeitpunkt in die funktionale Währung umgerechnet. Gewinne und Verluste, die aus der Erfüllung solcher Transaktionen sowie aus der Umrechnung zum Stichtagskurs von in Fremdwährung geführten monetären Vermögenswerten und Schulden resultieren, werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Rechtsstreitigkeiten und Schadensersatzansprüche

Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten und den zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden derivativen Finanzinstrumenten. Verbindlichkeiten werden mit fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Kurzfristige Verbindlichkeiten (d.h. Verbindlichkeiten, deren Tilgung innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag erwartet wird) werden mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt. Langfristige Verbindlichkeiten sowie Finanzschulden werden zu fortgeführten Anschaffungskosten nach Maßgabe der Effektivzinsmethode bilanziert. Verbindlichkeiten aus Financial Leasing-Verhältnissen werden mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen ausgewiesen.

Entsprechend der Eigenkapitaldefinition des IAS 32 liegt Eigenkapital aus Sicht des Unternehmens nur dann vor, wenn das entsprechende Finanzinstrument keine vertragliche Verpflichtung zur Rückzahlung des Kapitals oder zur Lieferung von anderen finanziellen Vermögenswerten begründet. Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Gesellschaftsvermögen können bestehen, wenn (Minderheits-) Gesellschaftern ein Kündigungsrecht zusteht und gleichzeitig die Ausübung dieses Rechts einen Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft begründet. Solches von Minderheitsgesellschaftern zur Verfügung gestelltes Kapital wird als Verbindlichkeit ausgewiesen, auch wenn dies nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechts als Eigenkapital angesehen wird. Die Abfindungsansprüche werden mit dem Fair Value bilanziert.

Risikomanagement

Der Konzern ist verschiedenen finanziellen Risiken ausgesetzt, die sich aus den betrieblichen Geschäftstätigkeiten und den Finanzierungstätigkeiten des Konzerns ergeben. Die für den Konzern bedeutendsten finanziellen Risiken ergeben sich aus Änderungen der Zinssätze sowie der Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit der Gegenparteien des Konzerns.

Das finanzielle Risikomanagement erfolgt innerhalb des Konzerns gemäß der vom Management festgelegten Grundsätze. Diese umfassen Zins-, Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken. Ebenso bestehen Grundsätze und Richtlinien für andere Bereiche wie z.B. das Liquiditätsmanagement sowie die Beschaffung von kurz- und langfristigen Darlehen.

Ziel des finanziellen Risikomanagements ist die Absicherung, sofern erforderlich, der oben erwähnten verschiedenen Risiken und damit die Begrenzung der negativen Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung und Bilanz des Konzerns. Unter Beachtung des Prinzips der Funktionstrennung werden die finanziellen Risiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, durch verschiedene Maßnahmen laufend bewertet, überwacht und aktiv bewirtschaftet.

Bewertungsunsicherheiten, Ermessensspielräume und Schätzungsunsicherheiten

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind Ermessensentscheidungen zu treffen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, auf Grund derer ein Risiko besteht, dass innerhalb des nächsten Geschäftsjahres eine Anpassung der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden erforderlich sein wird, werden nachfolgend erläutert:

- Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente und der Derivate
- Es werden Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen gebildet, um geschätzten Verlusten aus der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit von Kunden Rechnung zu tragen
- Annahmen sind des Weiteren zu treffen bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern. Insbesondere spielt bei der Beurteilung, ob aktive latente Steuern genutzt werden können, die Möglichkeit der Erzielung entsprechend steuerpflichtiger Einkommen eine wesentliche Rolle
- Bei der Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und laufenden Rückstellungen stellen die Abzinsungsfaktoren und erwartete Entwicklungen die wesentlichen Schätzgrößen dar.

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)[Konzernanhang](#)

Grundsätzlich werden bei diesen Bewertungsunsicherheiten die bestmöglichen Erkenntnisse bezogen auf die Verhältnisse am Bilanzstichtag herangezogen. Die tatsächlichen Beträge können sich von den Schätzungen unterscheiden. Die im Abschluss erfassten und mit diesen Unsicherheiten belegten Buchwerte sind aus der Bilanz bzw. den zugehörigen Erläuterungen im Anhang zu entnehmen.

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2010 zu erwarten.

| E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

Das Brauereisegment wurde zum 6. Juli 2010 entkonsolidiert und nach IFRS 5 in 2010 als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen. Die entsprechenden Vorjahresbeträge wurden angepasst.

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
Erlöse aus dem Segment Immobilien	51.806	49.195
	51.806	49.195

2. Wertänderungen von Investment Properties

in T€	2010	2009
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	7.216	6.738
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-9.515	-9.947
	-2.299	-3.209

Seit dem 1.1.2007 werden Renditeliegenschaften nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da betreffend die noch in Entwicklung befindlichen Objekte ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese auch nach der Umgliederung in die Investment Properties weiter zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Die Zuschreibungen in Höhe von T€ 7.216 setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	1.917
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	5.299
	7.216

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
übrige betriebliche Erträge	1.677	2.170
Ertrag im Zusammenhang mit dem Erwerb von Minderheitenanteilen an Immobilienprojekten	623	0
Veräußerungsgewinne von Immobilien	451	0
	2.751	2.170

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten, Kursdifferenzen, der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen sowie aus Versicherungsentschädigungen.

4. Aufwendungen für Investment Properties

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit den Investment Properties setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude		
Grundstücksaufwendungen	8.686	7.921
Instandhaltungsaufwendungen	2.283	1.714
	10.969	9.635

Die Aufwendungen für Investment Properties, welche im Berichtsjahr nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen beigetragen haben (u.a. in Bau, Leerstand, etc.), sind von untergeordneter Bedeutung.

5. Personalaufwand

in T€	2010	2009
Löhne und Gehälter	1.888	1.720
Sozialabgaben	498	201
	2.386	1.921

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung des Vorstandes 30 Personen (Vorjahr ohne Brauereigeschäft 29, mit Brauereigeschäft 108 Personen).

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2009 von T€ 2.724 auf T€ 3.362 erhöht. Der Anstieg um T€ 638 beruht im Wesentlichen auf einer Fremdwährungsanpassung von Finanzierungen in Schweizer Franken.

7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

in T€	2010	2009
planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	26	258
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	74	896
außerplanmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	0	720
Anpassungen IFRS 5	0	-1.779
	100	95

8. Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen

Die Erträge aus Beteiligungen entfallen auf die folgenden Beteiligungen an assoziierten Unternehmen:

in T€	2010	2009
VIMA Grundverkehr GmbH	-197	-56
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	-341	0
	-538	-56

In den Verlusten aus Equity-Beteiligungen betreffend die BHB Brauholding AG sind Wertminderungen nach IAS 28.33 in Höhe von T€ -473 enthalten.

Im Rahmen der Entkonsolidierung der BHB Brauholding AG hat sich nach IAS 27.34 ein Verlust aus der Entkonsolidierung in Höhe von T€ 207 ergeben. Der Verlust resultiert als Differenzbetrag aus der Ausbuchung des Nettovermögens der entkonsolidierten Gesellschaften, den Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter und der Einbuchung der nach der Equity-Methode zu bilanzierenden Beteiligung mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung. Als beizulegender Zeitwert zum Zeitpunkt der Entkonsolidierung wurde auf den Emissionspreis in Höhe von € 2,80 je Aktie abgestellt.

9. Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten

Im Jahr 2010 hat sich ein Aufwand aus der Bewertung eines freistehenden Fremdwährungsderivats in Höhe von T€ 2.865 ergeben. Der Effekt ist im Berichtsjahr im Wesentlichen nicht zahlungswirksam. Die künftige Wertentwicklung des Derivats ist von der Entwicklung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro abhängig.

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 62 (Vorjahr T€ 65) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie der Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 18.821 (Vorjahr T€ 19.185) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

12. Aufwand aus Garantiedividende

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastete das Ergebnis mit T€ 247 (Vorjahr T€ 260).

13. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2010	2009
laufender Ertragsteueraufwand	561	479
Latente Steuern (Ertrag, Vorjahr Aufwand)	-4.284	1.288
Ertrag (Vorjahr Aufwand) aus Ertragsteuern	-3.723	1.767

Der Ertrag aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede in der BBI Immobilien AG. Bis zum Jahr 2009 waren die Immobilien der BBI Immobilien AG gewerbesteuerlich verstrickt, da die Gesellschaft auf Grund der Beteiligung an der Herrnbräu GmbH & Co. KG die erweiterte gewerbesteuerliche Kürzung nicht in Anspruch nehmen konnte. Daher wurden latente Steuern mit einem kombinierten Steuersatz aus Gewerbesteuer, Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 30 % bewertet. Auf Grund der Einbringung der Anteile an der Herrnbräu GmbH & Co. KG in die BHB Brauholding AG in 2009 ist ab dem Jahr 2010 die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG anwendbar. Vor dem Hintergrund der Geschäftspolitik der Gesellschaft (Bestandshaltung) und der damit ab 2010 nicht der Gewerbesteuer unterliegenden Tätigkeit wurden die auf die temporären Differenzen gebildeten latenten Gewerbesteuern in Höhe von T€ 4.253 in 2010 aufgelöst.

Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag zusammen. Steuermindernd wirkte sich mit T€ 56 die Nutzung eines vorhandenen Verlustvortrages aus.

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem tatsächlich gebuchten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Auf Grund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit 15,825 %.

in T€	2010	2009 (vor IFRS 5)
Ergebnis vor Ertragsteuern	12.825	14.501
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	2.030	2.295
Abschreibung aktive latente Steuern auf Verlustvorträge	0	375
Aktivierung bisher als nicht werthaltig eingeschätzter aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	0	-67
gewerbsteuerlicher Statuswechsel der BBI Immobilien AG (ab 2010 Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung)	-4.253	0
steuerliche Verluste aus konzerninternen Umstrukturierungen	-77	-522
steuerfreie Erträge (insb. § 8b KStG)	31	-7
keine Aktivierung von Verlustvorträgen aufgrund mangelnder Ertragsaussichten	4	0
Steuern Vorjahre	-79	-1
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-33	-44
Effekte aus Sonder- und Ergänzungsbilanzen	-619	55
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	-118	9
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	55	50
Steuersatzunterschiede (Gewerbsteuer)	-402	0
Umgliederung Steuern in IFRS 5 Ergebnis	0	-391
Sonstiges	-262	15
Ausgewiesener Ertragsteuerertrag (Vorjahr Steueraufwand)	-3.723	1.767
Effektiver Steuersatz	-29,03 %	12,19 %

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Auf Grund der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 15,0 % ab dem Veranlagungszeitraum 2008 kommt – unter Berücksichtigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und des Solidaritätszuschlags zur Körperschaftsteuer – ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 15,825 % (i. V. 15,825 %) für die Gesellschaften des Konzerns zur Anwendung. Eventuelle Gewerbesteuereffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

14. Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten

Die Ergebnisse des ehemaligen operativen Segments „Getränke“ weist die VIB Vermögen AG rückwirkend in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung in allen dargestellten Berichtszeiträumen als nicht fortgeführte Aktivitäten aus. Seit der Kapitalerhöhung mit öffentlichem Angebot am 6. Juli 2010 ist die VIB Vermögen AG mit 35,5 % nur noch Minderheitsgesellschafter an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, in welcher die Getränkeaktivitäten des Konzerns seit 2009 gebündelt sind. Die VIB Vermögen AG hat die Möglichkeit, maßgeblichen Einfluss auf die Beteiligung auszuüben, daher berichtet der Konzern seinen Eigenkapitalanteil an der Gesellschaft als Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen.

Die Nettoergebnisse des Segments Getränke, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als nicht fortgeführte Aktivitäten ausgewiesen sind, stellen sich wie folgt dar:

in T€	2010	2009
Umsatzerlöse	7.007	13.866
Kosten und Aufwendungen	-6.603	-13.754
Gewinn/Verlust aus nicht fortgeführten Aktivitäten vor Ertragsteuern	404	112
Ertragsteuern der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-38	-391
Gewinn/Verlust aus nicht fortgeführten Aktivitäten nach Steuern	366	-279

Auf Grund der Entkonsolidierung des Getränkesegments zum 6. Juli 2010 betreffen die Beträge für 2010 nur den Zeitraum bis zur Entkonsolidierung.

15. Anteil Konzernfremder am Ergebnis

Im Konzernergebnis von T€ 16.914 sind Gewinnanteile anderer Gesellschafter (BBI Immobilien AG, Gewerbepark Günzburg GmbH, IVM Verwaltung GmbH, VSI GmbH) in Höhe von T€ 802 (Vorjahr T€ 271) enthalten.

16. Ergebnis je Aktie

Die Berechnung des unverwässerten und verwässerten Ergebnisses je Aktie basiert auf den folgenden Daten:

	2010	2009
Ergebnis (in T€)		
Konzernergebnis	16.914	12.343
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-802	-271
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	16.112	12.072
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-366	279
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	15.746	12.351
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	247	260
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	16.359	12.332
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	-366	279
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	15.993	12.611
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	17.742.567	17.237.257
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	662.766	698.204
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	18.405.333	17.935.461
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,91	0,70
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in €)	0,89	0,72
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,89	0,69
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in €)	0,87	0,70

Die verwässernden potentiellen Stammaktien beruhen auf der Schaffung des bedingten Kapitals (vgl. Nr. 24), das modifizierte Ergebnis für die Berechnung des verwässerten Gewinn je Aktie wurde um die Garantiedividende korrigiert.

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2010 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2010 aus dem Bilanzgewinn 2009 der VIB Vermögen AG ein Betrag von € 4.433.973,50 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von € 0,25 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2010 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG € 0,30 je Aktie (insgesamt 5.331.561,00) auszuschütten.

17. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

17.1. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2009	10	2.817	2.827
Zugänge	0	480	480
Abgänge	0	275	275
Stand 31.12.2009	10	3.022	3.032
Abschreibungen Stand 01.01.2009	6	1.755	1.761
Zugänge	0	258	258
Abgänge	0	224	224
Stand am 31.12.2009	6	1.789	1.795
Buchwert 31.12.2009	4	1.233	1.237
Buchwert 01.01.2009	4	1.062	1.066

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2010	10	3.022	3.032
Änderung Konsolidierungskreis	-10	-2.845	-2.855
Zugänge	0	6	6
Abgänge	0	-58	-58
Stand 31.12.2010	0	125	125
Abschreibungen Stand 01.01.2010	6	1.789	1.795
Änderung/Konsolidierungskreis	-6	-1.769	-1.775
Zugänge	0	27	27
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2010	0	47	47
Buchwert 31.12.2010	0	78	78
Buchwert 01.01.2010	4	1.233	1.237

Im Rahmen der Vorjahresanpassungen nach IFRS 5 wurden die Abschreibungen betreffend das Getränkesegment in 2010 nicht angepasst.

17.2. Sachanlagen

in T€	Grund- stücke und Gebäude	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen u. Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.2009	8.651	9.263	20.775	30.489	69.178
Zugänge	6	156	1.001	2	1.165
Abgänge	0	0	-170	-134	-304
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	-30.325	-30.325
Stand 31.12.2009	8.657	9.419	21.606	32	39.714
Abschreibungen					
Stand 01.01.2009	1.776	8.949	19.483	0	30.208
Zugänge	48	206	642	0	896
Abgänge	0	0	-79	0	-79
außerplanmäßige Abschreibung	720	0	0	0	720
Stand am 31.12.2009	2.544	9.155	20.046	0	31.745
Buchwert 31.12.2009	6.113	264	1.560	32	7.969
Buchwert 01.01.2009	6.875	314	1.292	30.489	38.970

in T€	Grund- stücke und Gebäude	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen u. Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.2010	8.657	9.419	21.606	32	39.714
Zugänge	0	17	332	15	364
Abgänge	-25	0	0	-32	-57
Änderung Konsolidierungskreis	-2.852	-9.436	-20.601	0	-32.889
Umbuchungen in Investment Properties	-5.780	0	0	0	-5.780
Stand 31.12.2010	0	0	1.337	15	1.352
Abschreibungen					
Stand 01.01.2010	2.544	9.155	20.046	0	31.745
Zugänge	0	0	74	0	74
Abgänge	0	0	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	-2.544	-9.155	-19.332	0	-31.031
außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0	0
Stand am 31.12.2010	0	0	788	0	788
Buchwert 31.12.2010	0	0	549	15	564
Buchwert 01.01.2010	6.113	264	1.560	32	7.969

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Im Rahmen der Vorjahresanpassungen nach IFRS 5 wurden die Abschreibungen betreffend das Getränkesegment in 2010 nicht angepasst.

18. Investment Properties

in T€	2010	2009
Buchwert 01.01.	638.019	561.336
Zugänge	4.926	52.797
Umgliederung Investment Properties in Bau	0	30.325
Abgänge	-6.732	-3.198
Wechselkurseffekte	-122	-32
Umgliederungen aus Sachanlagen	5.780	0
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	7.216	6.738
Unrealisierte Marktwertvermindierungen	-9.515	-9.947
Buchwert 31.12.	639.572	638.019

Bei den Investment Properties (IAS 40) handelt es sich um die zu Vermietungs- und Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien aus dem Kerngeschäft des Konzerns. Die Gesellschaft bilanziert die Objekte seit 1.1.2007 entsprechend dem Fair Value Model. Es wurden dabei externe Gutachter bei der Wertermittlung herangezogen.

Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Gewerbeimmobilien, die größtenteils langfristig an namhafte gewerbliche Mieter vermietet sind.

Die Investment Properties sind durch Grundschulden und Hypotheken im Zusammenhang mit den zur Finanzierung aufgenommenen lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten belastet.

19. Anteile an assoziierten Unternehmen

Die Anteile an als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften werden entsprechend der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und mit dem korrespondierenden neubewerteten Eigenkapital bewertet.

in T€	2010	2009
Tre Effe S.R.L.	0	193
VIMA Grundverkehr GmbH	14	211
BHB Brauholding AG	2.739	0
	2.753	404

Die at-equity-Beteiligungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

in T€	Tre Effe S.R.L.	VIMA Grund- ver- kehr GmbH	BHB Brau- holding AG
Stand am 01.01.2010	193	211	0
Entkonsolidierung BHB	-193	0	0
Einbuchung durch Statuswechsel	0	0	3.080
Anteil am Jahresergebnis 2010	0	-197	132
Bewertung nach IAS 28.33	0	0	-473
Stand am 31.12.2010	0	14	2.739

Auf Grund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zum 31. Dezember 2010 zuzurechnen:

in T€	BHB Brau- holding AG	VIMA Grund- ver- kehr GmbH
Vermögenswerte	4.850	492
Schulden	1.692	620
Periodenergebnis	262	-197
Umsatzerlöse	5.074	208

20. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2010	2009
Anschaffungskosten am 01.01.	2.147	3.894
Zugänge	1.317	48
Entkonsolidierung	-3.181	0
Abgänge	0	-1.795
Nettobuchwert am 31.12.	283	2.147
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Ausleihungen an Kunden	0	1.864
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	330	283
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	330	2.147

Zum 31. Dezember 2010 sind keine Wertberichtigungen erfasst.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

21. Vorratsvermögen

Der Vorjahresbetrag in Höhe von T€ 1.424 war ausschließlich dem Getränkesegment zuzuordnen. Auf Grund der Entkonsolidierung des Getränkesegments sind zum 31. Dezember 2010 keine Vorräte vorhanden.

Die im Rahmen der Geschäftstätigkeit angefallenen Kosten für Vorräte wurden während des Geschäftsjahres 2010 in Höhe von T€ 2.644 (Vorjahr T€ 4.402) aufwandswirksam erfasst.

22. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in T€	2010	2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.454	3.647
sonstige Vermögenswerte	644	2.052
	7.098	5.699

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus der Vermietung und der Aktivierung von geschätzten Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern.

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von T€ 82 (Vorjahr T€ 279) vorgenommen. Im Jahr 2010 ist zudem eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf eines Objektes in Höhe von T€ 5.150 enthalten.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Instandhaltungsrücklagen und Umsatzsteuererstattungsansprüche.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögenswerte haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Stand zum Beginn des Jahres	279	282
Zuführungen	34	103
Verbrauch für Ausbuchungen	-85	-100
Entkonsolidierungen	-60	0
Auflösungen	-86	-6
	82	279

Bei der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird jeder Änderung der Bonität seit Einräumung des Zahlungsziels bis zum Bilanzstichtag Rechnung getragen. Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit ist und keine Korrelationen bestehen. Entsprechend ist die Geschäftsführung der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinaus gehende Risikovorsorge notwendig ist.

Der Zeitwert der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Buchwert. Zuführungen zu Wertberichtigungen des Geschäftsjahres werden in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen, Auflösungen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

Die Forderungen aus Ertragsteuern resultieren aus den Körperschaftsteueransprüchen in der VIB Vermögen AG sowie aus dem Körperschaftsteuerguthaben bei der BBI Immobilien AG, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

23. Bankguthaben und Kassenbestände

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter 3 Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als 3 Monaten ausgewiesen. Der Ausweis entfällt im Wesentlichen auf die VIB Vermögen AG T€ 4.158 (Vorjahr T€ 1.589) sowie die BBI Immobilien AG T€ 1.520 (Vorjahr T€ 3.018).

24. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG in Höhe von € 17.771.870 (Vorjahr € 17.735.894) ist in 17.771.870 (Vorjahr 17.735.894) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt € 1. Die Aktien sind voll einbezahlt.

Ursächlich für die Erhöhung war das Angebot an die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG, ihre Anteilsscheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen. Da zahlreiche Aktionäre der BBI Immobilien AG während des Berichtszeitraums von diesem Angebot Gebrauch gemacht haben, erhöhte sich das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG entsprechend. Im Geschäftsjahr 2010 wurden 35.976 Aktien ausgegeben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG sowie diversen konsolidierungsbedingten Anpassungen. Auf Grund des Anteilstausches von BBI- in VIB-Anteile hat sich die Rücklage um T€ 237 erhöht. Gegenläufig war im Wesentlichen die Abgabe von Anteilen an die BHB Brauholding AG, welche zu einer Minderung der Kapitalrücklage um T€ 393 geführt hat.

Gewinnrücklage

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2010 T€ 3.933 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (T€ 4.434), für das Jahr 2009, der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (T€ 3.933), sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2010 (T€ 16.112).

Cash Flow-Hedges

In der Cash Flow-Hedge Rücklage ist der Marktwert (unter Berücksichtigung latenter Steuern) der Cash Flow-Hedges erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-)Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen.

Rücklage für Fremdwährungsumrechnung

Die Rücklage enthält die Umrechnungsdifferenzen aus der Fremdwährungsumrechnung der ausländischen Tochtergesellschaft in die funktionale Währung des Konzerns.

Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Minderheitengesellschafter entfällt auf die Beteiligung an der BBI Immobilien AG, der IVM GmbH, der VSI GmbH und der Gewerbetpark Günzburg GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	2010	2009
Stand zu Beginn des Jahres	7.905	13.155
Änderungen Beteiligungshöhe	-625	-5.357
Anteil am Jahresergebnis	802	271
Anteil Minderheiten am sonstigen Ergebnis	-89	-164
Einbuchung Minderheitenanteil BHB Brauholding AG	1.121	0
Entkonsolidierung BHB Brauholding AG	- 1.197	0
Stand am Ende des Jahres	7.917	7.905

Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juli 2007 wurde ein neues Genehmigtes Kapital in Höhe von € 3.416.800 geschaffen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- oder Bareinlagen bei Zustimmung des Aufsichtsrats läuft bis zum 25. Juli 2012.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2010 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2010) in Höhe von € 5.451.147 geschaffen. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage bei Zustimmung des Aufsichtsrats läuft bis zum 5. Juli 2015.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Juni 2008 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von € 1.356.114 geschaffen für die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG, denen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Aktien in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen. Dieses Umtauschrecht haben im Berichtsjahr mehrere Aktionäre der BBI Immobilien AG wahrgenommen. Insgesamt wurden in 2010 24.812 Aktien der BBI Immobilien AG getauscht. Bis zum 31. Dezember 2010 wurden insgesamt € 687.870 des bedingten Kapitals in Anspruch genommen. Die Beteiligung an der BBI Immobilien AG hat sich von 82,01 % per 31.12.2008 auf 91,21 % zum Jahresende 2010 erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 wurde ein weiteres bedingtes Kapital in Höhe von € 3.416.800 geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist bis zum 31. Dezember 2010 noch kein Betrag verwendet, da bisher keine Wandelschuldverschreibungen oder Optionsanleihen ausgegeben wurden.

Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge

Einzelheiten zu den latenten Steuern auf die direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge können der folgenden Tabelle entnommen werden.

in T€	2010			2009		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-85	0	-85	-32	0	-32
Marktbewertung Cash Flow-Hedges	-1.621	-61	-1.682	-260	-501	-761
direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	-1.706	-61	-1.767	-292	-501	-793

25. Genussrechtskapital

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von T€ 675 ausgegeben. Das Genussrechtskapital ist im Gewinnfalle mit 5 % zu verzinsen. Die Genussrechte nehmen am Verlust teil und werden im Falle der Liquidation oder des Insolvenzverfahrens erst nachrangig nach Befriedigung der anderen Gläubiger bedient.

Die Genussrechte haben eine unbestimmte Laufzeit. Der Genussrechtsinhaber und die VIB Vermögen AG können die Genussrechte frühestens drei Jahre nach Ausgabe mit einer Frist von zwei Jahren zum Jahresende kündigen.

Im Geschäftsjahr 2010 verringerte sich das Genussrechtskapital um T€ 10, weitere T€ 5 wurden im Jahresverlauf gekündigt.

26. Langfristige Finanzschulden

in T€	2010	2009
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	85.854	79.887
Restlaufzeit größer 5 Jahre	265.954	276.837
	351.808	356.724

Die Finanzschulden mit einer Laufzeit von über 12 Monaten betreffen Darlehen folgender Konzernunternehmen:

in T€	2010	2009
langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	221.515	225.464
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	114.343	109.317
Merkur GmbH	365	396
Industriepark Neuburg GbR	0	3.811
IVM Verwaltung GmbH	5.079	7.322
Gewerbepark Günzburg GmbH	5.177	5.465
VSI GmbH	5.329	4.949
	351.808	356.724

Die langfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden auf die Investment Properties sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots besichert.

[An unsere Aktionäre](#)[Konzernlagebericht](#)[Konzernabschluss](#)**Konzernanhang**

27. Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften

Die im Vorjahr ausgewiesenen Minderheitsanteile in Höhe von T€ 1.556 betrafen Abfindungsansprüche für Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen vermögensverwaltenden Personengesellschaften, die entsprechend den Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Auf Grund der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen werden die Abfindungsverpflichtungen mit dem Fair Value bewertet. Im Berichtsjahr hat die VIB Vermögen AG die ausstehenden Anteile erworben, die Gesellschaften sind in der Folge auf die VIB Vermögen AG angewachsen. Aus der Transaktion ist ein Gewinn in Höhe von T€ 623 entstanden.

28. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

Der Konzern nutzt Zinsswaps zur Risikosteuerung und Optimierung der Zinsbelastung im Zusammenhang mit den aufgenommenen Bankdarlehen.

Zudem besteht ein freistehendes Derivat (Fremdwährungsderivat CHF), dessen Marktwertänderungen gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt sind (T€ - 2.865).

in T€	2010	2009
Zinsswaps (Payer Swaps)	6.638	5.016
CHF-Derivat	2.611	0
	9.249	5.016

29. Latente Steuern

Latente Steuern resultieren aus den unterschiedlichen Wertansätzen zwischen den IFRS- und Steuerwerten der Konzernunternehmen sowie aus Konsolidierungsmaßnahmen.

Die latenten Steuerschulden bzw. die latenten Steueransprüche verteilen sich auf folgende Positionen:

in T€	2010	2009
Latente Steueransprüche		
Derivative Vermögenswerte	1.559	71
Abfindungsansprüche Personengesellschaften	0	239
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	35	8
Verlustvortrag	12	67
Summe Latente Steueransprüche	1.606	385

in T€	2010	2009
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	16.232	19.235
Summe Latente Steuerschulden	16.232	19.235
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.240	-385
Bilanzansatz Latente Steuerschulden	14.992	18.850
Bilanzansatz Latente Steueransprüche	366	0

Latente Steueransprüche und latente Steuerverbindlichkeiten wurden insoweit saldiert, als sie gegenüber derselben Steuerbehörde bestehen.

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2010 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer T€ 0 (Vorjahr ohne BHB T€ 0)
- Körperschaftsteuer T€ 76 (Vorjahr ohne BHB T€ 427)

Auf Grund der erweiterten Kürzung sind keine latenten Steuern auf Gewerbeverluste aktiviert, auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von T€ 76 wurden aktive latente Steuern gebildet.

30. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 63 bis 65 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von T€ 1.059 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

in T€	2010	2009
Stand 01.01	750	818
Neu erworbene Versorgungsansprüche	355	0
Zinsaufwand	42	42
Gezahlte Renten	-137	-139
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	49	29
Stand 31.12.	1.059	750

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

in T€	2010	2009
Laufender Dienstaufwand		0
Neu erworbene Versorgungsansprüche	355	0
Zinsaufwand	42	42
Erfasste versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	49	29
Stand 31.12.	446	71

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämien:

in %	2010	2009
Diskontierungszins	5,15 - 5,40	5,40
Rententrend	2,00	2,00
Gehaltstrend	0,00	0,00

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0 % angesetzt, da die Versorgungsverpflichtungen – mit einer Ausnahme – nur noch gegenüber Mitarbeitern bestehen, die bereits Rentenbezieher sind.

31. Sonstige langfristige Schulden

Die sonstigen langfristigen Schulden beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

in T€	2010	2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176	2.536
Verbindlichkeiten aus Kauttionen	17	17
Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen	0	214
	2.193	2.767

32. Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen überwiegend kurzfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Der Ausweis umfasst kurzfristig kündbare Kontokorrentlinien, kurzfristige Darlehen sowie innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällige Tilgungen langfristiger Darlehen.

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

in T€	2010	2009
VIB Vermögen AG	61.548	50.907
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	3.796	18.372
Merkur GmbH	32	32
IVM Verwaltung GmbH	243	1.024
Industriepark Neuburg GbR	0	582
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	0	1.127
VSI GmbH	1.230	975
Gewerbepark Günzburg GmbH	274	232
	67.123	73.251

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots besichert.

33. Rückstellungen

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2009 oder früherer Jahre, die zu einer gegenwärtigen Verpflichtung der Gesellschaft geführt haben und wahrscheinlich einen Abfluss wirtschaftlicher Ressourcen mit sich bringen. Unsicherheit besteht jedoch hinsichtlich des Zeitpunktes der Fälligkeit und der genauen Höhe der Schuld.

Zum 31. Dezember 2010 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

34. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von T€ 21 betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2010 der BBI Immobilien AG (T€ 6) und der VSI GmbH (T€ 15).

35. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaftern gegenüber deren Minderheitsgesellschaftern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um verzinsliche Verbindlichkeiten der IVM Verwaltung GmbH.

36. Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2010	2009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	737	2.809
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.721	5.618
	5.458	8.427

Im Geschäftsjahr 2010 haben sich die übrigen Verbindlichkeiten auf Grund von getätigten Investitionen im Geschäftsjahr und geringeren Rückstellungen mit Verbindlichkeitencharakter von T€ 5.618 auf T€ 4.721 verringert.

37. Segmentberichterstattung

Hinsichtlich des Umfangs der Segmentberichterstattung wird auf die Ausführungen unter Punkt D. verwiesen.

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die VIB Vermögen AG ihr Primär-Geschäftsfeld wie im Vorjahr in der Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Immobilien). Mit dem Börsengang der BHB Brauholding AG wurde der Bereich der Herstellung und des Vertriebs von Bier einschließlich alkoholfreier Getränke (Segment Getränke) zum 6. Juli 2010 abgegeben und damit entkonsolidiert. In der Gewinn- und Verlustrechnung ist der Getränkebereich daher für die Jahre 2009 und 2010 als aufgegebenen Geschäftsbereich nach IFRS 5 dargestellt.

Da sich die geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns nahezu ausschließlich auf die Vermietung von Immobilien an überwiegend gewerbliche Mieter in Deutschland beschränken, wurde nach IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment ermittelt. Dieses umfasst alle operativen Tätigkeiten des VIB Konzerns.

Weil die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, existiert im internen Berichtswesen kein sekundäres Berichtsformat „Regionen“, insofern wird auf eine derartige Segmentierung verzichtet. Im internen Berichtswesen an den Vorstand wird entsprechend berichtet.

38. Kapitalflussrechnung

Die Konzernkapitalflussrechnung zeigt, wie sich der Finanzmittelfonds des VIB-Konzerns im Berichtsjahr und Vorjahr verändert hat. Dabei wurden Zahlungsströme entsprechend IAS 7 nach dem Mittelzu-/abfluss aus laufender Geschäftstätigkeit, aus der Investitionstätigkeit und der Finanzierungstätigkeit gegliedert.

Der Finanzmittelfonds in Höhe von T€ 6.222 (Vorjahr T€ 5.136) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Die Cash Flow Rechnung beginnt mit dem Konzernergebnis. Der betriebsbedingte Cash Flow zeigt den Einnahmenüberschuss vor jeglicher Mittelbindung. Im Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit wurde zusätzlich die Veränderung im Working Capital berücksichtigt. Der Zinsaufwand wurde dabei dem Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

39. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2010 noch im Vorjahr.

Aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG resultieren bis zur erstmals möglichen Kündigung des Vertrages (31. Dezember 2012) in Abhängigkeit von der Inanspruchnahme der Aktientauschmöglichkeit der Aktionäre der BBI Immobilien AG Zahlungsverpflichtungen gegenüber außenstehenden Aktionären in Höhe von ca. T€ 534.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG hat mit Eintragung der Ausgliederung am 12. September 2003 das Brauereigeschäft mit allen Vermögensgegenständen und Schulden in die Herrnbräu GmbH & Co. KG ausgegliedert. Nach Ablauf der Haftung nach §§ 133 ff. UmwG der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG lasten auf dem Brauereigelände Manchinger Straße 95, Ingolstadt, Grundschulden in Höhe von T€ 5.568 zu Gunsten der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist ein verbundenes Unternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, an welcher die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu 35,5 % beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag ist auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet auf Grund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten. Zum Bilanzstichtag ist auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

40. Leasingvereinbarungen

VIB Vermögen AG als Leasinggeber

Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit vermietet die VIB Vermögen AG die in der Bilanz ausgewiesenen Investment Properties im Rahmen von Operating Leasingverhältnissen.

Für das Geschäftsjahr 2011 sind vertraglich Mietzahlungen in Höhe von T€ 43.178 vereinbart. Die durchschnittliche gewogene Restlaufzeit der Mietverträge des Konzerns beläuft sich auf 7,5 Jahre.

Die Mindestleasingzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Zahlungen der Mieter bis zum Vertragsablauf oder dem frühest möglichen Kündigungszeitpunkt.

VIB Vermögen AG als Leasingnehmer

Soweit Leasingvereinbarungen in die Kategorie des Operating-Leasing fallen, werden die Mietzahlungen im Periodenergebnis linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses verteilt und sind im sonstigen betrieblichen Aufwand enthalten.

Zum Bilanzstichtag hatte der Konzern offene Verpflichtungen aus Operating-Leasingverhältnissen, die wie folgt fällig sind:

in T€	2010	2009
Restlaufzeit > 5 Jahre	1	0
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	54	380
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	124	444
	179	824

Zahlungen aus Operating-Leasingverhältnissen betreffen Fahrzeuge sowie Bürogeräte. Leasingverhältnisse werden für eine durchschnittliche Laufzeit von drei bis vier Jahren abgeschlossen. In den Leasingverträgen sind keine bedingten Mietzahlungen oder Preisanpassungsklauseln vereinbart. Von Verlängerungs- und Kaufoptionen wird in der Regel kein Gebrauch gemacht.

41. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2010 standen dem Konzern in angemessenem und ausreichendem Umfang nicht in Anspruch genommene Kreditlinien zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cash Flows. Die finanziellen Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann, selbst wenn der Konzern erwartet, dass ein Teil der Verbindlichkeiten erst später zu begleichen ist als zum frühestmöglichen Fälligkeitstermin.

in T€	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2010				
in 1 - 12 Monaten fällig	50.020	15.726	737	5.138
in 12 - 60 Monaten fällig	33.369	53.862	2.193	17
in > 60 Monaten fällig	27.844	238.111	0	0
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2009				
in 1 - 12 Monaten fällig	52.265	20.986	2.809	6.128
in 12 - 60 Monaten fällig	29.950	55.564	2.553	592
in > 60 Monaten fällig	32.102	239.108	0	214

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Dezember 2010 auf 4,45 % (Vorjahr ca. 4,45 %).

Zinsänderungsrisiken werden gemäß IFRS 7 mittels Sensitivitätsanalysen dargestellt. Diese stellen die Effekte von Änderungen der Marktzinssätze auf Finanzerträge und -aufwendungen sowie auf das Eigenkapital dar. Im Konzern besteht keine signifikante Konzentration von Zinsrisiken.

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten zu festen und variablen Zinssätzen aufgenommen. Marktzinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es erfolgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Variabel verzinsliche, langfristige Bankverbindlichkeiten werden teilweise

über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko besteht insoweit nicht. Die Marktwertentwicklung der Zinsswaps kann dem Eigenkapitalspiegel entnommen werden. Volumen und Laufzeit der Zinsswaps werden an der Tilgungsstruktur der Finanzkredite ausgerichtet.

Marktzinssatzänderungen bei Zinsswaps, die als Sicherungsinstrument klassifiziert wurden, haben Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und werden daher bei den eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Marktzinssatzänderungen wirken sich auf das Zinsergebnis von kurzfristigen variabel verzinslichen Bankdarlehen, deren Zinszahlungen nicht als Grundgeschäfte im Rahmen einer Sicherungsbeziehung vorgesehen sind, aus und werden daher bei den ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2010 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis um T€ 954 niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um T€ 1.911 höher (niedriger) gewesen.

42. Fremdwährungsrisiken

Die Währungsrisiken der VIB Vermögen AG resultieren hauptsächlich aus Fremdwährungsverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Schweizer Franken. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in- und ausländischen Konzernunternehmen, die nicht in funktionaler Währung lauten, stellen für den VIB-Konzern ebenfalls ein Währungsrisiko dar. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen.

Der Buchwert der auf fremde Währung lautenden monetären Vermögenswerte und Schulden des Konzerns am Stichtag 31.12.2010 lautet wie folgt:

in T€	31.12.2010	31.12.2009
Schulden in SFR	10.688	9.507
Vermögenswerte in CZK	2.790	2.818
Schulden in CZK	6	1

Wenn der Euro gegenüber dem Schweizer Franken zum 31. Dezember 2010 um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um T€ 2.585 (Vorjahr T€ 864) höher gewesen. Ein um 10 % schwächerer Euro gegenüber dem Schweizer Franken hätte sich auf den Gewinn und somit das Eigenkapital mit T€ 4.045 (Vorjahr T€ 1.056) mindernd ausgewirkt.

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um 278 T€ (Vorjahr T€ 282) niedriger gewesen.

43. Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte wiedergegeben. Eine Aufteilung der Buchwerte auf Bilanzpositionen und Klassen gemäß IFRS 7 kann den „Erläuterungen zur Bilanz“ entnommen werden. Weitere wesentliche nicht bilanzierte Ausfallrisiken bestehen nicht.

Ein Ausfallrisiko ist bei liquiden Mitteln und derivativen Finanzinstrumenten faktisch nicht gegeben, weil diese bei Banken gehalten werden, denen Rating-Agenturen eine hohe Bonität bescheinigt haben. Die nachfolgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf „Kredite und Forderungen“. Hiervon betroffen sind die Bilanzpositionen lang- und kurzfristige Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte.

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“:

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2010			
Bruttobuchwert	330	6.489	644
davon einzelwertberechtigt	0	37	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	37	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	0	0

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2009			
Bruttobuchwert	3.927	3.926	1.584
davon einzelwertberechtigt	848	279	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	40	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	18	0

Bei den weder wertgeminderten, noch in Zahlungsverzug befindlichen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrigen Forderungen und Vermögenswerten deuten zum Abschlussstichtag keine Anzeichen darauf hin, dass die Schuldner ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen werden.

Zum Bilanzstichtag lag der Investitionsschwerpunkt auf dem „Gartencenter-Portfolio“. Hieraus resultiert eine temporäre Konzentration der Mieterstruktur.

Der beizulegende Zeitwert von liquiden Mitteln, von kurzfristigen Forderungen und von Verbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

44. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Verbindlichkeiten sind gemäß IAS 39 und IFRS 7 in die unterschiedlichen Klassen von Finanzinstrumenten aufgliedert. Die Bewertungskategorien sind zusätzlich aggregiert dargestellt. Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten:

	Bewertungskategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buchwert per 31.12. 2010	Zeitwert zum 31.12. 2010	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value	davon nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7
Aktiva								
langfristige finanzielle Vermögenswerte								
Beteiligungen	n.a.	n.a.	0	0				
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	330	330	330			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	6.452	6.452	6.452			
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.	644	644	644			
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	95	95				95
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR/FLAC	n.a.	6.222	6.222	6.222			
Passiva								
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.	665	665	665			
lang- und kurzfr. Finanzschulden	FLAC	n.a.	418.931	430.634	418.931			
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2	6.637	6.637			6.637	
Derivate ohne Hedge-Accounting	FAHfT	Stufe 2	2.612	2.612		2.612		
sonstige langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	2.193	2.038	2.193			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	21	21				21
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.	434	434	434			
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	737	737	737			
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	4.721	4.721	4.721			
davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39								
Finanzielle Vermögenswerte								
Loans and Receivables (LaR)			13.648	13.004				
Held to maturity Investments (HtM)			0	0				
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge)			0	0				
Available for Sale (AfS)			0	0				
at fair value Through profit or loss (afvtpl)			0	0				
Financial Assets held for Trading (FAHfT)			0	0				
Finanzielle Verbindlichkeiten								
Financial Liabilities At Cost (FLAC)			427.681	439.229				
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT)			2.612	2.612				
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge)			6.637	6.637				

	Bewertungs-kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buchwert per 31.12. 2009	Zeitwert zum 31.12. 2009	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value	davon nicht im Anwendungsbe-reich von IFRS 7
--	--	----------------------------------	--------------------------	--------------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------	--

Aktiva								
langfristige finanzielle Vermögenswerte								
Beteiligungen	n.a.	n.a.	0	0				
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	2.147	2.147	2.147			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	3.647	3.647	3.647			
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.	1.799	1.799	1.799			
Derivate mit Hedge-Beziehung	CF-Hedge	Stufe 2	253	253			253	
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	464	464				464
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR/FLAC	n.a.	5.136	5.136	5.136			

Passiva								
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.	675	675	675			
lang- und kurzfr. Finanzschulden	FLAC	n.a.	429.975	434.515	429.975			
Abfindungsansprüche von Minderheiten an Personengesellschaften	FLAC	n.a.	1.556	1.556	1.556			
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2	5.016	5.016			5.016	
Derivate ohne Hedge-Accounting	FAHFT	Stufe 2	0	0				
sonstige langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	2.553	2.373	2.553			
Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen	FLAC	n.a.	214	214	214			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	193	193				193
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.	218	218	218			
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	2.809	2.809	2.809			
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	5.618	5.618	5.618			

davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39

Finanzielle Vermögenswerte			
Loans and Receivables (LaR)		10.930	10.930
Held to maturity Investments (HtM)		0	0
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge)		253	253
Available for Sale (AFS)		0	0
at fair value Through profit or loss (afvtpl)		253	253
Financial Assets held for Trading (FAHFT)		0	0
Finanzielle Verbindlichkeiten			
Financial Liabilities At Cost (FLAC)		443.618	447.978
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT)		0	0
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge)		5.016	5.016

Die Bewertung von Finanzinstrumenten, welche zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, bestimmt sich nach den folgenden Bewertungskategorien:

Stufe 1: Die Bewertung erfolgt anhand des Preises identischer Vermögensgegenstände oder Schulden auf einem aktiven Markt.

Stufe 2: Die Bewertung erfolgt anhand von Börsen- oder Marktpreisen für ähnliche Vermögenswerte oder Schulden oder als Ableitung von beobachtbaren Preisen.

Stufe 3: Die Bewertung erfolgt anhand Bewertungsmethoden, die auf nicht beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren beruhen.

Der VIB Konzern hat finanzielle Vermögenswerte in Höhe von T€ 56.148 (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für aufgenommene Darlehen verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

Auf die einzelnen Kategorien der finanziellen Vermögenswerte und Schulden wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Gesamtergebnisrechnung folgende Nettogewinne bzw. -verluste erfasst:

in T€	2010	2009
Kredite und Forderungen	-37	-208
Bankguthaben und Kassenbestand	62	36
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-2.865	522
davon: bei erstmaligem Ansatz designiert	0	0
davon: zu Handelszwecken gehalten	-2.865	522
zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	44
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-18.233	-19.516
derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow-Hedges)	-1.621	-260
davon im Konzernergebnis	0	0
davon im übrigen Ergebnis	-1.621	-260

Die Nettogewinne umfassen Zinsaufwendungen, Zinserträge, Dividenden, Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at Cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 36 belastet.

Die Gesellschaft setzt im Rahmen des Risikomanagements im Wesentlichen Zinsswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen ein. Hierbei werden im Wesentlichen Cash Flow-Hedges eingesetzt, welche die Risiken aus künftigen Veränderungen von Zinszahlungsströmen kompensieren.

45. Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital. Dieses setzt sich zusammen aus ausgegebenen Aktien und Rücklagen.

Ziele des Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung und eine adäquate Verzinsung des Eigenkapitals.

Das Kapital wird auf Basis des wirtschaftlichen Eigenkapitals überwacht. Wirtschaftliches Eigenkapital ist das bilanzielle Eigenkapital. Das Fremdkapital ist definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, Rückstellungen und sonstige Verbindlichkeiten.

Das bilanzielle Eigenkapital und die Bilanzsumme stellen sich wie folgt dar:

	31.12.2010	31.12.2009
Eigenkapital in T€	203.785	193.540
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	31,0	29,2
Fremdkapital in T€	453.392	469.082
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	69,0	70,8
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in T€	657.177	662.622

46. Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2010 an:

Herr Diplom-Mathematiker Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau, Vorstandsvorsitzender

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31.12.2010 sind Folgende:

- Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, Neuburg/Donau

Herr Peter Schropp, Wörthsee (seit 1. Januar 2009), verantwortlich für den Bereich Immobilien, zugleich auch Vorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31.12.2010 sind Folgende:

- Aufsichtsratsmitglied der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- Aufsichtsratsmitglied der Prebag Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2010 folgende Personen:

- Herr Franz-Xaver Schmidbauer (Vorsitzender), Diplom-Ingenieur
- Herr Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender), Kaufmann
- Herr Jürgen Wittmann, Sparkassenvorstand

47. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 14. März 2011 (zuletzt 28. März 2010) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

Vorstand und Aufsichtsrat der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haben die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 a HGB abgegeben und im Lagebericht der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG veröffentlicht.

48. Gesamtbezüge des Vorstands

An die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurde im Jahr 2010 insgesamt eine Vergütung in Höhe von T€ 635 (Vorjahr T€ 610) davon erfolgsabhängige Bezüge T€ 280 (Vorjahr T€ 257) geleistet.

49. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 75 (Vorjahr T€ 63).

50. Honorare des Abschlussprüfers

Der im Geschäftsjahr 2010 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2010 T€ 97 sowie für 2009 T€ 90. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind T€ 14 (Vorjahr T€ 4) erfasst.

51. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ein über die Tochtergesellschaft IVM Verwaltung GmbH in Ingolstadt gehaltenes Vorratsgrundstück wurde im Jahr 2010 verkauft. Der Kaufpreis in Höhe von 5,2 Mio. € ist gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrages termingerecht im Januar 2011 eingegangen. Mit dem überwiegenden Teil des Kaufpreises wurden die ursprünglich zur Grundstücksfinanzierung aufgenommenen Darlehen zurückbezahlt.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2010 nicht eingetreten.

52. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Personen

Die VIB Vermögen AG erstellt diesen Konzernabschluss als oberstes beherrschendes Unternehmen. Dieser Konzernabschluss wird nicht in einen übergeordneten Konzernabschluss einbezogen.

Gemäß IAS 24 werden als nahe stehend die Personen oder Unternehmen definiert, die vom berichtenden Unternehmen beeinflusst werden können bzw. die auf das Unternehmen Einfluss nehmen können.

Gegenüber der VIMA Grundverkehr GmbH bestehen zum 31. Dezember 2010 Forderungen in Höhe von T€ 420 (Vorjahr T€ 283).

Gegenüber der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG bestehen zum 31. Dezember 2010 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 600 (Vorjahr T€ 0).

Gegenüber der Herrnbräu GmbH & Co. KG bestehen zum 31. Dezember 2010 Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 2.175 (Vorjahr 0).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Eurohypo AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied der BBI Immobilien AG Rupert Hackl ist Niederlassungsleiter der Eurohypo AG in München. Die BBI Immobilien AG schloss mit der Eurohypo AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von 15 Gartencentern ein langfristiges Darlehen über 48 Mio. €, das noch mit 44 Mio. € valutiert, sowie ein kurzfristiges Darlehen über 18 Mio. €, das noch mit 17 Mio. € valutiert, ab. Zur Finanzierung des Bavaria Portfolios schloss sie weitere Darlehen ab, die derzeit mit 18 Mio. € in Anspruch genommen werden.

Die TOP Wachdienst + Service-GmbH (Geschäftsführer Aufsichtsratsmitglied Rolf Klug) hat im Berichtsjahr Hausmeister- und Winterdienstleitungen in Höhe von T€ 110 (Vorjahr T€ 55) erbracht. In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 21 (Vorjahr T€ 1) erfasst.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Stadtsparkasse Ingolstadt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 20,9 Mio. €, die Konditionen sind marktüblich.

Geschäfte zwischen nahestehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

53. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2010 wurden durchschnittlich 30 Mitarbeiter (davon BBI Immobilien AG 2 Mitarbeiter) beschäftigt (Vorjahr 29 Mitarbeiter (davon BBI Immobilien AG 2 Mitarbeiter). Im Vorjahr waren im Getränkesegment 79 Personen beschäftigt.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

54. Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 14. März 2011 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg/Donau, den 14. März 2011



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Peter Schropp
(Vorstand)

| Anteilsbesitz (Anlage zum Anhang)

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00 %	25	136
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	50,00 %	-257	-395
Gewerbepark Günzburg GmbH, Neuburg a. d. Donau	87,50 %	1.260	353
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00 %	797	113
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00 %	514	-26
RV Technik s.r.o, Plzen (Tschechien)	100,00 %	-149	-9
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt*	91,21 %	50.233	-907
RC Golfhotel GmbH, Neuburg a. d. Donau**	100,00 %	99	-1
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**	35,50 %	7.477	14

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** mittelbare Beteiligung

| Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach

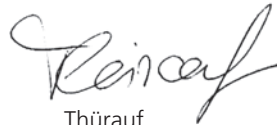
§ 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, den 14. März 2011

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kanus
Wirtschaftsprüfer



Thürauf
Wirtschaftsprüfer

Werden der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form veröffentlicht, vervielfältigt oder an Dritte weitergeleitet und wird dabei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen, so ist zuvor eine erneute Stellungnahme durch uns erforderlich. Dies gilt auch für die Übersetzung des Konzernjahresabschlusses in andere Sprachen. Wir weisen diesbezüglich auf § 328 HGB hin.

| Glossar

Annuitätendarlehen	<p>Unter einem Annuitätendarlehen versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert wird. Am Ende der Laufzeit steht die vollständige Tilgung der Kreditschuld. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf. Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden können.</p>
Assoziiertes Unternehmen	<p>Ein assoziiertes Unternehmen steht unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Ein solches Verhältnis wird nach den Vorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) immer dann vermutet, wenn mindestens 20% stimmberechtigter Beteiligungsbesitz besteht (§ 311 HGB). Der maßgebliche Einfluss stellt sich über die Vertretung im Aufsichtsrat und die Mitwirkung an wichtigen Unternehmensentscheidungen dar. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB bewertet. Dabei wird der jeweilige Beteiligungswert, ausgehend von den jeweils i.d.R. jährlich fortgeschriebenen Anschaffungskosten, erfolgswirksam um anteilige Beteiligungsergebnisse korrigiert. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird das Jahresergebnis des assoziierten Unternehmens gesondert ausgewiesen.</p>
Cash Flow	<p>Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cash Flow ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Ertrags- und Einkommensteuern. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar. Er findet Anwendung bei Verfahren der Investitionsrechnung, die im Rahmen der Beurteilung von anstehenden Investitionsvorhaben quantifizierbare Daten für die Entscheidung liefern sollen. Der Cash Flow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cash Flow nach DVFA/SG.</p>
Cash Flow-Hedge	<p>Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.</p>
Cash Earnings	<p>Zur Beurteilung der erwirtschafteten Finanzierungsmittel eines Unternehmens sind die „Cash Earnings“ (Cash Flow) von erheblicher Bedeutung. „Die Cash Earnings geben den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an, ohne jedoch die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens zu berücksichtigen.“ Einfacher ausgedrückt stellen sie den Umsatzüberschuss dar, jenen Zahlungssaldo, um den die Einnahmen die Ausgaben übersteigen.</p>

Covenants	Covenants bezeichnen nicht standardisierte Darlehensbedingungen. Während affirmative Covenants den Kreditnehmer dazu verpflichten, bestimmte Handlungen vorzunehmen oder zu unterlassen, ermöglichen Financial Covenants dem Kreditgeber die vorzeitige Kündigung des Kredits bei Verletzung bzw. Verschlechterung bestimmter finanzieller Kennzahlen (z. B. Bilanz-Relationen).
Corporate Governance	Corporate Governance kann grundsätzlich als die Gesamtheit der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung der Führung und Überwachung von Unternehmen verstanden werden. Die Corporate Governance gibt hier einen rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen vor, insbesondere bezüglich der Einbindung des Unternehmens in sein Umfeld. Ziel guter Corporate Governance ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und seinen Wert nachhaltig zu steigern. Dabei umfasst der Themenkomplex beispielsweise die Funktionsteilung der Organe Vorstand und Aufsichtsrat, ihre Zusammenarbeit sowie ihre Beziehung zu Anteilseignern und Stakeholdern.
EBIT	EBIT ist eine Unternehmenskennzahl und die Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“, zu deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern.
EBIT-Marge	Die EBIT-Marge (EBIT = Earnings before Interest and Taxes) zeigt, wie viel Prozent des operativen Gewinns vor Zinsen, Steuern und Finanzergebnis ein Unternehmen pro Umsatzeinheit erwirtschaften konnte. Die Kennzahl gibt somit Auskunft über die Ertragskraft und Profitabilität eines Unternehmens. Die EBIT-Marge ist als relative Kennzahl geeignet, Unternehmen international und über verschiedene Branchen hinweg zu vergleichen.
EBITDA	EBITDA steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“ aus dem Englischen. Dieses Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisation von immateriellen Wirtschaftsgütern hat Cash Flow-Charakter, da die liquiditätsunwirksamen Abschreibungen ähnlich wie bei der indirekten Cash Flow-Berechnung zum Jahresüberschuss hinzu addiert werden.
EBT	Abkürzung für „earnings before taxes“, entspricht dem Jahresüberschuss vor Steuern (inkl. außerordentlichem Ergebnis).
Equity-Methode	Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen) dar. Dabei geht der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.
Fachmarkt	Einzelne, großflächige und meist moderne Einzelhandelsgeschäfte, die überwiegend ein spezialisiertes Sortiment im Non-Food Bereich mit großer Tiefe und Breite führen.
Fachmarktzentrum	Ansammlung von mittel- bis großflächigen Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Geschäften aus verschiedenen Branchen im konsumentennahen Bereich.
Fair Value	Marktwert, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden kann.

Fair Value Hedges	Der Fair Value Hedge ist die Absicherung des Risikos einer Fair-Value-Änderung eines bilanzierten Vermögenswerts bzw. einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer nicht bilanzwirksamen festen Verpflichtung (Firm Commitment) oder eines spezifischen Anteils an einem solchen Vermögenswert, einer solchen Verbindlichkeit oder einer solchen festen Verpflichtung, wenn dieser Anteil einem bestimmten Risiko zugeordnet werden kann und Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte.
Funds from Operations (FFO)	Die „Funds from Operations“ (FFO) sind eine wichtige Ergebnisgröße in der Immobilienbranche, um die operative Geschäftsentwicklung zu beurteilen. Die Kennziffer beinhaltet das Ergebnis vor Abschreibungen und Steuern sowie die Gewinne aus Verkäufen und Entwicklungsprojekten. Die Zahl zeigt, wie viel Cash Flow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird.
Finance leasing	Überlassung eines Wirtschaftsgutes vom Leasingnehmer an den Leasinggeber für die Dauer einer unkündbaren Grundmietzeit.
IAS	International Accounting Standards, siehe IFRS
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“, vormals International Accounting Standards (IAS). Die EU schreibt diese Bilanzierungsrichtlinien seit Januar 2005 für kapitalmarktnotierte Unternehmen zwingend vor. Die IFRS wurden vom privaten Rechnungslegungsinstitut IASB (International Accounting Standards Board) entwickelt.
LTV	LTV definiert das Verhältnis zwischen maximaler Beleihung bzw. Kredithöhe und dem ermittelten Wert der Vermögenswerte. Insofern wird über diese Kennziffer auch das für die Investition erforderliche Eigenkapital definiert.
m:access	m:access ist ein Marktsegment der Börse München für mittelständische Unternehmen. Es ist als segmentübergreifender, börsenregulierter Markt konzipiert. Der Einstieg erfolgt per IPO, Listing oder Wechsel aus einem anderen Börsensegment. Entsprechend der Zielgruppe sind dabei die Zulassungsvoraussetzungen und -folgebpflichten auf die Bedürfnisse des Mittelstandes abgestimmt.
NAV	Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert soll den fundamentalen Wert des Unternehmens wiedergeben, trifft aber keine Aussagen über stille Reserven oder Zukunftsaussichten des Unternehmens.
Portfoliotransaktion	Veräußerung einer Mehrzahl von Immobilien in einem Paket.
Supermarkt/ SB-Warenhaus	Lebensmitteleinzelhandel in einer Immobilie, die einem Warenhaus nahe kommt.
Triple-Net-Mietvertrag	Bei einem Triple-Net-Mietvertrag zahlt der Mieter sämtliche Betriebskosten.
Working Capital	Englische Bezeichnung für Umlaufvermögen.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.

| Impressum

VIB Vermögen AG
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg a. d. Donau
Deutschland

Telefon: +49 (0)8431 504-951
Telefax: +49 (0)8431 504-973
E-Mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de

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

Stand: 12. April 2011

Fotos:
Ingrid Scheffler
Architekturfotografie
Westendstraße 35
80339 München

Design:
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

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.



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