

# Geschäftsbericht 2011



# Unternehmensprofil

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. Nach Gründung als Personengesellschaft im Jahr 1993 erfolgte 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seitdem bauen wir unsere Kernkompetenzen im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen weiter aus. Die VIB Vermögen AG betreibt eine ‚Develop-or-buy-and-hold-Strategie‘. Wir entwickeln dabei Immobilien für das eigene Portfolio und erwerben auch Bestandsimmobilien, um dadurch Mieterträge zu generieren. Zu unserem Immobilienportfolio zählen Logistikimmobilien, Industrieobjekte, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren.

Leitlinien unserer täglichen Arbeit sind das frühzeitige Erkennen und die entschlossene Nutzung vorhandener Marktchancen, verbunden mit einer vorausschauenden, breiten Risikostreuung in unserem Immobilienportfolio. Die VIB Vermögen AG gründet sich zudem auf flexible, kundenorientierte Lösungen, gegenseitiges Vertrauen und langfristig gewachsene Geschäftsbeziehungen. Über allem steht dabei aus unserer Sicht das solide und kontinuierliche Wirtschaften als Garant für den nachhaltigen Erfolg.

# Konzernkennzahlen

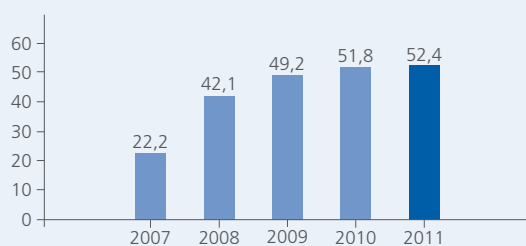
in T€	Veränderung		
	2011	2010	in %
<b>Ertragslage</b>			
Umsatzerlöse	52.373	51.806	1,1
Summe betriebliche Erträge	53.056	54.557*	-2,8
EBIT	38.507	35.441	8,7
EBIT-Marge	72,6 %	65,0 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	18.950	12.825	47,8
EBT-Marge	35,7 %	23,5 %	-
Konzernergebnis	15.271	16.914	-9,7
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,76 €	0,91 €	-16,5
<b>Bilanzkennzahlen</b>			
Bilanzsumme	686.840	657.177	4,5
Eigenkapital	240.828	203.785	18,2
Eigenkapitalquote	35,1 %	31,0 %	-
Nettoverschuldung	378.513	413.374	-8,4
Verschuldungsgrad	185 %	222 %	-
NAV je Aktie	12,22 €	12,36 €	-1,13
Bilanzgewinn der AG (HGB)	7.465	5.332	40,0
<b>Sonstige Kennzahlen</b>			
Loan-to-Value-Quote	57,6 %	64,2 %	-
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.019	36.950	2,9
FFO je Aktie	0,95 €	0,97 €	-2,1
FFO-Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)	14,31 %	12,19 %	-
Dividende je Aktie	0,35 €**	0,30 €	16,7
Anzahl Aktien	21.328.828	17.771.870	20,0

\* Die Wertänderungen von Investment Properties sind hier im Vergleich zur Angabe im Geschäftsbericht 2010 nicht mehr enthalten

\*\* Vorschlag der Verwaltung

# Entwicklung im 5-Jahres-Vergleich

Umsatz in Mio. €



EBT in Mio. €

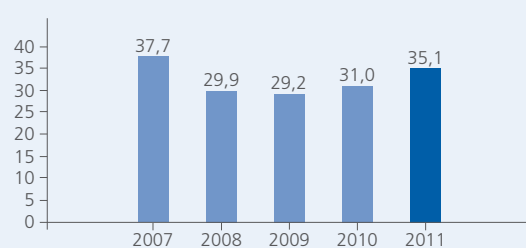


NAV in Mio. €

NAV je Aktie in €



Eigenkapitalquote in %



\* jeweils Aktienanzahl durch Kapitalerhöhung erhöht

# Inhalt

<b>An unsere Aktionäre</b>	<b>3</b>
Highlights 2011	4
Brief an die Aktionäre	6
Interview mit dem Vorstand	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Aktie der VIB Vermögen AG	12
Stammdaten	12
Aktienkurs	12
Kapitalerhöhung	13
Aktionärsstruktur	14
Investor Relations	14
Finanzkalender	15
Hauptversammlung	15
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	16
Überblick	16
Immobilien-Standorte	18
Portfolio-Entwicklung	21
Finanzierung des Immobilienportfolios	22
Kennzahlen	24
Mieterstatements	26
<b>Konzernlagebericht</b>	<b>29</b>
Wirtschaftsbericht	30
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	30
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	36
Nachtragsbericht	40
Risiko- und Prognosebericht	40
Risikomanagement	40
Risiken des Unternehmens	40
Chancen der zukünftigen Entwicklung	44
Ausblick	44
<b>Konzernabschluss</b>	<b>47</b>
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	48
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	49
Konzernbilanz	50
Konzernkapitalflussrechnung	52
Konzern Eigenkapitalveränderungsrechnung	54
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011	55
Aufstellung des Anteilsbesitzes	103
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	104
Glossar	106
Impressum	109

## 2 | An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang



Regensburg



Heroldsberg



Jettingen-Schepach

# An unsere Aktionäre

## Übersicht

Highlights 2011	4
Brief an die Aktionäre	6
Interview mit dem Vorstand	8
Bericht des Aufsichtsrats	10
Aktie der VIB Vermögen AG	12
Stammdaten	12
Aktienkurs	12
Kapitalerhöhung	13
Aktionärsstruktur	14
Investor Relations	14
Finanzkalender	15
Hauptversammlung	15
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	16
Überblick	16
Immobilien-Standorte	18
Portfolio-Entwicklung	21
Finanzierung des Immobilienportfolios	22
Kennzahlen	24
Mieterstatements	26

# Highlights 2011

## April 2011

- VIB Vermögen AG erreicht Rekordergebnis in 2010
- Umsatzerlöse von 51,8 Mio. € im Immobilienbereich erzielt
- Konzernergebnis um 37 % auf 16,9 Mio. € gesteigert

## Juni 2011

- Kapitalerhöhung im Volumen von 28,4 Mio. € erfolgreich platziert

## Mai 2011

- VIB Vermögen AG erzielt im ersten Quartal Umsatzerlöse in Höhe von 12,9 Mio. € und ein Konzernergebnis von 4,0 Mio. €
- Ankündigung der Kapitalerhöhung der VIB Vermögen AG im Rahmen eines nicht-öffentlichen Angebots
- Beginn der Zeichnungsfrist

## Juli 2011

- Auszahlung einer Dividende von 0,30 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2010



### August 2011

- VIB Vermögen AG entwickelt Immobilien in Ingolstadt, Ingolstadt-Großmehring, Baunatal und Neuburg/Donau mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 32,6 Mio. €
- VIB Vermögen AG erwirtschaftet im ersten Halbjahr Rekord-Umsatzerlöse in Höhe von 26 Mio. € und ein Konzernergebnis von 6,6 Mio. €

### Oktober 2011

- Akquisition einer Logistikimmobilie in Schwäbisch Gmünd mit einem Investitionsvolumen von rund 11 Mio. €

### Dezember 2011

- Akquisition von vier Immobilien auf Konzernebene mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 19,4 Mio. €
- Das Portfolio der VIB Vermögen AG umfasst inklusive der laufenden Projektentwicklungen insgesamt 93 Immobilien mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 732.000 m<sup>2</sup>

### November 2011

- Umsatzerlöse in Höhe von 38,8 Mio. € in den ersten neun Monaten 2011 erwirtschaftet
- Konzernergebnis beträgt 11,1 Mio. €

# Brief an die Aktionäre



Peter Schropp (Vorstand), Ludwig Schlosser (Vorstandsvorsitzender)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir blicken auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2011 zurück, in dem wir unsere Mieterlöse infolge einer verstärkten Investitionstätigkeit erneut steigern konnten. Basis dafür war unsere im Juni 2011 durchgeführte Kapitalerhöhung in Höhe von 20 % des Grundkapitals, die aufgrund der großen Nachfrage von Seiten institutioneller Investoren deutlich überzeichnet war. Große Teile des Emissionserlöses haben wir zeitnah reinvestiert und damit die Basis für weitere nachhaltige Ertragssteigerungen geschaffen.

Insgesamt haben wir in diesem Jahr im Rahmen unserer Gesamtstrategie zielgerichtete Investitionen im Umfang von 66,6 Mio. € getätigt. Die erwartete Mietrendite von durchschnittlich 8,5 % aus diesen Objekten wird dazu beitragen, unsere Ertragskraft weiter zu stärken. So entwickeln wir in Ingolstadt mit Beteiligung einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt ein Produktions- und Logistikzentrum im Gesamtvolumen von rund 27,2 Mio. €. Das renditestarke Objekt wird eine Gesamtfläche von ca. 21.300 m<sup>2</sup> aufweisen. Zudem wurde im Berichtszeitraum eine neue Logistikhalle in Großmehring mit einer Fläche von ca. 4.600 m<sup>2</sup> an den Mieter übergeben (Investitionsvolumen: 2,6 Mio. €). Mit weiteren Neubauprojekten in Baunatal (3,1 Mio. €) und Neuburg/Donau

(2,9 Mio. €) wurde begonnen. Die Mietverträge für die beiden Objekte sind bereits unterzeichnet. Nach dem Kauf einer neu errichteten Logistikimmobilie in Schwäbisch Gmünd mit einem Investitionsvolumen von 11,3 Mio. € und einer Fläche von ca. 16.400 m<sup>2</sup> haben wir im Dezember 2011 vier weitere Objekte erworben, die im Januar 2012 auf uns übergegangen sind. Diese haben ein Gesamtinvestitionsvolumen von 19,4 Mio. € und generieren zusätzliche annualisierte Mieterlöse in Höhe von 1,7 Mio. €. Bei den Immobilien handelt es sich zum einen um ein Logistikobjekt in Scheßlitz bei Bamberg. Zum anderen akquirierte die VIB Vermögen AG einen weiteren Teil des businessPark Regensburg, der sich damit nun vollständig im Eigentum der Gesellschaft befindet. Der Einzelhandelsbereich der Gesellschaft wurde durch den Erwerb zweier Fachmarktzentren in Mühldorf am Inn und in Moosburg an der Isar erweitert. Beide Objekte sind voll vermietet an namhafte Mieter wie Edeka, Lidl und dm Drogeriemarkt. Insgesamt umfasste unser breit diversifiziertes Immobilienportfolio ohne die genannten Neuzugänge zum 31. Dezember 2011 87 Objekte mit einer Gesamtfläche von ca. 661.000 m<sup>2</sup>.

Im Ergebnis konnte die VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2011 auf Konzernebene Umsatzerlöse in Höhe von 52,4 Mio. € erwirtschaften, wodurch das Rekordniveau des Vorjahres von

51,8 Mio. € um rund 1,1 % übertroffen werden konnte. Zusätzlich haben wir auch unsere Profitabilität weiter verbessert. Nach einem operativen Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 35,4 Mio. € im Vorjahr erzielte die Gesellschaft im Berichtszeitraum ein EBIT in Höhe von 38,5 Mio. € (+8,7 %). Nach Abzug sämtlicher Kosten resultierte ein Konzernergebnis von 15,3 Mio. € (2010: 16,9 Mio. €). Bezogen auf den Anteil der Konzernaktionäre errechnet sich ein Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,76 € (2010: 0,91 €).

Im Berichtszeitraum konnten wir einen FFO (Funds from Operations) – den Indikator für die Mittelzuflüsse aus dem operativen Immobiliengeschäft – von 18,8 Mio. € (Vorjahr: 17,1 Mio. €) erwirtschaften. Dies korrespondiert mit einem FFO je Aktie von 0,95 € (Vorjahr: 0,97 €). In diesem Sinne sind wir stets darauf bedacht, Ertragspotenziale innerhalb unseres Bestandsportfolios zu identifizieren und zu realisieren, beispielsweise in Form von Renovierungsmaßnahmen, die wir in enger Abstimmung mit unseren Mietern durchführen. Beleg für die hohe Werthaltigkeit unseres Bestandsportfolios ist auch der Net Asset Value (NAV) in Höhe von 12,22 € je Aktie (2010: 12,36 €).

Der Geschäftserfolg ist insbesondere ein Zeichen der Solidität und des nachhaltigen Wirtschaftens der VIB Vermögen AG. Dies zeigt sich nicht zuletzt daran, dass die Gesellschaft seit ihrer Gründung 1993 profitabel wirtschaftet und Umsatz und Ergebnis operativ jedes Jahr steigern konnte. Dabei stehen der Substanzaufbau und damit die Schaffung nachhaltiger Werte im Mittelpunkt unserer Geschäftstätigkeit. Gleichzeitig sind die verstärkte Investitionstätigkeit im vergangenen Jahr sowie ein insgesamt positives Umfeld für die Immobilienbranche in Deutschland die Grundlage für weiter steigende Erträge. Hierbei profitiert die VIB Vermögen AG auch von ihrer starken Marktposition in Süddeutschland, der wirtschaftlich erfolgreichsten Region der vergangenen Jahre.

Vor diesem Hintergrund gehen wir für das Gesamtjahr 2012 davon aus, sowohl Umsatz als auch Ertrag weiter zu steigern. Wir erwarten Umsatzerlöse zwischen 56,5 und 57,5 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zwischen 41,0 und 42,0 Mio. €. Wir rechnen zudem mit einem Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von ungefähr 21,5 bis 22,5 Mio. €, wobei

Marktwertveränderungen des Immobilienportfolios und sonstige außerordentliche Effekte in den genannten Werten nicht berücksichtigt sind. Somit können wir unser Ergebnis in etwa um 10 % steigern. Unser strategischer Fokus im laufenden Geschäftsjahr wird neben selektiven und zielgerichteten Immobilienkäufen und der Realisierung eigener Projektentwicklungen auf der Konsolidierung unseres Portfolios sowie auf einem aktiven Asset Management liegen, um bestehende Wertpotenziale des Portfolios zu nutzen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie uns im vergangenen Geschäftsjahr entgegengebracht haben. Gemeinsam mit Ihnen werden wir auch in Zukunft an einer erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens arbeiten. In diesem Sinne wollen wir Sie erneut mit einer attraktiven Dividende am Unternehmenserfolg beteiligen. Wir werden der am 4. Juli 2012 stattfindenden Hauptversammlung die Erhöhung der Dividende von 0,30 € auf 0,35 € je Aktie vorschlagen. Somit würde erneut der gesamte Bilanzgewinn des Jahresabschlusses gemäß HGB der VIB Vermögen AG ausgeschüttet. Mit dieser attraktiven Dividendenpolitik zeigen wir auch hier eine verlässliche Kontinuität. Daneben bleibt es unsere Zielsetzung, mit einer aktiven Investor Relations-Arbeit den Unternehmenswert näher an den Substanzwert von 12,22 € je Aktie zu führen. Gerade unser stabiles und planbares Geschäftsmodell, das sich in der jüngsten Krise einmal mehr als sehr erfolgreich erwiesen hat, stellt hierfür eine sehr solide Basis dar.

Unser großer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer engagierten Arbeit einen entscheidenden Anteil zum Erfolg der VIB Vermögen AG beitragen.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 17. April 2012

Ludwig Schlosser

Peter Schropp

## Interview mit dem Vorstand

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die VIB Vermögen AG erneut ein Rekordergebnis erzielen. Zeit für die Vorstände der Gesellschaft, Ludwig Schlosser und Peter Schropp, das Jahr 2011 Revue passieren zu lassen und einen Ausblick in die Zukunft zu wagen.

**Das Jahr 2011 war durch Turbulenzen an den Finanzmärkten und die Staatsschuldenkrise einiger Euro-Länder geprägt. Wie verlief das Jahr vor diesem Hintergrund für die VIB Vermögen AG?**

**Ludwig Schlosser:** Das Jahr 2011 ist für die VIB Vermögen AG sehr zufriedenstellend verlaufen. Wir konnten von den positiven realwirtschaftlichen Vorgaben in Deutschland profitieren und waren von den Entwicklungen an den weltweiten Finanzmärkten im Zuge der europäischen Staatsschuldenkrise nicht direkt betroffen. Erneut konnten wir dadurch Rekordergebnisse bei Umsatz und Ertrag erzielen. Grundlage für den Erfolg war neben unserer Philosophie des soliden und nachhaltigen Wirtschaftens auch die Kapitalerhöhung im Sommer. Sie ermöglichte uns die zielgerichtete Investitionstätigkeit zum Ausbau unseres Immobilienportfolios. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr Immobilien mit einem Volumen von mehr als 66,6 Mio. € akquiriert. Damit haben wir die Weichen für weiteres Wachstum in den nächsten Jahren gestellt.

**Peter Schropp:** Im Spätsommer konnten wir darüber hinaus mit der BMW AG einen Weltkonzern als langfristigen Mieter für unser Logistikobjekt in Wackersdorf gewinnen. Dies ist für uns eine Bestätigung für die Qualität und Attraktivität unseres Immobilienportfolios. Dass die Immobilie zudem ohne zwischenzeitlichen Leerstand direkt im Anschluss an den

auslaufenden Altmietvertrag vermietet werden konnte, ist umso erfreulicher und zeigt, dass wir die Bedürfnisse des Marktes verstehen.

**Wird das Engagement der VIB Vermögen im Geschäftsjahr 2012 angesichts der Prognosen für eine gedämpfte weltwirtschaftliche Entwicklung so fortgeführt werden können?**

**Ludwig Schlosser:** Auch für das laufende Geschäftsjahr und darüber hinaus können wir uns Investitionen in das Immobilienportfolio unter der Beachtung unserer Investitionskriterien sehr gut vorstellen. Dafür werden wir entsprechende Finanzierungsoptionen prüfen. Nach heutigem Stand gehen wir im Gesamtjahr 2012 von einem Umsatz zwischen 56,5 und 57,5 Mio. € aus. Dadurch werden wir unser EBIT voraussichtlich auf rund 41,0 bis 42,0 Mio. € und unseren Gewinn vor Steuern auf 21,5 bis 22,5 Mio. € steigern können, jeweils vor Bewertungen.

**Trotz der guten Zahlen kommt Ihr Aktienkurs nicht in Schwung. Woran liegt das?**

**Ludwig Schlosser:** Fakt ist, dass sich unser operatives Geschäft sehr gut entwickelt. Die für die Aktienbewertung wichtige Kennzahl FFO liegt bei 0,95 € je Aktie. Auch der Net Asset Value, also der Wert des Immobilienportfolios nach Abzug der Schulden, ist mit einem Wert von 12,22 € je Aktie sehr attraktiv. Dennoch notiert unsere Aktie derzeit rund 38 % unter diesem Wert. Sicherlich steht dies auch im Zusammenhang mit der nach wie vor schwierigen Situation an den internationalen Finanzmärkten. Nichtsdestotrotz haben wir unsere Investor Relations-Aktivitäten im zurückliegenden Jahr weiter

ausgebaut, die Transparenz in der Berichterstattung erhöht und in Zwischenmitteilungen über die Eckdaten der einzelnen Quartale berichtet.

**Peter Schropp:** Wir sind im vergangenen Jahr außerdem der European Public Real Estate Association (EPRA) beigetreten. Dadurch erhoffen wir uns, die Visibilität des Unternehmens als eine führende Immobiliengesellschaft auch im Ausland zu stärken und damit weitere Investoren zu gewinnen. Dennoch konnten auch wir uns trotz aller Solidität nicht vom Gesamtmarkt abkoppeln. Wir sind aber zuversichtlich, dass unsere gute Arbeit honoriert wird und sich der Aktienkurs mittelfristig wieder dem NAV annähert. Dazu führen wir regelmäßige Gespräche mit Investoren im In- und Ausland. Mit einer Marktkapitalisierung von rund 161 Mio. € und einem Streubesitz von 76,5 % sind wir für institutionelle Investoren attraktiv.

**Wie kann die VIB Vermögen AG eine gesamtwirtschaftliche Schwächephase wie für 2012 prognostiziert unbeschadet überstehen?**

**Ludwig Schlosser:** Eine Abschwächung der Weltwirtschaft wird vergleichsweise geringe Auswirkungen auf unsere Geschäftstätigkeit haben. Zum einen sind wir durch unsere regionale Fokussierung auf den stabilen süddeutschen Raum der weltwirtschaftlichen Entwicklung nicht direkt ausgesetzt. Gut die Hälfte unserer Mietverträge laufen länger als fünf Jahre; das macht uns unabhängiger von der konjunkturellen Entwicklung. Zudem achten wir bei all unseren Immobilien auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit sowie auf eine ausgewogene Diversifizierung der Nutzungsarten und Branchen. Die niedrige Leerstandsquote von aktuell 1,4 % zeigt, dass wir über ein sehr solides Immobilienportfolio verfügen.

**Peter Schropp:** Ein wichtiges Plus in wirtschaftlich stürmischen Zeiten ist sicherlich auch die Verbindung eines klar definierten Geschäftsmodells mit einem unternehmerischen Ansatz. Wir orientieren uns an unserer Unternehmensphilosophie – visionär, individuell, beständig – und wirtschaften solide und nachhaltig. Das hat sich in den vergangenen Jahren ausgezahlt. Zudem verfügen wir aufgrund unserer langjährigen Erfahrung im Immobilienmarkt über ein starkes, umfassendes Netzwerk, das uns als Basis für weiteres Wachstum dient.

**Wo liegen dann 2012 aus Ihrer Sicht die Risiken für die VIB Vermögen AG?**

**Ludwig Schlosser:** Eine nur theoretische Gefahr ist eine rückläufige Investitionsbereitschaft der Unternehmen, verbunden mit erhöhtem Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen über längere Zeiträume oder aber ein Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen begrenzten Anteil unserer Mieterlöse. Um dieses Risiko weiter zu reduzieren, achtet die VIB-Gruppe auf eine langfristige Vermietung an eine bonitätsstarke Mieterklientel und auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte. Zudem könnte es bei Mietern natürlich zu Insolvenzen kommen und damit zu Mietausfällen. Um diesen Risiken frühzeitig begegnen zu können, haben wir ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem implementiert, in das auch sämtliche Tochtergesellschaften eingebunden sind. Projektentwicklungen, wie derzeit in Ingolstadt, können auch mit Baukostenrisiken oder Risiken aufgrund von Verzögerungen behaftet sein. Um diesen Risiken zu begegnen, arbeiten wir bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Projektentwicklungen innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenparameter weitgehend gewährleistet.

# Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit der Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr des vergangenen Geschäftsjahres hat die VIB Vermögen AG die Grundlage für eine erhöhte Investitionstätigkeit im zweiten Halbjahr gelegt. Die getätigten Investitionen in Höhe von 66,6 Mio. € sorgen für zusätzliche Mieterträge und damit für ein weiterhin dynamisches operatives Wachstum der Gesellschaft. Diese Entwicklung hat der Aufsichtsrat aufmerksam und umfassend 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 Kontrolle der Arbeit 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 Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen, insbesondere über die Vermögens-, Finanz-, 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 Geschäftsjahr 2011 fanden sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. In den Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Immobilientransaktionen beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 7. Juli 2011 wurde in der Sitzung vom 7. April 2011 verabschiedet.

Ausschüsse wurden aufgrund der Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2011 nicht gebildet.

## Jahresabschluss und Konzernabschluss 2011

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 13. April 2012 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2011 behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2011 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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 2011 vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 13. April 2012 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, über die durchgeführte Prüfung behandelt. Die Prüfung des Konzernabschlusses 2011 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Ferner hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 13. April 2012 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 4. Juli 2012 verabschiedet.

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

Wir danken dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns sehr herzlich für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg/Donau, 17. April 2012

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

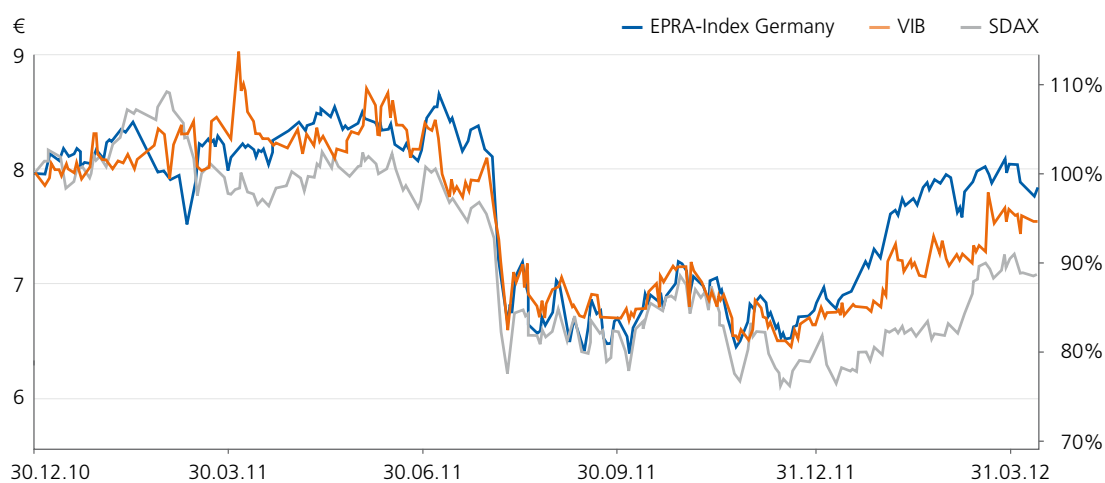
# Die Aktie der VIB Vermögen AG

## Stammaktien

Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	21.328.828 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München/Freiverkehr-m:access Frankfurt/Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	21.328.828 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 31. Dezember 2011	12,22 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 31. Dezember 2011	240.828 T€
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2011	0,35 €* €
Jahresschlusskurs	6,64 €
Jahreshöchstkurs (4. April 2011)	9,02 €
Jahrestiefstkurs (29. November 2011)	6,50 €
Durchschnittlicher Tagesumsatz	16.661 Stück
Marktkapitalisierung am 31. Dezember 2011	141,6 Mio. €

\* Vorschlag der Verwaltung

## Aktienkurs

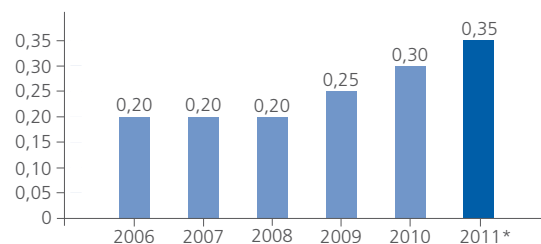




Das Börsenjahr 2011 war in hohem Maße von den Turbulenzen an den Finanzmärkten geprägt, von denen sich auch die VIB-Aktie nicht abkoppeln konnte. Das erste Halbjahr war zunächst – im Einklang mit der Kursentwicklung des SDAX und des EPRA-Index Germany – durch eine Seitwärtsbewegung des Kurses der VIB-Aktie bestimmt. Mit Ende des ersten Quartals stieg das Papier dann bis zum 4. April sprunghaft an auf seinen Jahreshöchstwert von 9,02 €. Anschließend gab die Aktie – abgesehen von einem kurzzeitigen Anstieg im Juni – die Kursgewinne wieder ab. Im Juli und August wurde das Wertpapier schließlich vom allgemeinen Kursrutsch an den Börsen mitgesogen und fiel von 8,40 € Anfang Juli auf 6,60 € Anfang August. Seitdem konsolidierte sich der Wert der Aktie bei einem Wert um 7,00 €, ehe am 29. November schließlich der Jahrestiefstwert von 6,50 € erreicht wurde. Gleichwohl hat sich die VIB-Aktie nahezu im gesamten Jahr 2011 besser entwickelt als der Gesamtmarkt, wie der Vergleichsindex EPRA-Germany zeigt. So verlor der EPRA-Index im vergangenen Jahr 20 % während die Aktie der VIB Vermögen AG lediglich um 17 % nachgab. Zum 31. Dezember 2011 notierte das Wertpapier schließlich bei 6,64 €. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von 141,6 Mio. €. Nach dem Berichtszeitraum entwickelte sich die Aktie weiter positiv.

Das Handelsvolumen der VIB-Aktie im Berichtszeitraum hat sich hingegen positiv entwickelt und ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Insgesamt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr im XETRA-Handel knapp 4,3 Mio. Stückaktien umgesetzt. Daraus resultiert ein durchschnittliches Handelsvolumen von rund 16.661 Aktien pro Tag (Vorjahr: 14.200 Aktien pro Tag).

### Entwicklung Dividende je Aktie seit 2006 (in €)



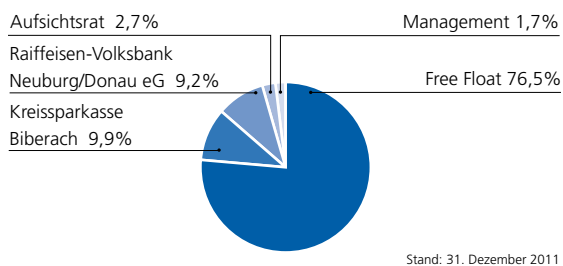
\* Vorschlag der Verwaltung

### Kapitalerhöhung

Im Juni 2011 hat die VIB Vermögen AG eine Kapitalerhöhung in Höhe von 20 % des Grundkapitals durchgeführt. Durch die Ausgabe der neuen Aktien erhöhte sich das Grundkapital der VIB Vermögen AG von 17.771.870 € auf 21.326.244 €\*\*. Der Ausgabepreis der insgesamt 3.554.374 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien wurde auf 8,00 € festgesetzt. Die neuen Aktien mit einem rechnerischen Nennwert von 1,00 € sind für das Geschäftsjahr 2011 voll dividendenberechtigt. Im Rahmen eines nicht-öffentlichen Angebots wurden 47 % der Kapitalerhöhung von bestehenden Aktionären durch Ausübung der Bezugsrechte im Verhältnis von 5:1 gezeichnet. Die verbleibenden 53 % wurden institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. Auf Grund der Überzeichnung der Platzierung erhielten diese eine repartierte Zuteilung. Durch die Transaktion floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von rund 28,4 Mio. € zu, der ausschließlich für weitere renditestarke Investitionen eingesetzt wurde.

\*\* Durch das noch laufende Umtauschverfahren von BBI-Aktien in VIB-Aktien erhöhte sich das Grundkapital bis 31. Dezember 2011 auf 21.328.828 €.

## Aktionärsstruktur



Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG lässt eine optimale Balance aus breitem Free Float und langfristig orientierten Investoren erkennen. 76,5 % der Aktien sind dem Streubesitz zuzurechnen. Nachdem im Herbst 2009 die Kreissparkasse Biberach als zusätzlicher Großaktionär für die Gesellschaft gewonnen werden konnte, zeigte sich die Eigentümerstruktur im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 weitgehend unverändert. Neben der Kreissparkasse Biberach mit einem Stimmrechtsanteil von rund 9,9% ist ein weiterer langfristig orientierter Investor aus dem Bereich regionaler Banken in der VIB Vermögen AG investiert: die seit der Gründung der Immobilienholding engagierte Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG. Ihr Anteil belief sich zum Ende des Berichtszeitraums auf 9,2%. Zudem sind das Management mit 1,7% und der Aufsichtsrat mit 2,7% an der VIB Vermögen AG beteiligt.

## Investor Relations

Die Notierung der Aktie im Freiverkehr geht mit hohen Anforderungen an Unternehmen für eine offene und nachvollziehbare Kommunikation einher. Aus diesem Grund genießt der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, Aktionären und der Fachpresse bei der VIB Vermögen AG eine besonders hohe Priorität. Eine transpa-

rente, 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 „Financial Community“. Regelmäßig führt der Vorstand daher persönliche Gespräche mit Analysten und Investoren. Im Geschäftsjahr 2011 war die VIB Vermögen AG auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen (Best of Breed Silvia Quandt, 6. HSBC Trinkaus Real Estate Conference, SRC Forum Financials & Real Estate 2011, m:access-Analystenkonferenz, WestLB Property Day, MKK Münchener Kapitalmarkt Konferenz) präsent. Ein weiterer Schwerpunkt der Investor Relations-Aktivitäten waren regelmäßige Roadshow-Termine im In- und Ausland (Amsterdam, Brüssel, Düsseldorf, Frankfurt, Köln, Kopenhagen, London, Stuttgart). Im Ergebnis wurde so im abgelaufenen Geschäftsjahr ein kontinuierlicher Informationsfluss gewährleistet.

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

## Finanzkalender

15. Mai 2012	Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2012
24. Mai 2012	Teilnahme m:access Analysten- konferenz in München
4. Juli 2012	Ordentliche Hauptversammlung 2012
9. August 2012	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2012
12. September 2012	Teilnahme SRC Forum in Frankfurt am Main
27. September 2012	Teilnahme Baader Investment Conference in München
14. November 2012	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2012

## Hauptversammlung

Am 7. Juli 2011 fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2011 erstmals in Ingolstadt statt. Insgesamt waren 47,9 % des stimmberechtigten Grundkapitals vertreten. Die Hauptversammlung stimmte jeweils mit über 96 % den Tagesordnungspunkten zu. So wurde unter anderem die Erhöhung der Dividende von 0,25 € auf 0,30 € beschlossen, die am 8. Juli 2011 an die Aktionäre ausgeschüttet wurde. Daneben standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns 2010, die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2011 sowie die Wahl des Aufsichtsrats auf der Tagesordnung. Herr Rolf Klug, Herr Franz Xaver Schmidbauer sowie Herr Jürgen Wittmann wurden erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

# Immobilienportfolio der VIB-Gruppe

## Überblick

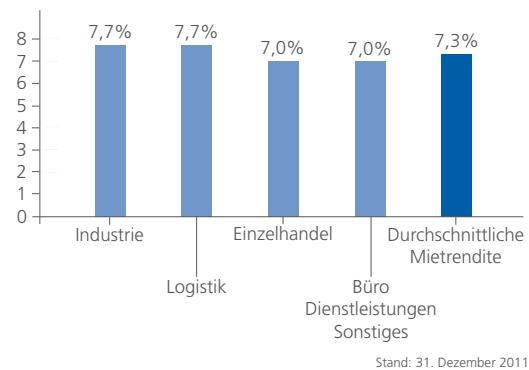
Das Immobilienportfolio der VIB-Gruppe zeichnet sich durch eine hohe Ertragsstärke sowie eine breite und ausgewogene Risikostreuung aus. Das Bestandsportfolio der VIB-Gruppe besteht zum 1. April 2012 aus 91 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 695.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote von lediglich rund 1,4 % ist ein Beleg für die Qualität der Immobilien sowie für das Knowhow um die Bedürfnisse der Mieter und des Marktes.

### Kennzahlen (Stand 1. April 2012)

Anzahl der Objekte	91 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 695.000 m <sup>2</sup>
Annualisierte Mieterlöse	ca. 48 Mio. €
Leerstandsquote	ca. 1,4 %

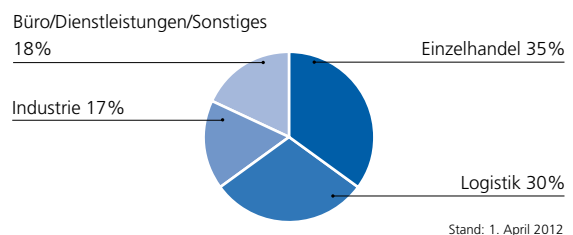
Der Marktwert des Immobilienbestands (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) beträgt per 31. Dezember 2011 rund 652,9 Mio. €. Auf die Marktwerte bezogen beläuft sich die Mietrendite aller vermieteten Objekte (Stand 31. Dezember 2011 – ohne Neuinvestments) der VIB-Gruppe auf 7,3 %. Besonders attraktiv sind die Renditen in den Bereichen Industrie mit 7,7 % und Logistik mit 7,7 %. Daneben erzielen die Einzelhandelsobjekte durchschnittliche Mietrenditen von rund 7,0 %. Abgerundet wird die Attraktivität des Portfolios durch die Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige, die im Durchschnitt ebenfalls eine Mietrendite von 7,0 % erwirtschaften. Im Ergebnis vereint das Bestandsportfolio der VIB Vermögen AG renditestarke Industrie- und Logistikobjekte sowie Immobilien aus den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen, die sich durch stabile Cashflows auf Basis langfristiger Mietverträge auszeichnen.

### Mietrenditen nach Branchen (Marktwerte)



Durch eine relativ gleichmäßige Verteilung der Immobilien über die verschiedenen Nutzungsarten hinweg gewährleistet die VIB Vermögen AG zudem ein hohes Maß an Risikodiversifikation. So werden rund 35 % der Netto-Mieterlöse durch die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien erwirtschaftet, während das Segment Logistik zu 30 % zu den Mieterträgen der Gesellschaft beiträgt. Rund 17 % der Netto-Mieterlöse werden durch die Vermietung von Industrieobjekten erzielt. Weitere 18 % ergeben sich aus dem Bereich Büro, Dienstleister und Sonstige.

### Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen je Segment



Die hohe durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge spricht neben anderen Faktoren für die Solidität des Immobilienportfolios der VIB-Gruppe. Bei Verträgen mit kurzen Restlaufzeiten hat die Erfahrung gezeigt, dass diese Verträge in den wenigsten Fällen gekündigt werden, sondern sich vielmehr automatisch um die jeweils vereinbarte Laufzeit verlängern oder in ein unbefristetes Mietverhältnis übergehen

Eine weitere Stärke des Portfolios liegt in der ausgewogenen Mieterstruktur. Zwar beträgt der Anteil eines Mieters über 10 % an den gesamten Netto-Mieterlösen. Hierbei handelt es sich jedoch um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarkzentren in Deutschland, der eine marktführende Stellung innehat und über ein seit Jahrzehnten erfolgreiches Geschäftsmodell verfügt.

Die VIB-Gruppe legt großen Wert auf die Prüfung potenzieller Mietvertragspartner im Vorfeld eines Mietvertragsabschlusses. Das hat zur Folge, dass das Portfolio durch eine sehr solvente Mieterstruktur gekennzeichnet ist und das Risiko von Mietausfällen deutlich reduziert wird. Gut die Hälfte der Mieterklientel sind bonitätsstarke Industrie- und Logistikunternehmen und wirtschaftlich robuste Einzelhandelskonzerne. Die andere Hälfte besteht aus einer Vielzahl von Mietern, mit denen die Gesellschaft ebenfalls in engem Kontakt steht. Dadurch ist auch hier das Risiko von Mietausfällen beherrschbar.

### TOP 10 Mieter der VIB-Gruppe

(Stand 1. April 2012)

Mietername	Anteil an der gesamten Jahresnettomiete	Objekte
Gartenfachmarktbetreiber	12,94 %	15
Rudolph-Gruppe	7,80 %	9
Continental Automotive GmbH	4,95 %	2
Loxess-Gruppe	4,85 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	4,71 %	1
BMW AG	4,55 %	2
Edeka-Gruppe	3,40 %	9
Faurecia Autositze GmbH	2,94 %	3
Lidl-Schwarz-Unternehmensgruppe	2,67 %	3
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	2,13 %	2
Sonstige	49,06 %	-
<b>VIB-Gruppe gesamt</b>	<b>100,00 %</b>	

## Immobilien-Standorte



## Neuinvestitionen (bis 1. April 2012 ins Portfolio übergegangen)

**1**



**Großmehring**

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	4.570 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	2,6 Mio. €

**4**



**Regensburg businessPARK**

Art der Liegenschaft:	Büro/ Dienstleister
Nutzfläche:	3.790 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	5,8 Mio. €


**2**



**Moosburg**

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	2.690 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	4,4 Mio. €

**5**



**Scheßlitz**

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	8.370 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	4,5 Mio. €


**3**



**Mühlendorf**

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	3.150 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	4,8 Mio. €

**6**



**Schwäbisch Gmünd**

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	16.400 m <sup>2</sup>
Investitionsvolumen:	11,3 Mio. €

## Immobilien-Standorte

Geografisch konzentriert sich die VIB Vermögen AG auf den süddeutschen Raum. Hierbei handelt es sich um eine der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands mit einer hohen wirtschaftlichen Prosperität, einer heterogenen Wirtschaftsstruktur mit einer verkehrsgünstigen Lage im Herzen Europas. Zudem ist die soziodemographische Entwicklung dieser Region im Bundes-

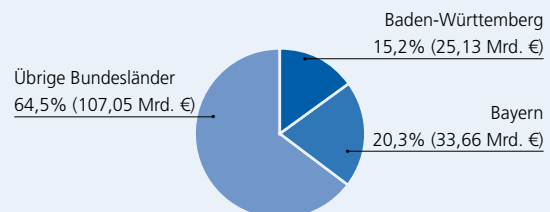
vergleich äußerst günstig. Durch diese Vorteile können mögliche Risikofaktoren reduziert und die Wertstabilität des Portfolios erhöht werden. Hinzu kommt das ausgeprägte Netzwerk des VIB-Managements in dieser Region. Langjährige, persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte ermöglichen die frühzeitige Nutzung von sich ergebenden Marktchancen und stellen somit einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar.

### Immobilienmarkt Süddeutschland

Der süddeutsche Raum ist einer der attraktivsten Immobilienmärkte in Deutschland. Dies liegt an mehreren Faktoren. Zum einen sind Baden-Württemberg und Bayern die wirtschaftlich erfolgreichsten Bundesländer in Deutschland. Die gemäß den Zahlen der Bundesagentur für Arbeit deutschlandweit niedrigsten Arbeitslosenquoten von 4,0% und 3,8% im Jahr 2011 gehen einher mit hohen Wachstumsraten von 5,6% und 3,9% im ersten Halbjahr 2011 (preisbereinigt, Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“), hoher Produktivität und starker Innovationsfähigkeit in Zukunftsbranchen. Die Kaufkraft je Einwohner liegt laut der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in Bayern und Baden-Württemberg bei jeweils ca. 21.000 € und ist damit neben Hessen und Hamburg die höchste in der Bundesrepublik. Die guten wirtschaftlichen Rahmendaten sind zum anderen Grund für eine deutlich positivere demografische Entwicklung als im übrigen Bundesge-

biet. Während laut Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung die Bevölkerung im Osten und der Mitte Deutschlands in den nächsten Jahrzehnten schrumpft, wird für Bayern und Baden-Württemberg ein Bevölkerungszuwachs erwartet. Dies sowie die verkehrsgünstige und zentrale Lage in der Mitte von Europa mit räumlicher Anbindung an Osteuropa sorgt für eine große Nachfrage nach Gewerbeimmobilien – sowohl nach Büro- und Einzelhandelsflächen, als auch nach Logistikimmobilien.

#### Immobilientransaktionsvolumen 2011 nach Bundesland (in Mrd. €, in %)



Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD



## Portfolio-Entwicklung

Nach einem Jahr der Konsolidierung war das Geschäftsjahr 2011 wieder durch eine starke Investitionstätigkeit gekennzeichnet. Grundlage hierfür war insbesondere die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2011, wodurch der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 28,4 Mio. € zufluss. Dies eröffnete die Möglichkeit, Logistik- und Handelsimmobilien im Volumen von mehr als 66 Mio. € zu akquirieren und damit die Ertragskraft des Unternehmens weiter zu steigern.

Anfang 2011 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe des Projekts in Großmehring mit einem Investitionsvolumen von 2,6 Mio. €. Ein Teil der Erlöse aus der Kapitalerhöhung fließt in den Bau eines Produktions- und Logistikzentrums in Ingolstadt, das die VIB Vermögen AG zusammen mit einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt unter dem Dach der gemeinsamen Gesellschaft ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, verwirklicht. Der Anteil der VIB Vermögen AG an dieser Gesellschaft beträgt 75 %. Die Fertigstellung des Projekts ist für das zweite Quartal 2012 geplant. Das Objekt ist vollständig mit einer Mietvertragslaufzeit von 10 Jahren vermietet. Im zweiten Halbjahr 2011 haben die Bauarbeiten für zwei weitere Objekte auf vorhandenen Grundstücken in Baunatal und Neuburg/Donau begonnen. Die Mietverträge für beide Objekte sind ebenfalls bereits abgeschlossen, die Fertigstellung beider Projekte wird im ersten Halbjahr 2012 erfolgen. Das Investitionsvolumen in Baunatal beträgt ca. 3,1 Mio. € und in Neuburg/Donau ca. 2,9 Mio. €. Bereits fertiggestellte Immobilien wurden in Scheßlitz, Schwäbisch Gmünd und Regensburg erworben. Auch bei diesen Objekten gibt es keine Leerstände und die Mietvertragslaufzeiten liegen im mittel- bis langfristigen Bereich. Bei dem Erwerb in Regensburg handelt es sich um die Komplettierung des businessPark in Regens-

burg, der sich nun vollständig im Eigentum der VIB Vermögen AG befindet. In Scheßlitz und Schwäbisch Gmünd wurden zwei Logistikimmobilien erworben, die beide an renommierte Logistikunternehmen vermietet sind. Das Investitionsvolumen in Regensburg lag bei 5,8 Mio. €, in Scheßlitz bei 4,5 Mio. € und in Schwäbisch Gmünd bei 11,3 Mio. €.

Auf Seiten des Tochterunternehmens BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG erfolgte im Dezember der Kauf zweier Fachmarktzentren in Mühldorf am Inn und Moosburg an der Isar mit einem Investitionsvolumen von insgesamt 9,2 Mio. €. Beide Objekte sind vollständig an namhafte Mieter wie Edeka, Lidl und dm Drogeriemarkt vermietet. Die Mietvertragslaufzeiten liegen zwischen drei und acht Jahren.

Nach Fertigstellung aller Projekte und Übergang der Objekte ins Immobilienportfolio der VIB Gruppe werden die annualisierten Netto-Mieterträge des Gesamtportfolios in Summe bei ca. 50 Mio. € liegen. Der wirtschaftliche Übergang der Neuinvestitionen erfolgt bis auf Großmehring, das bereits im Frühjahr 2011 übergeben wurde, im laufenden Geschäftsjahr 2012.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung hat die BBI Immobilien AG ein Grundstück in Ingolstadt zum Marktwert von 4,6 Mio. € veräußert. Ein über die Tochtergesellschaft IVM Verwaltung GmbH gehaltenes Vorratsgrundstück wurde bereits im Jahr 2010 verkauft. Der Kaufpreis in Höhe von 5,2 Mio. € ist gemäß den Bestimmungen des Kaufvertrags termingerechtem im Januar 2011 eingegangen und diente zum Großteil der Rückzahlung der ursprünglich zur Grundstückfinanzierung aufgenommenen Darlehen.

Im laufenden Geschäftsjahr liegt der Fokus weiterhin auf der Wachstumsstrategie des Konzerns. 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 hohe Bedeutung beigemessen.

## 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 Immobilienportfolios („Loan to Value“), das sich per 31. Dezember 2011 auf rund 57,6 % belief.

Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen vor allem Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So vereinbart die Gesellschaft in erster Linie Annuitätendarlehen. Darunter versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) umfasst sowohl einen Tilgungs- 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 sogenannten Net Asset Value (NAV), aus. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf: Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer

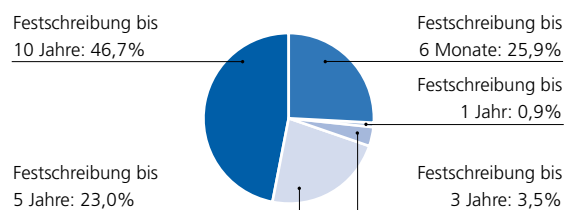
ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden können. Zudem ist eine Prolongation, d.h. eine Neuverhandlung über die grundsätzliche Verlängerung des betreffenden Kredites, bei Darlehen dieser Art nicht notwendig. Vielmehr wird nach Ablauf einer gewissen Zeitspanne lediglich die Höhe des Zinssatzes neu vereinbart. Im abgelaufenen Geschäftsjahr profitierte der VIB-Konzern bei Neuabschluss von Zinsvereinbarungen von dem niedrigen Zinsniveau. Durch den überwiegenden Abschluss von Annuitätendarlehen werden dadurch 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.

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 aktuell 260,7 Mio. € mehr als verdreifacht. Im Zuge des starken Portfoliowachstums in den vergangenen drei Geschäftsjahren wurde durch den Einsatz eines hohen Anteils von Eigenkapital sowie fortlaufender Tilgung der Finanzverbindlichkeiten der NAV der VIB Vermögen AG kontinuierlich gesteigert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 belief sich der NAV je Aktie auf 12,22 €.

Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Vereinbarung attraktiver Kreditkonditionen. Dabei sind die Darlehen in der Regel frei von Covenant-Vereinbarungen und meist als Annuitätendarlehen strukturiert. Rund 70 % der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von fünf bis zehn Jahren auf. Mehr als 46 % der Kredite sind dabei sogar länger als 5 Jahre zinsfixiert. Dies schafft Sicherheit in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Gleichzeitig profitierte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2011 bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr von attraktiven Zinskonditionen aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus. Durch die Kombination der überwiegend langfristigen Zinsfestschreibungen mit den aktuell günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen ergaben sich für die VIB-Gruppe insgesamt niedrigere Zinsaufwendungen. So lag der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio per 31. Dezember 2011 bei 4,50 %.

#### Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen



Stand: 31. Dezember 2011

# Kennzahlen

## Loan to Value (LTV) – Verschuldungsgrad im Verhältnis zu den Vermögenswerten (Berechnung zum 31.12.2011)

in T€

Investment Properties	652.855	328.567	Finanzschulden langfristig
Sachanlagen	514	76.282	Finanzschulden kurzfristig
Finanzanlagen	3.105	-27.001	Bankguthaben
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>656.474</b>	<b>377.848</b>	<b>Finanzschulden (netto)</b>
<b>LTV-Ratio</b>	<b>57,56 %</b>		

## Funds from Operation (FFO) je Aktie – Indikator für die Ertragskraft des Portfolios

in T€	2011 Konzern	2010 Konzern
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>38.507</b>	<b>35.441</b>
<i>korrigiert um:</i>		
Sonstige betriebliche Erträge – nicht cash-wirksam	0	-1.348
Wertänderung von Investment Properties	-326	2.299
Wertanpassung Fremdwährungs-Kredite (Kurswertänderungen)	298	1.658
<b>Zwischensumme</b>	<b>38.479</b>	<b>38.050</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.496	-18.821
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	301	62
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	-26	-538
Aufwand aus Garantiedividende	-245	-247
<b>Zwischensumme</b>	<b>20.013</b>	<b>18.506</b>
Steueraufwand effektiv	-983	-561
<b>Zwischensumme</b>	<b>19.030</b>	<b>17.945</b>
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	-212	-802
<b>FFO</b>	<b>18.818</b>	<b>17.143</b>
<hr/>		
Anzahl der durchschnittlichen Aktien im Geschäftsjahr	19.856.626	17.742.567
<b>FFO je Aktie</b>	<b>0,95 €</b>	<b>0,97 €</b>
<hr/>		
Börsenkurs zum Geschäftsjahresende	6,64 €	7,96 €
<b>FFO Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)</b>	<b>14,31 %</b>	<b>12,19 %</b>



# Mieterstatements

## *Bayerische Motoren Werke Aktiengesellschaft (BMW)*

---



»Für uns ist es wichtig mit der VIB Vermögen AG einen Partner an unserer Seite zu haben, der langjährige Erfahrung im Immobilienmarkt der Region hat und uns dadurch maßgeschneiderte Gewerbeobjekte anbieten kann. Die Logistikimmobilie in Wackersdorf hat genau unseren Anforderungen entsprochen. Wir profitieren von einer verkehrsgünstigen Lage, einer direkten Nachbarschaft zum Innovationspark sowie einer optimalen Gebäudeinfrastruktur. So können wir uns auf unser Kerngeschäft fokussieren.«

## *Ciba Vision Vertriebs GmbH*

---



»Ein Vermieter, der sich auch über die reine Vermietung hinaus engagiert, spielt für uns als Mieter eine große Rolle. Mit der VIB Vermögen AG fühlen wir uns jederzeit gut betreut. Das hat sich nicht zuletzt bei der reibungslosen Zusammenarbeit im Rahmen des Baus der Kantine und der Fassadenneugestaltung an unserem Standort Großostheim gezeigt. «



## Rudolph Logistik Gruppe GmbH & Co. KG

» Als Mieter mehrerer Logistikimmobilien haben wir seit 2006 mit der VIB Vermögen AG einen sehr verlässlichen Partner an unserer Seite, der zusammen mit uns weitere Standorterweiterungen umgesetzt hat. Eine schnelle und termingerechte Umsetzung von neuen Logistikgebäuden und die intensive Begleitung in all den Jahren hat das in die VIB Vermögen AG gesetzte Vertrauen bestätigt und gestärkt. Durch unsere partnerschaftliche Zusammenarbeit haben beide Unternehmen klar profitiert. «



## Loxess AG

» Die langjährige und gute Zusammenarbeit mit der VIB Vermögen AG bildet die Basis für gegenseitiges Vertrauen. Daher haben wir kürzlich den Mietvertrag für unseren Standort in Neuburg/Donau vorzeitig um weitere 10 Jahre verlängert. Um langfristig planen zu können, ist für uns als Mieter neben einer langjährigen Geschäftsbeziehung aber auch wichtig, dass der Vermieter verlässlich ist und nachhaltig wirtschaftet. Die VIB Vermögen AG ist durch ihr solides Wirtschaften genau der richtige Partner für uns. «



Neuburg a. d. Donau



Neuburg a. d. Donau



Neuburg a. d. Donau



# Konzernlagebericht

## Übersicht

Wirtschaftsbericht	30
Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen	30
Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	36
Nachtragsbericht	40
Risiko- und Prognosebericht	40
Risikomanagement	40
Risiken des Unternehmens	40
Chancen der zukünftigen Entwicklung	44
Ausblick	44

# Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2011

## Wirtschaftsbericht

### 1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

#### a. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“ bzw. „der VIB-Konzern“) als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobiliengesellschaft mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. Nach Gründung im Jahr 1993 als Personengesellschaft, erfolgte 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Die Kernkompetenz der VIB-Gruppe liegt im Bereich des Erwerbs, der Entwicklung und der Verwaltung eigener Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine sogenannte „Develop-or-buy-and-hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese anschließend langfristig im Bestand zu halten. Zum Portfolio der VIB-Gruppe (87 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.000 m<sup>2</sup> zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die VIB Vermögen AG, durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG).

Zwischen der VIB Vermögen AG und der börsennotierten Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Demnach hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, den Aktionären des Streubesitzes der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen

Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (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 2011 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der im Geschäftsjahr 2011 getauschten Aktien noch auf bis zu 665.660 €.

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. Weiterhin 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 zum Abschluss der Verfahren ist nicht absehbar.

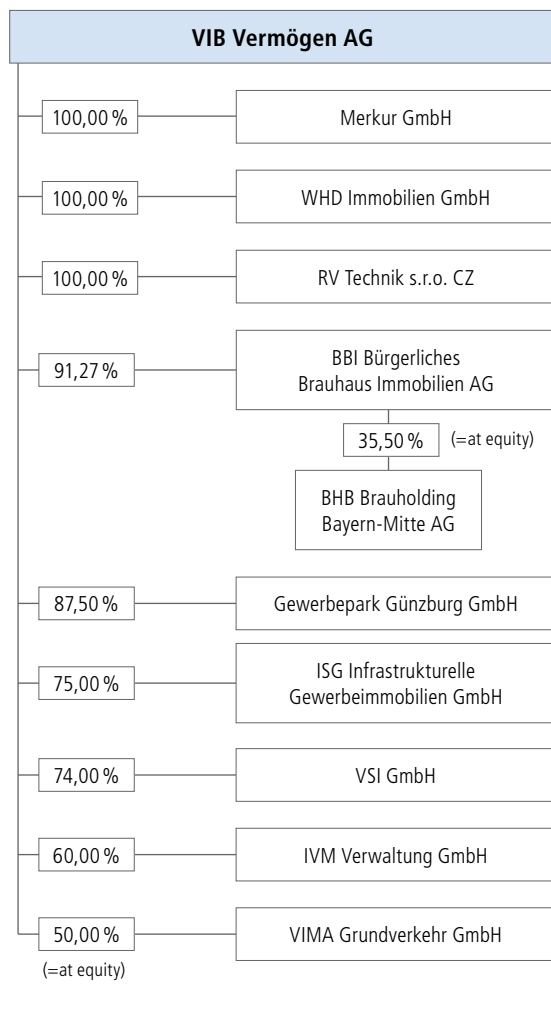
Im Jahr 2007 hatte die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben. An deren Tochtergesellschaft, der im November 2009 gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die Gesellschaft mittelbar 35,5 % der Anteile.

Im Rahmen einer gemeinsamen Objektentwicklung beteiligte sich die Stadt Ingolstadt mit 25 % an der RC Golfhotel GmbH. Nach der Umfirmierung in ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH wurde deren gezeichnetes Kapital auf 5,0 Mio. € aufgestockt.

Weiter gründete die VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr die WHD Immobilien GmbH mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 0,2 Mio. €.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum Jahresende 2011 mittelbar oder unmittelbar beteiligt war (ohne Tochterunternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG), erhöhte sich damit von neun auf zehn. Aufgrund der Beteiligungsquote wurden zwei dieser Gesellschaften nicht vollkonsolidiert.

**Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2011**



**b. Mitarbeiter**

Zum 31. Dezember 2011 lag die Anzahl der Mitarbeiter des VIB-Konzerns im kaufmännischen Bereich unverändert bei insgesamt 19 (Vorjahr: 17; exklusive der beiden Vorstandsmitglieder), im gewerblichen Bereich bei 12 (Vorjahr: 12). 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**

Zum 31. Dezember 2011 bestand das Immobilienportfolio der VIB-Gruppe aus insgesamt 87 Gewerbeobjekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 661.000 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 86 Objekte, rund 658.000 m<sup>2</sup>). Die Standorte der Immobilien konzentrieren sich geographisch auf das wachstumsstarke Süddeutschland. Durch die Expansion des Geschäfts langjähriger Bestandsmieter in das übrige Bundesgebiet kamen einzelne Immobilienstandorte außerhalb des süddeutschen Raums hinzu. Dabei unterstreicht die Leerstandsquote von rund 1,4% die hohe Attraktivität des VIB-Portfolios. Die annualisierten Mieterlöse des gesamten Immobilienbestands betragen per 31. Dezember 2011 ca. 44,7 Mio. €, wobei ein Anteil von 35,7% auf den Bereich Einzelhandel entfiel. Weitere 27,4% resultieren aus der Vermietung von Logistikobjekten, während der Anteil des Segments Büro, Dienstleister und Sonstige 18,7% betrug. Schließlich ergeben sich 18,2% der Nettomiet Erlöse aus den Vermietungen im Industriesektor. Damit ist eine breite, diversifizierte Basis für Mieterträge geschaffen, die zu einer geringeren Abhängigkeit des VIB-Konzerns von spezifischen Entwicklungen in den einzelnen Branchen führt.

Der Marktwert des Portfolios belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2011 auf rund 652,9 Mio. € (inklusive der Anlagen im Bau und der Vorratsgrundstücke). Dabei erzielten die

vermieteten Objekte auf Grundlage der zum 31. Dezember 2011 gutachterlich ermittelten Marktwerte eine durchschnittliche Mietrendite von 7,3 %.

Anders als im Vorjahr war der Berichtszeitraum durch eine verstärkte Investitionstätigkeit gekennzeichnet. Grundlage dafür war insbesondere die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2011, wodurch der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 28,4 Mio. € zufluss. Dies eröffnete die Möglichkeit, weitere Logistik- und Einzelhandelsimmobilien zu akquirieren und damit die Ertragskraft des Unternehmens weiter zu steigern.

So wurde im vergangenen Jahr das Logistik-Projekt in Großmehring mit einem Investitionsvolumen von 2,6 Mio. € fertig gestellt und an den Mieter übergeben. Mit weiteren Neubauprojekten in Baunatal (3,1 Mio. €) und Neuburg/Donau (2,9 Mio. €) wurde begonnen. Bei dem Objekt in Baunatal bei Kassel handelt es sich um den Bau eines Logistikobjekts auf einem bestehenden Grundstück. Das zweite Projekt umfasst die Erstellung einer Logistikanlage in Neuburg/Donau. Für beide Immobilien wurden die Mietverträge bereits unterzeichnet; die Übernahme ins Portfolio erfolgt voraussichtlich im Jahr 2012.

Zudem entwickelt die VIB Vermögen AG gemeinsam mit der Stadt Ingolstadt ein Produktions- und Logistikzentrum in Ingolstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 27,2 Mio. € und einer Gesamtmietfläche von ca. 21.300 m<sup>2</sup>. Für die Realisierung wurde eine Projektgesellschaft gegründet, an der die VIB Vermögen AG einen 75 %-igen Mehrheitsanteil hält und an der eine Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt mit 25 % beteiligt ist.

Im Oktober 2011 erwarb die VIB Vermögen AG ein neu errichtetes Logistikobjekt in Schwäbisch Gmünd. Die Immobilie mit einem Investitionsvolumen von 11,3 Mio. € generiert eine jährliche Mietrendite von 7,7 %. Im Dezember 2011 erfolgte die erste Mietzahlung. Die Mietvertragslaufzeit beträgt 15 Jahre zzgl. einer Option von fünf Jahren. Im Dezember akquirierte die

VIB Vermögen AG auf Konzernebene darüber hinaus vier weitere Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 19,4 Mio. €. Die Neuerwerbungen generieren zusätzliche Mieterlöse in Höhe von 1,7 Mio. € p. a., was einer jährlichen Rendite von 8,8 % entspricht. Mit dem Erwerb des Logistikobjekts in Scheßlitz bei Bamberg stärkt die Gesellschaft ihr Logistiksegment. Langfristiger Mieter dieser Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von 8.370 m<sup>2</sup> und einer sehr guten Anbindung an das europäische Fernstraßennetz ist ein international tätiger Logistikdienstleister. Zudem erwarb die VIB Vermögen AG einen weiteren Teil des businessPark Regensburg mit einer vermietbaren Fläche von 3.790 m<sup>2</sup>. Der Gesamtkomplex mit Büro- und Gewerbeflächen für über 50 Mieter befindet sich nach Kaufpreiszahlung im Januar 2012 damit vollständig im Eigentum der Gesellschaft. Die beiden übrigen im Dezember erworbenen Immobilien hat die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG in 2012 ins Portfolio übernommen. Hierbei handelt es sich um zwei weitere Fachmarktzentren in Mühldorf am Inn bzw. in Moosburg an der Isar. Beide Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 3.150 m<sup>2</sup> bzw. 2.690 m<sup>2</sup> sind vollständig an namhafte Mieter wie Edeka, Lidl und dm Drogeriemarkt vermietet. Die Mietvertragslaufzeiten liegen zwischen drei und acht Jahren.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung hat der VIB-Konzern außerdem ein Grundstück in Ingolstadt zum Buchwert von 4,6 Mio. € veräußert.

#### **d. Markt- und Wettbewerbsumfeld**

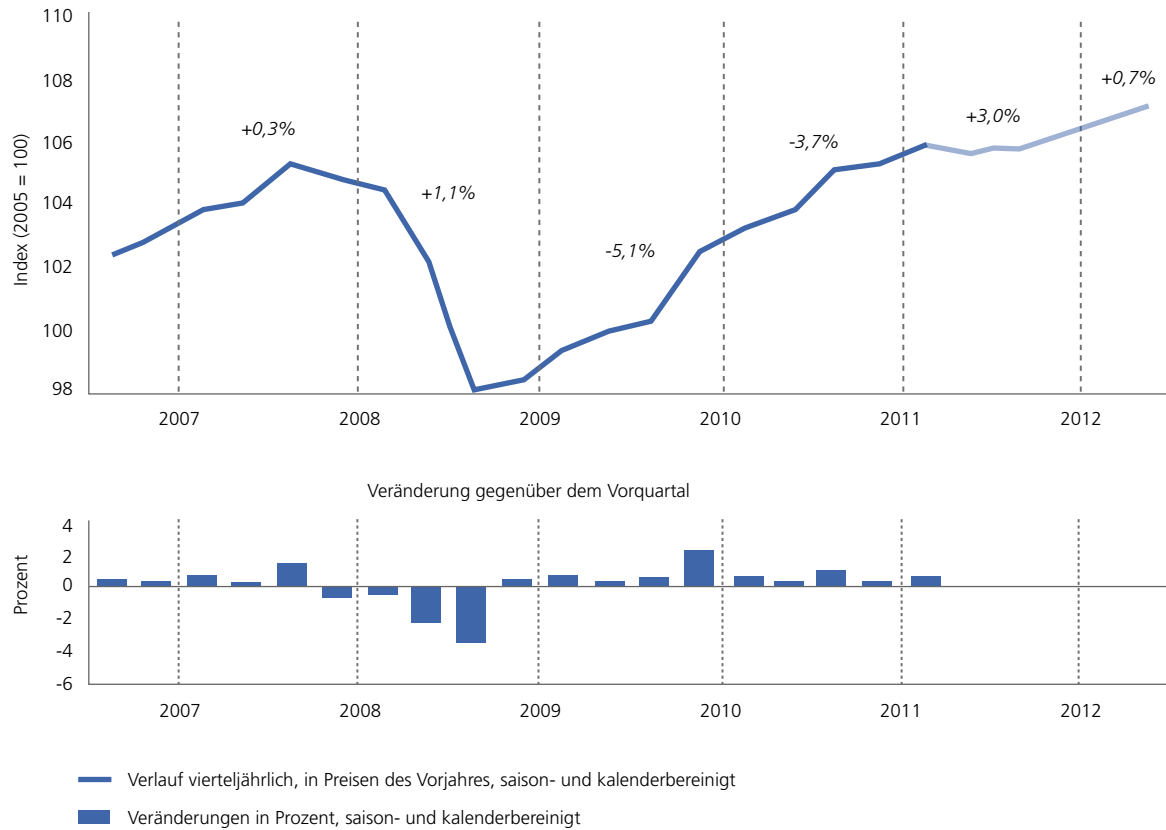
Das Jahr 2011 war in Deutschland insgesamt von einer positiven Wirtschaftsentwicklung geprägt. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes betrug das preisbereinigte Wachstum des BIP 3,0 % gegenüber dem bereits sehr starken Vorjahr (3,7 %). Getrieben wurde das Wachstum zum einen durch hohe Ausfuhren. So stiegen die Exporte laut dem Statistischen Bundesamt gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11,4 % auf einen Rekordwert von 1.060 Mrd. € und übersprangen erstmals die Billion-Euro-Marke. Im Vergleich zu den vergangenen Jahren konnten aber auch die rege Inlandsnachfrage und eine

kräftige Bautätigkeit ihren Beitrag zur guten wirtschaftlichen Entwicklung leisten. Insbesondere im Baugewerbe ist die Entwicklung gemäß den Zahlen des Statistischen Bundesamtes mit einer Steigerung der Investitionen um 5,4% positiv zu werten, zumal die Branche Anfang des Jahres von einem sehr strengen Winter betroffen war. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben stiegen gemäß den Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2011 preisbereinigt um 1,5% bzw. 1,2%. Selbst vor dem Hintergrund der sich abzeichnenden weltwirtschaftlichen Abkühlung blieb die Kauflaune der Bürger auch in den letzten Monaten des Jahres laut dem GfK-Kosumklima-Index von Dezember mit 5,6 im Vergleich zum Vorjahr stabil. Auch die anhaltende Teuerung mit monatlichen Inflationsraten über 2% (Statistisches Bundesamt) seit Jahresbeginn hat die Konsumneigung kaum gedämpft. Hier schaffte vor allem der sich sehr erfreulich entwickelnde Arbeitsmarkt das nötige Vertrauen. Trotz eines zunehmend schwieriger werdenden weltwirtschaftlichen Umfelds ist die Arbeitslosigkeit im Dezember 2011 laut Bundesagentur für Arbeit gegenüber dem Vorquartal lediglich leicht auf eine Quote von 6,6% gestiegen. Insgesamt konnte Deutschland von den guten strukturellen Rahmenbedingungen, die in den letzten Jahren geschaffen wurden, profitieren und war damit der Wachstumsmotor in Europa.

Allerdings setzte gegen Ende des Jahres sowohl in Europa als auch weltweit eine konjunkturelle Abkühlung ein. So ging das Wirtschaftswachstum im vierten Quartal gegenüber dem Vorquartal um 0,2% zurück. Ursache hierfür war insbesondere die europäische Staatsschulden- und Vertrauenskrise sowie die schwächere weltwirtschaftliche Entwicklung, die auch über den Jahreswechsel hinaus Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung haben könnten. Für das laufende Jahr rechnen die Konjunktexperten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) daher nur noch mit einem Wachstum um 0,6%. Das Ifo-Institut erwartet bei der Wirtschaftsleistung gar nur noch ein Wachstum von 0,4%. Dabei soll nach Einschätzung der Münchner Wirtschaftsforscher 2012 der Inlandskonsum den Export als Treiber des wirtschaftlichen Wachstums ablösen.

In Anbetracht der zunächst positiven wirtschaftlichen Entwicklung in Europa erhöhte die Europäische Zentralbank aufgrund dessen bis zur Jahresmitte 2011 in zwei Phasen den Leitzins von 1,0% auf 1,5%, um ihn – insbesondere wegen der wirtschaftlichen Schwäche der südlichen Euroländer – gegen Ende des Jahres wiederum in zwei Schritten auf den historischen Tiefstand von 1,0% zu senken. Mit gesetzlich festgelegten Schuldenbremsen und verbindlichen Strafen bei Nicht-Einhaltung der auf EU-Ebene vereinbarten Verschuldungsgrenzen versuchen die EU-Staaten derzeit eine Wiederholung der Schuldenkrise zu verhindern und das Vertrauen der Märkte zurückzuerlangen.

### Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland (preisbereinigt)



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie: Jahreswirtschaftsbericht 2012 (2012)

Die insgesamt positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland hatten im vergangenen Jahr auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. Gewerbeimmobilien wurden wie bereits im Jahr zuvor auch 2011 vermehrt nachgefragt. Nachdem nach Aussage der Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle mit einem Transaktionsvolumen von gut 6 Mrd. € bereits im dritten Quartal 2011 das höchste Ergebnis seit dem ersten Quartal 2008 für einen Dreimonatszeitraum erzielt wurde, konnte das Schlussquartal mit Zahlen aufwarten, die nur leicht unter denen des Vorquartals lagen. Im Gesamtjahr 2011 wurden damit Transaktionen von Gewerbeimmobilien in Höhe von 23,5 Mrd. € vollzogen – dies entspricht einem Plus von 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Jones Lang LaSalle). Dass das Transaktionsvolumen nicht noch höher ausgefallen ist liegt daran, dass das Angebot an Gewerbeimmobilien nach wie vor beschränkt ist.

Dieser Umstand hielt ausländische Anleger nicht davon ab, wieder verstärkt in deutsche Immobilien zu investieren. Sie hatten nach Jones Lang LaSalle einen Anteil von 40 % bzw. 9,3 Mrd. € an den Transaktionen. Dies unterstreicht die Attraktivität des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes. Dabei wurden insbesondere großvolumige Einzelhandelsimmobilien von Investoren aus dem Ausland nachgefragt. Dieses Segment ist auch insgesamt mit 10,6 Mrd. € (45 % des Gesamtvolumens) weiterhin am stärksten gefragt und konnte gegenüber 2010 (39 %) sogar deutlich zulegen. Die Einzelhandelsobjekte rangieren damit klar vor Büroimmobilien (7,1 Mrd. €, 30 %, Vorjahr: 40 %), gemischt genutzten Immobilien und sonstigen Gewerbeobjekten mit einem Transaktionsvolumen von jeweils 2,4 Mrd. € bzw. 10 %. Logistik- und Industrieimmobilien hatten einen Anteil von 5 % bzw. 1,2 Mrd. € an den Gewerbeimmobilien-Transaktionen. Neben

der Anlegergruppe Ausländische Investoren, die BulwienGesa anders als Jones Lang LaSalle nur für knapp 35 % der Transaktionen verantwortlich macht, waren die sonstigen Investoren mit einem nahezu unveränderten Anteil von knapp 26 % stark in Deutschland engagiert. Diese Gruppe umfasst insbesondere Projektentwickler und Privatinvestoren.

Die geschlossenen Pensionsfonds konnten ihren dritten Platz mit etwa 11 % zwar knapp verteidigen, verloren gegenüber 2010 aber gut 8 Prozentpunkte. Spezialfonds hatten einen Anteil von ca. 12 % (2010: 13 %), Versicherungen und Pensionskassen einen von unverändert 9 %. Die offenen Immobilienfonds waren ähnlich wie die geschlossenen Immobilienfonds 2011 mit 5 % nur noch an der Hälfte der Transaktionen beteiligt wie im vergangenen Jahr. Immobilien AGs, wie die VIB Vermögen AG, und REITS waren wie 2010 an gut 3 % der Gewerbeimmobilienkäufe oder -verkäufe beteiligt.

Die steigende Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und die in den vergangenen Jahren geringe Bautätigkeit in diesem Bereich sorgten zudem für einen Anstieg der Mietpreise. Nachdem bereits 2010 Mietpreiszuwächse zu verzeichnen waren, haben sich die Mieten im Jahr 2011 erneut erhöht. So gehen die Immobilienexperten der DG HYP für Handelsimmobilien in Spitzenlagen von einem Anstieg um 2 % aus. Für die Mieten von Büroimmobilien wird immerhin ein verhaltenes Wachstum prognostiziert, nachdem diese 2010 noch um 1 % gesunken waren. Diese Einschätzung wird durch den BulwienGesa-Immobilienindex untermauert. Er sieht bei den gewerblichen Immobilien eine moderate Steigerung der Mietpreise in Höhe von 1,6 %, wobei die Einzelhandelsmieten in 1a-Lagen sogar um durchschnittlich 2,5 % gestiegen sind, die Büromieten dagegen lediglich um 1,3 %. Im gewerblichen Immobilienmarkt wird für 2012 im Bürosektor bei geringer Neubautätigkeit ein Leerstandsabbau mit moderater Mietpreissteigerung erwartet. Die verbesserte Konsumneigung wird auch bei Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen zu positiven Entwicklungen führen, die nach Ansicht der Immobilienspezialisten von BulwienGesa bis Ende 2012 ihr Maximum erreichen könnten.

Die Entwicklung auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt im laufenden Jahr hängt im Wesentlichen davon ab, wie schnell die Wirtschaft sowohl in Deutschland, als auch in Europa und weltweit wieder auf einen nachhaltigen Wachstumspfad zurückkehrt. Auf dem Immobilienmarkt herrscht einzelnen Frühindikatoren zufolge grundsätzlich eine optimistische Stimmung. So schätzen die Experten der Immobilienbranche gemäß dem Deutsche Hypo Immobilienkonjunktur-Index die Lage im Januar 2012 immerhin deutlich positiver ein als noch im Dezember 2011 – der Wert des Teilindex Immobilienklima kletterte um 18 % auf 140,9 Zählerpunkte. Auch die Immobilienexperten von Jones Lang LaSalle gehen für 2012 im Allgemeinen davon aus, dass das Transaktionsniveau gehalten werden kann.

Für den bayerischen Immobilienmarkt sieht die DG HYP aufgrund eines guten Bildungssystems, attraktiver Arbeitsplätze und stabiler Zuwanderung gute Voraussetzungen für Wachstum auch in den kommenden Jahren. So erwarten die Immobilienexperten der Bank eine weiterhin positive Entwicklung der Nachfrage nach Büro- und Handelsimmobilien in den großen Städten Bayerns. Zudem erwartet die Immobilienbank, dass die Mieten 2012 angesichts der günstigen Rahmenbedingungen weiter anziehen.

#### **e. Unternehmensziele und -strategie**

Das Geschäftsjahr 2011 war durch eine starke Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG gekennzeichnet. Insgesamt wurden Objekte im Volumen von ca. 66 Mio. € entwickelt oder akquiriert. Während davon Immobilien im Umfang von 22,1 Mio. bereits im Berichtsjahr im Bestand zugegangen sind, erfolgte der Eigentumsübergang bei fünf Objekten mit einem Volumen von 30,2 Mio. € in den ersten beiden Monaten 2012, Investitionen in Höhe von ca. 13,7 Mio. € werden bis zum Ende der ersten Jahreshälfte 2012 folgen. Grundlage dafür war die Kapitalerhöhung im Sommer. Auch im laufenden Jahr sollen selektive und zielgerichtete Akquisitionen der Gesellschaft ein nachhaltiges Wachstum ermöglichen. Zugleich soll das Bestandsportfolio durch gezielte Einzelmaßnahmen fortlaufend optimiert

und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter verbessert werden. Hierbei hat jedoch die Wahrung der finanziellen Stabilität des VIB-Konzerns strategischen Vorrang.

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

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

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

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

### a. Ertragslage

Die VIB Vermögen AG verzeichnete 2011 abermals ein erfolgreiches Geschäftsjahr. So sind die Umsatzerlöse aufgrund höherer Mieterträge durch zielgerichtete Investitionen in das Immobilienportfolio um 1,1 % auf 52,4 Mio. € gestiegen (2010: 51,8 Mio. €). Unter der Position Umsatzerlöse werden Mieten und Nebenkostenzahlungen von Bestandsimmobilien erfasst. Ursächlich für die erneute Steigerung der Umsätze waren insbesondere Neuinvestitionen, von denen die Gewerbeimmobilie in Großmehring im Geschäftsjahr 2011 erstmals vollumfänglich Mieterträge generierte. Zudem wurde das Ertragspotenzial des Immobilienportfolios durch verschiedene Renovierungsmaßnahmen gesteigert. Hingegen sind die sonstigen betrieblichen Erträge auf 0,7 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 2,8 Mio. €). Sie umfassen im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen und Grundstücksverkäufen sowie Kostenerstattungen durch Mieter. In Summe resultierten betriebliche Erträge in Höhe von 53,1 Mio. € (2010: 54,6 Mio. €).

Positive Effekte ergaben sich aus der Marktbewertung des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2011. Hatten im Geschäftsjahr 2010 die Wertminderungen des Immobilienportfolios die Wertzuwächse auf das Portfolio noch um 2,3 Mio. € übertroffen, so ergibt sich für das vergangene Geschäftsjahr ein positiver Saldo der Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von 0,3 Mio. €. Trotz des Ausbaus ihres Immobilienportfolios konnte die VIB Vermögen AG die Aufwendungen für Investment Properties um rund 0,1 Mio. € auf 10,8 Mio. € verringern. Sie beinhalten überwiegend Kosten für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die die Immobilienobjekte betreffenden Betriebskosten. Eine verbesserte Kostenstruktur zeigt sich in den geringeren Personalkosten, die im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Mio. € auf 2,0 Mio. € zurückgegangen sind. 2010 waren hier noch erstmalige Zuführungen für Pensionsrück-



stellungen enthalten. Insgesamt verfügt die VIB Vermögen AG über eine im Branchenvergleich äußerst schlanke Organisationsstruktur mit einem entsprechend niedrigen Kostenniveau. Auch die sonstigen betrieblichen Aufwendungen konnten reduziert werden. Die Position in Höhe von 1,9 Mio. € (2010: 3,4 Mio. €) enthält weitgehend Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen. Im Geschäftsjahr 2011 waren darin insbesondere noch Kosten aus der Bewertung von in Schweizer Franken lautenden Darlehen (0,3 Mio. €) sowie Rechts- und Beratungskosten enthalten.

Unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen, die im Berichtszeitraum leicht verringert bei 0,1 Mio. € lagen, erhöhte sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) deutlich um 8,7 % von 35,4 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 38,5 Mio. €. Die sich hieraus ergebende EBIT-Marge von knapp 72,6 % (2010: 65,0 %) im Verhältnis zu den betrieblichen Erträgen unterstreicht die hohe Ertragskraft des operativen Geschäfts.

#### Ertragslage

in T€	2011	2010	Veränderung
Umsatz	52.373	51.806	1,1 %
Betriebliche Erträge	53.056	54.557	-2,8 %
EBIT	38.507	35.441	8,7 %
Ergebnis vor Steuern	18.950	12.825	47,8 %
EBIT-Marge	72,6 %	65,0 %	-
Konzernergebnis	15.271	16.914	-9,7 %
Ergebnis je Aktie	0,76 €	0,91 €	-16,5 %

Das gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht verbesserte Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen belief sich im Geschäftsjahr 2011 auf -0,03 Mio. € (Vorjahr: -0,5 Mio. €). Es resultierte insbesondere aus der Beteiligung an der VIMA Grundverkehr GmbH. Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten belief sich im Berichtszeitraum auf 1,1 Mio. € und resultierte aus einem Swap-Geschäft auf CHF-Basis des Tochterunternehmens BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG aus dem Jahr 2006. Hiervon war ein Betrag in Höhe von 0,7 Mio. € liquiditätswirksam. Aufgrund der im August 2011 getroffenen Entscheidung der Schweizer Nationalbank, an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro

festzuhalten und der damit verbundenen nachhaltigen Schwächung des CHF, musste Ende 2011 diese Verbindlichkeit in geringerem Umfang als unterjährig geplant angepasst werden. Für die kommenden Monate geht die VIB Vermögen AG von einem Schweizer-Franken-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/Euro oder höher aus, sodass mit der Höhe der derzeitigen Verbindlichkeit das Risiko voll abgebildet sein sollte. Das Zinsergebnis belief sich auf -18,2 Mio. € (Vorjahr: -18,8 Mio. €). Grund für diese Verbesserung ist die fortschreitende Tilgung von Darlehensverbindlichkeiten sowie ein gesunkenes Zinsniveau, insbesondere für kurzfristige Darlehen. Unter Berücksichtigung des nahezu unveränderten Aufwands für die Garantiedividende der außenstehenden Aktionäre der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG von 0,2 Mio. € resultierte im Berichtszeitraum ein Vorsteuerergebnis (EBT) in Höhe von 19,0 Mio. €. Dies entspricht einer Steigerung um 47,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Hatten im Geschäftsjahr 2010 Änderungen bei der Berechnungsgrundlage bezüglich der latenten Gewerbesteuer für die Konzerntochter BBI Immobilien AG noch für ein positives Steuerergebnis in Höhe von 3,7 Mio. € gesorgt, so belief sich der Ertragsteueraufwand im vergangenen Jahr ohne diesen Sondereffekt auf 3,7 Mio. €. Davon entfielen 1,0 Mio. € auf die effektiven Steuern und 2,7 Mio. € auf latente Steuereffekte. Somit resultierte ein Konzernergebnis von 15,3 Mio. €, welches einem Rückgang um 9,7 % gegenüber dem Vorjahr (16,9 Mio. €) und einem Ergebnis je Aktie in Höhe von 0,76 € entspricht (2010: 0,91 €).

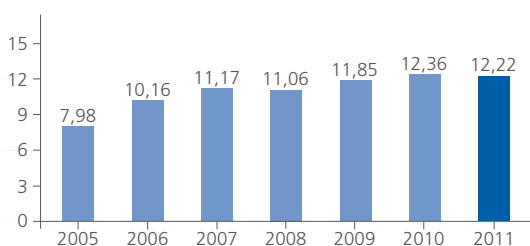
#### b. Vermögenslage

Aufgrund der Investitionstätigkeit sowie der Kapitalerhöhung der VIB Vermögen AG im vergangenen Jahr hat sich die Bilanzsumme um nahezu 30 Mio. € auf 686,8 Mio. € erhöht. Aus der Kapitalerhöhung im Berichtszeitraum resultierte der Anstieg des gezeichneten Kapitals von 17,8 Mio. € auf 21,3 Mio. €. Zudem erhöhten sich durch den Emissionserlös die Kapitalrücklagen von 99,1 Mio. € auf 123,7 Mio. €.

Aufgrund der Thesaurierung von Gewinnen nahmen die Gewinnrücklagen um 1,9 Mio. € auf 50,1 Mio. € zu. Unter Einbeziehung des ausgeweiteten Bilanzgewinns von 44,3 Mio. € (2010: 36,4 Mio. €), eines negativen Effektes durch den Anstieg der Cash Flow Hedge Reserve sowie des gestiegenen Anteils der nicht beherrschenden Gesellschafter infolge der Gründung der gemeinsamen Tochtergesellschaft ISG Gewerbeimmobilien GmbH mit der Stadt Ingolstadt resultierte ein deutlich gestiegenes Eigenkapital in Höhe von 240,8 Mio. € (Vorjahr: 203,8 Mio. €). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 35,1 % nach 31,0 % zum 31. Dezember 2010.

### NAV je Aktie (in €)

#### Entwicklung seit Dezember 2005



Die Summe der kurz- und langfristigen Finanzschulden reduzierte sich aufgrund von planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen der Bankverbindlichkeiten von 453,4 Mio. € zum Vorjahresstichtag auf 446,0 Mio. €. Dabei haben sich die langfristigen Schulden mit einem Anteil von 81 % (Vorjahresstichtag: 84 %) um 18,9 Mio. € auf 361,1 Mio. € verringert. Die kurzfristigen Schulden sind hingegen auf 84,9 Mio. € angestiegen (2010: 73,4 Mio. €). Die Umschichtung erfolgte insbesondere mit der Intention, das im Jahresverlauf gesunkene Zinsniveau zu nutzen.

### Bilanzkennzahlen

in T€	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung
Bilanzsumme	686.840	657.177	4,5 %
Eigenkapital	240.828	203.785	18,2 %
Eigenkapitalquote	35,1 %	31,0 %	-
Nettoverschuldung	378.513	413.374	-8,4 %
Verschuldungsgrad	185,2 %	222,5 %	-

Den Großteil der langfristigen Schulden machen mit 328,6 Mio. € (31. Dezember 2010: 351,8 Mio. €) die Finanzschulden aus, die deutlich um 6,6 % gesunken sind. Die Position derivative Finanzinstrumente ist demgegenüber um 3,0 Mio. € auf 12,2 Mio. € gestiegen. Ursächlich hierfür waren ein verändertes Zinsniveau sowie Kursveränderungen des Schweizer Franken. Die passiven latenten Steuern beliefen sich auf 17,2 Mio. €. Die Erhöhung um 2,2 Mio. € im Vergleich zum Vorjahresstichtag beruht im Wesentlichen auf der abweichenden Bewertung des Immobilienbestands zum Steuerrecht. Nahezu unverändert liegen die Pensionsverpflichtungen bei 1,0 Mio. €, die sonstigen langfristigen Schulden konnten um 0,8 Mio. € auf 1,3 Mio. € reduziert werden.

Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich die kurzfristigen Finanzschulden aufgrund von veränderten Fristigkeiten um 9,2 Mio. € auf 76,3 Mio. € erhöht. Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich im Wesentlichen wegen einer Kaufpreisverbindlichkeit in Höhe von 3,3 Mio. € auf 8,0 Mio. € (Vj. 5,5 Mio. €) zum 31. Dezember 2011 erhöht.

Auf der Aktivseite der Bilanz erhöhten sich die Investment Properties infolge der Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG im vergangenen Jahr um 13,3 Mio. € auf nun 652,9 Mio. €, wobei der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten einiger Neuerwerbe und Entwicklungsprojekte erst in 2012 erfolgt ist und diese Objekte daher zum Bilanzstichtag noch nicht im bilanzierten Immobilienbestand erfasst sind. Die immateriellen Vermögensgegenstände (0,05 Mio. €) und die Sachanlagen (0,5 Mio. €) sind gegenüber dem Geschäftsjahresende 2010 aufgrund planmäßiger Abschreibungen gesunken. Die Anteile an assoziierten Unternehmen (2,7 Mio. €), die finanziellen Vermögenswerte (0,4 Mio. €) und die aktiven latenten Steuern (0,4 Mio. €) haben sich leicht erhöht. Insgesamt ergeben sich langfristige Vermögenswerte in Höhe von 656,9 Mio. €. Dies entspricht einem Zuwachs von 2,1 % im Vergleich zum Vorjahresstichtag.

Die kurzfristigen Vermögenswerte in Höhe von insgesamt 29,9 Mio. € (2010: 13,5 Mio. €) sind insbesondere aufgrund höherer Bankguthaben und Kassenbestände im Wert von 27,0 Mio. € (Vorjahresstichtag: 6,2 Mio. €) bedingt durch die Kapitalerhöhung angewachsen. Einen gegenläufigen Effekt hatten die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die von 7,1 Mio. € auf nunmehr 2,4 Mio. € gesunken sind. Im vorangegangenen Geschäftsjahr wurden hier noch Forderungen in Höhe von 5,2 Mio. € für ein im Jahr 2010 verkauftes und Anfang 2011 bezahltes Grundstück in Ingolstadt ausgewiesen. Die Forderungen aus Ertragsteuern haben sich auf 0,3 Mio. € erhöht (Vorjahr: 0,1 Mio. €).

### c. Finanzlage

Im Geschäftsjahr 2011 ist der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit um 1,0 Mio. € auf 38,0 Mio. € angestiegen. Infolge der Investitionstätigkeit belief sich deren Cash Flow auf -8,3 Mio. € (2010: -3,5 Mio. €). Während insgesamt 22,1 Mio. € für den Erwerb neuer Immobilien ausgezahlt wurden, verbuchte die VIB Vermögen AG Einzahlungen in Höhe von 13,9 Mio. € durch die Veräußerung von Grundstücken und Immobilien. Die Erlöse aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 28,4 Mio. € sind Grund für die positive Entwicklung beim Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit, der sich von -32,2 Mio. € im Vorjahreszeitraum auf -8,9 Mio. € im Geschäftsjahr 2011 erhöhte. Eine gegenläufige Wirkung hatten hierbei im Wesentlichen die Zinszahlungen in Höhe von 18,5 Mio. € und die planmäßigen Tilgungszahlungen in Höhe von 23,8 Mio. € für bestehende Finanzverbindlichkeiten. Ebenso wurden Dividenden an Aktionäre und Minderheitsgesellschaft in Höhe von 5,4 Mio. € ausbezahlt. Auf Konzernebene summierte sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2011 somit auf insgesamt 27,0 Mio. € nach 6,2 Mio. € im Vorjahr.

### Finanzlage

in T€	2011	2010	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.019	36.950	2,9 %
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-8.331	-3.450	141,5 %
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-8.909	-32.203	-72,3 %
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	27.001	6.222	334,0 %

### d. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Mit der verstärkten Investitionstätigkeit im vergangenen Jahr und dem Abschluss von Mietverträgen mit langen Laufzeiten hat die VIB Vermögen AG die Grundlage für weiter steigende nachhaltige Mieterträge gelegt. Durch die im ersten Halbjahr vollzogene Kapitalerhöhung verfügt die VIB Vermögen AG derzeit über ausreichend Liquidität, um das geplante Wachstum zu finanzieren. Eine starke Eigenkapitalbasis, eine gesunkene Nettoverschuldung sowie ein ausgewogenes Verhältnis aus kurzfristigen und langfristigen Schulden stellen eine wesentliche Grundlage dar, um profitabel zu wirtschaften. Insgesamt beurteilt der Vorstand die operative Entwicklung im Geschäftsjahr 2011 und die bestehende Finanzierungsstruktur als positiv und nachhaltig.

## Nachtragsbericht

Im Dezember 2011 hat die VIB Vermögen AG auf Konzernstufe zwei weitere Logistikimmobilien, eine Büro- und Dienstleistungsimmobilie sowie zwei weitere Fachmarktzentren erworben. Bis Anfang Februar 2012 erfolgte die vollständige Kaufpreiszahlung in Höhe von 30,2 Mio. € an die Veräußerer und somit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Objekte auf die einzelnen Gesellschaften der VIB-Gruppe. Für den Monat Januar 2012 erfolgten bereits erste Mietzahlungen.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.

## Risiko- und Prognosebericht

### a. Risikomanagement

Als Immobilienkonzern ist die VIB Vermögen AG verschiedenen Risiken ausgesetzt und geht diese bewusst ein, um die Chancen, die der Immobilienmarkt bietet, konsequent nutzen zu können. Um Gefahren für die Geschäftstätigkeit zu minimieren, hat die Gesellschaft ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem implementiert, das regelmäßig an die aktuellen Entwicklungen im operativen Geschäft angepasst wird. Dadurch wird sichergestellt, dass der Vorstand im Falle des Auftretens von Risiken frühzeitig informiert wird und unmittelbar adäquate Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Im Kern ist das Risikomanagementsystem darauf ausgerichtet, die für die VIB-Gruppe im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter wie Vermietungsstand/Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel, Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Die Ergebnisse werden in Form eines regelmäßigen Berichts an

den Vorstand weitergegeben. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

Die Konzerngesellschaften setzen Finanzderivate – insbesondere Zins-Swaps – ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. Die Derivate werden dabei in der Regel im Rahmen eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um eine hohe Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird ständig geprüft, um unkalkulierbare Fehlentwicklungen eindämmen zu können.

### b. Risiken des Unternehmens

#### Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie der starke Einbruch im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 gezeigt hat, sind die Immobilienmärkte jederzeit dem Risiko ausgesetzt, von der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst zu werden. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit erhöhtem Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen über längere Zeiträume bzw. einem Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um dieses Risiko weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe ferner auf eine langfristige Vermietung an eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, besteht ferner die Gefahr einer negativen Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Durch eine starke regionale Ausrichtung der VIB-Gruppe auf Investitionen in den vergleichsweise

stabilen süddeutschen Immobilienmarkt sowie durch die strikte Einhaltung der Investitionskriterien wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen geringen Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft entfalten können.

### **Mieterisiko**

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

### **Baukosten- / Baurisiko**

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

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

### **Risiken im Immobilienbestand**

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

## Finanzierungsrisiko

Auch 2012 werden selektive und zielgerichtete Akquisitionen bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie der VIB-Gruppe eine Rolle spielen. Die Fortführung des Wachstumskurses des VIB-Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordern gleichwohl einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapital. Die Finanzierung des weiteren Wachstums, z.B. im Bereich der Übernahme bereits vertraglich gesicherter Objekte oder aber geplanter Zukäufe, könnte jedoch nicht vollständig gewährleistet sein, sollte der notwendige Mittelzufluss zum entsprechenden Zeitpunkt oder in der erforderlichen Höhe eingeschränkt sein. Dies könnte mit negativen Effekten auf die zukünftige Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft einhergehen. Bei der Beschaffung von Fremdkapital besteht die Möglichkeit, dass die Aufnahme nicht rechtzeitig, zu ungünstigen Konditionen oder aber in zu geringem Umfang erfolgt. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch die Banken führt und damit zu höheren Anforderungskriterien als bei vergleichbaren Eigen- oder Mischkapital-Finanzierungen. Dies kann zu Einschränkungen bei der Fremdkapitalbeschaffung bzw. zu verschlechterten Kreditkonditionen führen, wodurch die Ertrags- und Vermögenslage der VIB-Gruppe beeinträchtigt werden könnte. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft grundsätzlich positiv bewertet. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird daher als beherrschbar bewertet.

Für die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital wie z.B. im Rahmen der Kapitalerhöhung im vergangenen Sommer ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges und stabiles Kapitalmarktumfeld angewiesen. Volatile Aktienmärkte bzw. ein niedriges Bewertungsniveau an den Primär- und Sekundär-

märkten könnten das Refinanzierungspotenzial der Gruppe schmälern. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen bzw. von der Durchführung der Investition Abstand genommen werden. Im Laufe des Geschäftsjahrs hat sich das Kapitalmarktumfeld aufgrund der Abkühlung der weltweiten Wirtschaftsentwicklung und der Staatsschuldenproblematik einiger EU-Länder zunehmend verschlechtert. Vor diesem Hintergrund kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken absehbar. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, so dass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist.

## Zinsänderungsrisiko

Eine etwaige Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Weiterhin können starke Zinssteigerungen zum Zeitpunkt des Auslaufens längerfristiger Bankdarlehen ein Risiko für die Gruppe darstellen. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zins-Swaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 31. Dezember 2011 bei rund 26 % 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. Dezember 2011 entsprechende Wertanpassungen vorgenommen wurden, dürften sich weiter verschlechternde Wechselkurse künftig 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 VIB-Gruppe mehrere Zins-Swaps auf Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Risiken hieraus ergeben sich nicht.

Im Jahr 2006 wurde vor der Übernahme durch die VIB Vermögen AG vom damaligen Management der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ein Währungs-Swap-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/Euro-Kurses erforderte zum Jahresende 2010 die Erfassung einer Verbindlichkeit, die aufgrund der im August 2011 getroffenen Entscheidung der Schweizer Nationalbank, an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten und der damit verbundenen nachhaltigen Schwächung des CHF Ende 2011 in geringerem Umfang als unterjährig geplant, angepasst werden musste. Für die kommenden Monate geht die VIB Vermögen AG von einem Schweizer-Franken-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/Euro oder höher aus, sodass mit der Höhe der derzeitigen Verbindlichkeit das Risiko voll abgebildet sein sollte. Das Swap-Geschäft hat eine Laufzeit bis 2015.

## Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

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

## Übernahmerisiken

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

## Risiken aus der geographischen Konzentration / Klumpenrisiko

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

weiterer Objekte bereits reduziert. Zusätzliche diversifizierende Effekte sind zu erwarten, wenn der VIB-Konzern bei der Umsetzung seiner Wachstumsstrategie perspektivisch seine Akquisitionsaktivität wieder ausbaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit den betreffenden, bonitätsstarken Mietern ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

### c. Chancen der zukünftigen Entwicklung

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

Auch eine andere Entwicklung könnte die Nachfrage nach Immobilien stützen: Die in Deutschland bereits seit Jahresbeginn hohen Inflationsraten von über 2 % könnten bei einer entsprechend expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank auch in den kommenden Monaten anhalten. Verbunden mit der großen Unsicherheit an den Kapitalmärkten könnte diese Geldentwertung auch weiterhin zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen, wodurch positive Effekte auf die Wertentwicklung von Gewerbeimmobilien erwartet werden können.

Nach der überstandenen Wirtschaftskrise könnte der konjunkturelle Aufschwung zu einer verstärkten Flächennachfrage führen, die wiederum steigende Mietpreise bzw. eine sinkende Leerstandsquote zur Folge hätte. Nachvermietungen und Neuvermietungen könnten für die VIB Vermögen AG daher mit zunehmenden Mieterträgen einhergehen.

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

### d. Ausblick

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der VIB Vermögen AG hat sich auch im vergangenen Jahr fortgesetzt. Mit dem Ausbau des Immobilienportfolios von rund 658.000 m<sup>2</sup> auf ca. 661.000 m<sup>2</sup> konnten sowohl der Net Asset Value (NAV) auf 260,7 Mio. € als auch die Mieterträge inkl. Nebenkosten um 0,6 Mio. € auf 52,4 Mio. € gesteigert werden. Damit ist die Basis für weitere Umsatz- und operative Gewinnsteigerungen im laufenden Jahr gelegt.

Die Gesellschaft wird auch in Zukunft an ihrer bewährten „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie festhalten, die nachhaltige und planbare Erträge generiert. Dabei wird sich die VIB Vermögen AG



bei ihren zielgerichteten Investitionen auch weiterhin auf den wirtschaftlich prosperierenden und wachstumsstarken süddeutschen Raum konzentrieren. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wird im laufenden Jahr auf der Konsolidierung und der Optimierung des Bestandsportfolios, sowie der Integration der Neuerwerbe in das Portfolio liegen. Gleichwohl können einzelne selektive Immobilieninvestitionen sowie abzuschließende Objektentwicklungen zu einer weiteren Steigerung der Mieterträge führen.

Für das aktuelle Geschäftsjahr erwartet der Vorstand der Gesellschaft einen Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 56,5 bis 57,5 Mio. €. Beim Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) liegt die Prognose bei einem Wert zwischen 41,0 und 42,0 Mio. €, für das Konzernergebnis vor Steuern (EBT) geht der Vorstand von 21,5 bis 22,5 Mio. € aus, jeweils vor Bewertungseffekten. Die exakte Entwicklung hängt indessen sowohl vom Umfang der Neuakquisitionen als auch von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ab. Damit sind nach Einschätzung des Vorstands die Vorzeichen positiv, um auch für das laufende Geschäftsjahr wieder eine Dividende ausschütten zu können, die in etwa auf dem Niveau des vergangenen Geschäftsjahres liegen wird.

Neuburg/Donau, 27. März 2012



Ludwig Schlosser

Peter Schropp



Ingolstadt



Ingolstadt



Ingolstadt

# Konzernabschluss

## Übersicht

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	48
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	49
Konzernbilanz	50
Konzernkapitalflussrechnung	52
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	54
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011	55
A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses	55
B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards	56
C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	60
D. Konsolidierungskreis und -methoden	60
E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz	74
Aufstellung des Anteilsbesitzes	103
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	104

# IFRS-Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

in T€	Anhang	2011	2010
<b>Umsatzerlöse</b>	E.1	<b>52.373</b>	<b>51.806</b>
Sonstige betriebliche Erträge	E.2	683	2.751
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>53.056</b>	<b>54.557</b>
Wertänderungen von Investment Properties	E.3	326	-2.299
Aufwendungen für Investment Properties	E.4	-10.848	-10.969
Personalaufwand	E.5	-2.015	-2.386
sonstige betriebliche Aufwendungen	E.6	-1.921	-3.362
<b>Ergebnis von Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>38.598</b>	<b>35.541</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	E.7	-91	-100
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>38.507</b>	<b>35.441</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	E.8	-26	-538
Ergebnis aus Entkonsolidierung		0	-207
Aufwand aus Bewertung von Finanzderivaten	E.9	-1.091	-2.865
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	E.10	301	62
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	E.11	-18.496	-18.821
Aufwand aus Garantiedividende	E.12	-245	-247
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>18.950</b>	<b>12.825</b>
Ertragsteuern	E.13	-3.679	3.723
<b>Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten</b>		<b>15.271</b>	<b>16.548</b>
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	E.14	0	366
<b>Konzernergebnis</b>		<b>15.271</b>	<b>16.914</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		15.059	16.112
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	E.15	212	802
<b>Ergebnis je Stammaktie in €</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	E.16	0,76	0,89
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,00	0,02
<b>Konzernergebnis</b>		<b>0,76</b>	<b>0,91</b>
<b>verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	E.16	0,75	0,87
Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten		0,00	0,02
<b>Konzernergebnis</b>		<b>0,75</b>	<b>0,89</b>

# IFRS-Konzern- Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

in T€	Anhang	2011	2010
<b>Konzernergebnis</b>		<b>15.271</b>	<b>16.914</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-32	-85
Cash Flow-Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		-2.610	-1.621
Ertragsteuer auf die Positionen des sonstigen Ergebnisses	E.23	448	-61
<b>Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen</b>		<b>-2.194</b>	<b>-1.767</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>13.077</b>	<b>15.147</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		12.971	14.434
nicht beherrschende Aktionäre		106	713

# IFRS-Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2011

## Aktiva

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	E.17	53	78
Sachanlagen	E.17	514	564
Investment Properties	E.18	652.855	639.572
Anteile an assoziierten Unternehmen	E.19	2.727	2.753
Finanzielle Vermögenswerte	E.20	378	330
Latente Steuern	E.27	419	366
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>656.946</b>	<b>643.663</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	E.21	2.447	7.098
Forderungen aus Ertragsteuern	E.21	253	95
Bankguthaben und Kassenbestände	E.22	27.001	6.222
Aktive Rechnungsabgrenzung		193	99
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>29.894</b>	<b>13.514</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>686.840</b>	<b>657.177</b>

# IFRS-Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2011

## Passiva

in T€	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
<b>Eigenkapital</b>			
	E.23		
Gezeichnetes Kapital		21.329	17.772
Kapitalrücklage		123.707	99.132
Gewinnrücklage		50.112	48.219
Bilanzgewinn		44.274	36.439
		<b>239.422</b>	<b>201.562</b>
Cash-Flow Hedges		-7.633	-5.577
Fremdwährungsumrechnung		-149	-117
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		9.188	7.917
		<b>1.406</b>	<b>2.223</b>
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>240.828</b>	<b>203.785</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Genussrechtskapital	E.24	665	665
Finanzschulden	E.25	328.567	351.808
Derivative Finanzinstrumente	E.26	12.240	9.249
Latente Steuern	E.27	17.233	14.992
Pensionsrückstellungen	E.28	1.034	1.059
Sonstige langfristige Schulden	E.29	1.349	2.193
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>361.088</b>	<b>379.966</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	E.30	76.282	67.123
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	E.32	81	21
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	E.33	182	434
Sonstige Verbindlichkeiten	E.34	7.999	5.458
Passive Rechnungsabgrenzung		380	390
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>84.924</b>	<b>73.426</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>686.840</b>	<b>657.177</b>

# IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

in T €	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis (nach Steuern)	15.271	16.914
+/- Zinsergebnis	18.195	18.759
+/- Ertragsteuern	3.679	-3.723
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	91	101
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-25	205
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-326	2.299
+/- at equity Ergebnisse	26	538
+/- gezahlte Ertragsteuern	-1.082	-326
<b>betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)</b>	<b>35.829</b>	<b>34.767</b>
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	546	3.373
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-43	-293
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.687	-897
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)</b>	<b>38.019</b>	<b>36.950</b>
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	0	-66
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-38	-364
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-22.124	-4.926
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-6
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-73	-187
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	13.904	2.033
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-8.331</b>	<b>-3.450</b>
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	0	-770



in T€	01.01.2011 - 31.12.2011	01.01.2010 - 31.12.2010
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	28.055	0
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	-5.387	-4.434
+ erhaltene Zinsen	301	61
- gezahlte Zinsen	-18.496	-18.820
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	9.159	9.806
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-23.791	-19.513
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	1.250	697
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-8.909</b>	<b>-32.203</b>
davon aus nicht fortgeführten Geschäftsbereichen	0	626
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	38.019	36.950
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-8.331	-3.450
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.909	-32.203
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>20.779</b>	<b>1.297</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	6.222	5.136
+/- Änderung des Finanzmittelbestandes aufgrund von Änderungen des Konsolidierungskreises	0	-211
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>27.001</b>	<b>6.222</b>

# IFRS-Konzern- eigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 1. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011

in T €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow-Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschende Gesellschafter	Konzern-eigenkapital
<b>31. Dezember 2009</b>	<b>17.736</b>	<b>99.253</b>	<b>43.968</b>	<b>-3.984</b>	<b>-32</b>	<b>28.694</b>	<b>7.905</b>	<b>193.540</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	-1.593	-85	16.112	713	15.147
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktien-tausches	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 Minderheiten-anteil 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 Minder-heitenanteil 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
<b>31. Dezember 2010</b>	<b>17.772</b>	<b>99.132</b>	<b>48.219</b>	<b>-5.577</b>	<b>-117</b>	<b>36.439</b>	<b>7.917</b>	<b>203.785</b>
Gesamtergebnis	0	0	0	-2.056	-32	15.059	106	13.077
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktien-tausches	3	15	0	0	0	0	-18	0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	1.893	0	0	-1.893	0	0
Kapitalerhöhung	3.554	24.560	0	0	0	0	0	28.114
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-5.331	-67	-5.398
Einlage Anteil nicht beherrschender Gesell-schafter an der ISG GmbH	0	0	0	0	0	0	1.250	1.250
<b>31. Dezember 2011</b>	<b>21.329</b>	<b>123.707</b>	<b>50.112</b>	<b>-7.633</b>	<b>-149</b>	<b>44.274</b>	<b>9.188</b>	<b>240.828</b>

# Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2011

## A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

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 Immobilienportfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunftssträchtigen und wachstumsstarken Regionen in Süddeutschland.

Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i.V.m. § 293 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Die Aufstellung 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.

Anteile nicht beherrschender 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 2011 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.

### **Neue Rechnungslegungsvorschriften**

Die folgenden geänderten Ausweis- und Angabevorschriften sind zwingend zum 1. Januar 2011 anzuwenden:

Das IASB hat im Oktober 2009 eine Ergänzung des Standards IAS 32 „Financial Instruments: Presentation“ veröffentlicht. Diese Ergänzung wurde im Dezember 2009 von der Europäischen Union in europäisches Recht übernommen. Diese betrifft die Klarstellung der Klassifizierung von Bezugsrechten als Eigen- oder Fremdkapital, wenn die Bezugsrechte auf eine andere Währung als die funktionale Währung des Emittenten lauten. Bisher wurden solche Rechte als derivative Verbindlichkeiten bilanziert. Die Ergänzung sieht vor, dass solche Bezugsrechte, die zu einem festgelegten Währungsbetrag anteilig an die Anteilseigner eines Unternehmens ausgegeben werden, als Eigenkapital zu klassifizieren sind. Die Währung des Ausübungspreises ist dabei nicht von Belang. Die Änderungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen.

Das IASB hat im Mai 2010 im Rahmen des dritten „Annual Improvements Project“ Verlautbarungen veröffentlicht, die Änderungen an sechs Standards und an einer Interpretation enthalten. Die Änderungen wurden von der Europäischen Union am 18. Februar 2011 in europäisches Recht übernommen.

Die Änderungen zu folgenden Standards sind verpflichtend für alle nach dem 30. Juni 2010 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden:

- IFRS 3 Unternehmenszusammenschlüsse
- IFRS 7, IAS 32 und IAS 39 entsprechend der Änderungen in IFRS 3
- IAS 21, IAS 38 und IAS 31 entsprechend IAS 27

Alle übrigen Änderungen sind erstmalig verpflichtend für nach dem 31. Dezember 2010 beginnende Geschäftsjahre anzuwenden. Diese betreffen folgende Standards:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards
- IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben
- IAS 1 Darstellung des Abschlusses
- IAS 34 Zwischenberichterstattung
- IFRIC 13 Kundenbindungsprogramme.

Die Europäische Union hat am 19. Juli 2010 folgende Neuregelungen übernommen:

- IAS 24 Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen sowie
- Änderungen an IFRIC 14 „Wechselwirkungen zwischen Mindestfinanzierungsvorschriften und der durch IAS 19 auferlegten Bewertungsobergrenzen“. Die Regelungen waren zum 1. Januar 2011 zwingend umzusetzen.

Mit Verordnung (EG) Nr. 662/2010 vom 23. Juli 2010 hat die Europäische Union IFRIC 19 „Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente“ sowie die entsprechende Änderung an IFRS 1 übernommen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre in Kraft getreten, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen.

Aus der erstmaligen Anwendung der geänderten Standards und der neuen Interpretationen des IFRIC haben sich keine Auswirkungen auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzernabschlusses ergeben.

## **Veröffentlichte Rechnungslegungsverlautbarungen – noch nicht umgesetzt –**

Im November 2009 veröffentlichte das IASB IFRS 9 „Finanzinstrumente“ zur Kategorisierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte. Die Übernahme in europäisches Recht steht noch aus.

Das IASB hat im Juni 2011 den Standard IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Der geänderte IAS 19 schafft den Korridor-Ansatz ab und verlangt eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im „Sonstigen Ergebnis“. Diese Änderung wird keinen Einfluss auf Unternehmen haben, die den Korridor-Ansatz nicht anwenden, sondern versicherungsmathematische Gewinne und Verluste bereits schon jetzt im „Sonstigen Ergebnis“ erfassen. Darüber hinaus werden im geänderten IAS 19 der erwartete Ertrag aus dem Planvermögen und der Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente ersetzt. Der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand wird künftig vollständig in der Periode der zugehörigen Planänderung erfasst. Die Überarbeitung des IAS 19 ändert die Vorgaben für Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und erweitert die Angabe- und Erläuterungspflichten. Die Verlautbarung ist zwingend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig.

Im Oktober 2010 veröffentlichte das IASB Ergänzungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, die die Offenlegungspflichten erweitern, die Ausbuchungsregeln des IAS 39 jedoch beibehalten. Die Ergänzungen erweitern die erforderlichen Anhangangaben für Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten, bei denen der Übertragende ein anhaltendes Engagement bei den übertragenen Vermögens-

werten behält; zusätzliche Angaben sind notwendig, wenn ein ungewöhnlich hoher Betrag zum Ende einer Berichtsperiode transferiert wird. Die Ergänzung ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, wobei eine frühere Anwendung gestattet ist.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB mit IFRS 10, Konsolidierte Abschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen, sowie Folgeänderungen zu IAS 27 Einzelabschlüsse (geändert 2011), und IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2011).

IFRS 10 ersetzt die Regelungen zu konsolidierten Abschlüssen in IAS 27, Konzern- und Einzelabschlüsse (geändert 2008), und SIC 12, Konsolidierung – Zweckgesellschaften. IFRS 11 ersetzt IAS 31, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2008), und SIC 13, Gemeinschaftlich geführte Unternehmen – Nicht-monetäre Einlagen durch Partnerunternehmen. IFRS 12 ersetzt Angabevorschriften aus IAS 27, Konzern- und Einzelabschlüsse (geändert 2008), IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen, und IAS 31, Anteile an Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2008).

Mit IFRS 10 Consolidated Financial Statements wird eine einheitliche Grundlage für die Definition eines Mutter-Tochter-Verhältnisses beziehungsweise die konkrete Abgrenzung des Konsolidierungskreises geschaffen. Die Verlautbarung bietet zusätzlich Leitlinien zur Auslegung des Beherrschungsbegriffs in Zweifelsfällen.

Ein Investor beherrscht ein anderes Unternehmen, wenn er aufgrund seiner Beteiligung an variablen Ergebnissen teilhat und über Möglichkeiten verfügt, die für den wirtschaftlichen Erfolg wesentlichen Geschäftsaktivitäten des Unternehmens zu beeinflussen. Erhebliche Änderungen zur heutigen Regelungslage können in Situationen vorliegen, in denen ein Investor weniger als die Hälfte der Stimmrechte an einem Unternehmen hält, aber mittels anderer Wege die Möglichkeit hat, die wesentlichen Geschäftsaktivitäten des anderen Unternehmens zu bestimmen. Die Neuregelungen können zu deutlichen Änderungen im Konsolidierungskreis im Vergleich zur Konzernabgrenzung nach IAS 27 führen. Sie haben insofern auch Einfluss auf wesentliche Konzernkennzahlen, Covenants und die internen Prozesse der Datenbeschaffung. IFRS 10 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von Sachverhalten, in denen ein Unternehmen gemeinschaftliche Führung (Joint Control) über ein Gemeinschaftsunternehmen (Joint Venture) oder eine gemeinschaftliche Tätigkeit (Joint Operation) ausübt. Mit dem Standard soll die Bilanzierung von Joint Arrangements konsistenter und vergleichbarer als bisher geregelt werden.

Bei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich die Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte an den Vermögenswerten und Schulden aus der Vereinbarung überträgt. Bei einem Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich um eine gemeinschaftliche Vereinbarung, die den gemeinschaftlich die Kontrolle ausübenden Partnerunternehmen Rechte am Nettovermögen aus der Vereinbarung überträgt. Gemäß IFRS 11 hat ein Partnerunternehmen einer gemeinschaftlichen Tätigkeit die seinem Anteil entsprechenden Vermögenswerte und Schulden (und entsprechende Erträge und Aufwendungen) zu bilanzieren. Ein Partnerunternehmen eines Gemeinschaftsunternehmens hat seine Beteiligung nach der Equity-Methode zu bilanzieren. IFRS 11 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig.

IFRS 12 regelt als neue und umfassende Verlautbarung die Angabepflichten für sämtliche Arten von Beteiligungen an anderen Unternehmen, einschließlich gemeinschaftlicher Vereinbarungen, assoziierter Unternehmen, strukturierter Unternehmen und außerbilanzieller Einheiten. Es sind Angaben zu machen, die es den Abschlussadressaten ermöglichen, das Wesen der Beteiligung an anderen Unternehmen, die damit verbundenen Risiken und die Auswirkungen dieser Beteiligungen auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu beurteilen. IAS 27 enthält infolge der Veröffentlichung der neuen Verlautbarung IFRS 10 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen.

Entsprechend dem geänderten IAS 28 hat ein Unternehmen eine Beteiligung oder einen Teil einer Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen als zur Veräußerung bestimmt zu bilanzieren, soweit die einschlägigen Kriterien erfüllt sind. Ein verbleibender Teil an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen, der nicht als zur Veräußerung bestimmt klassifiziert ist, muss bis zum Abgang des als zur Veräußerung bestimmt klassifizierten Teils nach der Equity-Methode bilanziert werden.

IFRS 10,11,12 und die Folgeänderungen zu IAS 27 und IAS 28 treten für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. Die neuen oder geänderten Verlautbarungen können früher angewendet werden, wobei in diesem Fall ein einheitlicher Anwendungszeitpunkt für die Gesamtheit der genannten Neuregelungen gilt. Ausgenommen hiervon ist lediglich IFRS 12, dessen Angabevorschriften unabhängig von den anderen Verlautbarungen vorzeitig angewendet werden dürfen. Die Verlautbarungen gelten rückwirkend. IFRS 10,11,12 und die Folgeänderungen zu IAS 27 und IAS 28 sind noch nicht durch die EU in europäisches Recht übernommen.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die neue Verlautbarung regelt nicht, inwieweit bestimmte Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind, sondern definiert lediglich den Begriff beizulegender Zeitwert und vereinheitlicht die Angabepflichten für Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert. Die neue Verlautbarung tritt für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. IFRS 13 ist noch nicht durch die EU in europäisches Recht übernommen.

Die Auswirkungen der neuen Standards auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden geprüft. Wir gehen davon aus, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben werden.

## 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.

## 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 eine oder mehrere Konzerngesellschaften über die Stimmrechtsmehrheit an dem Tochterunternehmen (inkl. Zweckgesellschaften) verfügen. 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. 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). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Hierbei werden die Anteile nicht beherrschender Gesellschafter 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 nicht beherrschenden Gesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zu dem auf den die nicht beherrschenden Gesellschafter 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 nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzerneigenkapital, am konsolidierten Jahresergebnis sowie Gesamtergebnis 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 2011 wurden neben dem Mutterunternehmen 8 (im Vorjahr 7) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2011:

Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
Merkur GmbH	100,00
WHD Immobilien GmbH	100,00
RV Technik s.r.o.	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	91,27
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH (vorm. RC Golfhotel GmbH)	75,00
VSI GmbH	74,00
IVM Verwaltung GmbH	60,00

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten.

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.

## Wesentliche Akquisitionen

Die Anschaffungskosten der in 2011 erworbenen BBI-Anteile belaufen sich auf 29 T€, es wurden 2.586 VIB-Aktien hingegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der VIB-Konzern einen Anteil von 25 % an der zuvor mittelbaren Beteiligung an der ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH (vormals RC Golfhotel GmbH) verkauft. Die verbliebenen Anteile (75 %) wurden auf die VIB übertragen. Im Wege der Stammkapital-

erhöhung wurde dieser Geschäftsanteil im Anschluss um 3.675 T€ auf 3.750 T€ aufgestockt und voll einbezahlt. Die Gesellschaft wird weiterhin durch Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2011 wurde eine 100 %-ige Tochtergesellschaft, die WHD Immobilien GmbH, mit einem Stammkapital von 200 T€ gegründet und das Stammkapital in voller Höhe einbezahlt. Es liegt keine Business Combination i. S. IFRS 3 vor.

## 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 % 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 Unterschiede stellen einen Goodwill dar, welcher im Buchwert der Beteiligung am assoziierten Unternehmen enthalten ist und nicht planmäßig abgeschrieben wird. Passive Unterschiede 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 2011 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- VIMA Grundverkehr GmbH (Kapitalanteil 50 %)
- BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Kapitalanteil 35,5 %)

## 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 sogenannten „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 im Geschäftsjahr 2010 nach IFRS 5 als aufgegebene Geschäftsbereiche 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.

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.

Dividenden erträge 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 bei Vorliegen der entsprechenden 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 Fremdkapitalkosten i.H.v. 23 T€ aktiviert (Vorjahr 0 T€).

## **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 im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral erfasst 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 vier 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 erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert.

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter (Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). 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 4,86 – 9,36 % zum Ansatz.

Vorratsgrundstücke und Anlagen im Bau werden ebenfalls 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 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 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 erfolgt spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie.

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 2011 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 Abschlussstichtag, 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 abzusichernden 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 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 Kreditzinses 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 sogenannten 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 nicht beherrschenden Gesellschafter.

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 (inkl. 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 (nicht beherrschenden) Gesellschaftern ein Kündigungsrecht zusteht und gleichzeitig die Ausübung dieses Rechts einen Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft begründet. Solches von nicht beherrschenden Gesellschaftern 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.

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 2012 zu erwarten.

## E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

Für das laufende Geschäftsjahr wurde die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung im Bereich der betrieblichen Erträge geändert. Der im Vorjahr noch innerhalb der Position „Summe der betrieblichen Erträge“ gezeigte Posten „Wertänderungen von Investment Properties“ wurde ab dem laufenden Geschäftsjahr umgegliedert und neu unterhalb dieser Position ausgewiesen. Die entsprechenden Vorjahresbeträge wurden angepasst. Diese Anpassung erhöht die Transparenz und die Vergleichbarkeit der Gewinn- und Verlustrechnung.

### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2011	2010
Erlöse der Nettokaltmieten	44.796	45.213
Erlöse aus Betriebskosten	7.226	5.850
übrige Erlöse	351	743
	<b>52.373</b>	<b>51.806</b>

### 2. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2011	2010
übrige betriebliche Erträge	558	1.677
Ertrag im Zusammenhang mit dem Erwerb von Minderheitenanteilen an Immobilienprojekten	0	623
Veräußerungsgewinne von Immobilien	125	451
	<b>683</b>	<b>2.751</b>

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsschädigungen, Kursdifferenzen sowie der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen.

### 3. Wertänderungen von Investment Properties

in T€	2011	2010
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	5.111	7.216
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-4.785	-9.515
	<b>326</b>	<b>-2.299</b>

Renditeliegenschaften werden 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 weiter zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Zuschreibungen in Höhe von 5.111 T€ setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2011
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	171
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	4.940
	<b>5.111</b>

### 4. Aufwendungen für Investment Properties

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

in T€	2011	2010
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	8.434	8.686
Instandhaltungsaufwendungen	2.414	2.283
	<b>10.848</b>	<b>10.969</b>

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€	2011	2010
Löhne und Gehälter	1.741	1.888
Sozialabgaben	274	498
	<b>2.015</b>	<b>2.386</b>

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung des Vorstandes 31 Personen (Vj. 30). Der Personalaufwand des Vorjahres war durch eine erstmalige Zuführung zu Rückstellungen für Pensionen beeinflusst.

## 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2010 von 3.362 T€ auf 1.921 T€ verringert. Der Rückgang um 1.441 T€ beruht im Wesentlichen auf einer geringeren Fremdwährungsanpassung von Finanzierungen in Schweizer Franken.

## 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

in T€	2011	2010
planmäßige Abschreibungen immaterielle Vermögensgegenstände	25	26
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	66	74
	<b>91</b>	<b>100</b>

## 8. Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen

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

in T€	2011	2010
VIMA Grundverkehr GmbH	165	-197
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	-191	-341
	<b>-26</b>	<b>-538</b>

Der Ansatz der Erträge aus Beteiligungen erfolgt nach IAS 28.11 und beinhaltet sowohl den Anteil am Gewinn- und Verlust des Beteiligungsunternehmens als auch Anpassungen des Buchwertes der Anteile aufgrund von Wertminderungen.

## 9. Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten

Im Jahr 2011 hat sich ein Aufwand aus der Bewertung eines Fremdwährungsderivats in Höhe von 1.091 T€ ergeben. Der Effekt ist im Berichtsjahr in Höhe von 711 T€ zahlungswirksam. Die künftige Wertentwicklung des Derivats ist von der Zinsentwicklung und der Entwicklung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro abhängig. Aufgrund der im August 2011 getroffenen Entscheidung der Schweizer Nationalbank, an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten, wurde zumindest das Risiko einer währungsbedingten Verschlechterung des Fremdwährungsderivates minimiert.

## 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 301 T€ (Vorjahr 62 T€) 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 18.496 T€ (Vorjahr 18.821 T€) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps, die effektive Hedges darstellen.

## 12. Aufwand aus Garantiedividende

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastet das Ergebnis mit 245 T€ (Vorjahr 247 T€).

## 13. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2011	2010
effektiver Ertragsteueraufwand	983	561
Latente Steuern (Aufwand, Vorjahr Ertrag)	2.696	-4.284
<b>Aufwand (Vorjahr Ertrag) aus Ertragsteuern</b>	<b>3.679</b>	<b>-3.723</b>

Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag zusammen.

Der Aufwand aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschieden bei Investment Properties in der VIB Vermögen AG und BBI Immobilien AG.

Im Vorjahr ergab sich aufgrund der Entkonsolidierung des Getränkesegments und der damit einhergehenden gewerbsteuerlichen Entstrickung der BBI Immobilien AG bei den passiven latenten Steuern eine Auflösung in Höhe von 4.253 T€.

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem erfassten 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 %. Eventuelle Gewerbesteureffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

in T€	2011	2010
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>18.950</b>	<b>12.825</b>
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	2.999	2.030
gewerbesteuerlicher Statuswechsel der BBI Immobilien AG (ab 2010 Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung)	0	-4.253
steuerliche Verluste aus konzerninternen Umstrukturierungen	0	-77
steuerfreie Erträge (insb. § 8b KStG)	0	31
keine Aktivierung von Verlustvorträgen aufgrund mangelnder Ertragsaussichten	0	4
Steuern Vorjahre	-25	-79
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-10	-33
Effekte aus Sonder- und Ergänzungsbilanzen	0	-619
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	0	-118
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	46	55
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	-153	-402
periodenfremde Effekte	727	0
Sonstiges	95	-262
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand (Vorjahr Steuerertrag)</b>	<b>3.679</b>	<b>-3.723</b>
<b>Effektiver Steuersatz</b>	<b>19,41 %</b>	<b>-29,03 %</b>

#### 14. Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten

Im Geschäftsjahr 2011 ergeben sich keine Ergebnissteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten. Im Vorjahr sind hier die Aufwendungen und Erträge des zum 6. Juli 2010 entkonsolidierten Segments „Getränke“ enthalten.

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€	2011	2010
Umsatzerlöse	0	7.007
Kosten und Aufwendungen	0	-6.603
<b>Gewinn/Verlust aus nicht fortgeführten Aktivitäten vor Ertragsteuern</b>	<b>0</b>	<b>404</b>
Ertragsteuern der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	0	-38
<b>Gewinn/Verlust aus nicht fortgeführten Aktivitäten nach Steuern</b>	<b>0</b>	<b>366</b>

#### 15. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis

Im Konzernergebnis von 15.271 T€ sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, Gewerbepark Günzburg GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von 212 T€ (Vorjahr 802 T€) enthalten.

## 16. Ergebnis je Aktie

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

<b>Ergebnis (in T€)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Konzernergebnis	15.271	16.914
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-212	-802
Basis für das <b>unverwässerte Ergebnis</b> je Aktie	<b>15.059</b>	<b>16.112</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	-366
Basis für das <b>unverwässerte Ergebnis</b> je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	<b>15.059</b>	<b>15.746</b>
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	245	247
Basis für das <b>verwässerte Ergebnis</b> je Aktie	<b>15.304</b>	<b>16.359</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	-366
Basis für das <b>verwässerte Ergebnis</b> je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	<b>15.304</b>	<b>15.993</b>
<b>Anzahl der Aktien (in Stück)</b>		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	19.856.626	17.742.567
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	658.242	662.766
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	20.514.868	18.405.333
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,76 €</b>	<b>0,91 €</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten)</b>	<b>0,76 €</b>	<b>0,89 €</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,75 €</b>	<b>0,89 €</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten)</b>	<b>0,75 €</b>	<b>0,87 €</b>

Die verwässernden potentiellen Stammaktien beruhen auf der Schaffung des bedingten Kapitals (vgl. Nr. 23); das modifizierte Ergebnis für die Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie wurde um die Garantiedividende korrigiert.

### Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2011 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2011 aus dem Bilanzgewinn 2010 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 5.331.561,00 € ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,30 € je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2011 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,35 € je Aktie (insgesamt 7.465.089,80 €) auszuschütten.

## 17. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

### 17.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2011</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>125</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2011</b>	<b>0</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Zugänge	0	25	25
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
<b>Buchwert 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
<b>Buchwert 01.01.2011</b>	<b>0</b>	<b>78</b>	<b>78</b>

## 17.2 Sachanlagen

in T€	Grundstücke und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2010</b>	<b>8.657</b>	<b>9.419</b>	<b>21.606</b>	<b>32</b>	<b>39.714</b>
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
<b>Stand 31.12.2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.337</b>	<b>15</b>	<b>1.352</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2010</b>	<b>2.544</b>	<b>9.155</b>	<b>20.046</b>	<b>0</b>	<b>31.745</b>
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
<b>Stand am 31.12.2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>788</b>	<b>0</b>	<b>788</b>
<b>Buchwert 31.12.2010</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>549</b>	<b>15</b>	<b>564</b>
<b>Buchwert 01.01.2010</b>	<b>6.113</b>	<b>264</b>	<b>1.560</b>	<b>32</b>	<b>7.969</b>

in T€	Grundstücke und Gebäude	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.337</b>	<b>15</b>	<b>1.352</b>
Zugänge	0	0	38	0	38
Abgänge	0	0	0	-15	-15
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	-7	0	-7
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.368</b>	<b>0</b>	<b>1.368</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>788</b>	<b>0</b>	<b>788</b>
Zugänge	0	0	66	0	66
Abgänge	0	0	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
außerplanmäßige Abschreibung	0	0	0	0	0
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>854</b>	<b>0</b>	<b>854</b>
<b>Buchwert 31.12.2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>514</b>	<b>0</b>	<b>514</b>
<b>Buchwert 01.01.2011</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>549</b>	<b>15</b>	<b>564</b>

## 18. Investment Properties

in T€	2011	2010
Buchwert 01.01.	639.572	638.019
Zugänge	22.149	4.926
Abgänge	-9.130	-6.732
Wechselkurseffekte	-55	-122
Umgliederungen aus Sachanlagen	-7	5.780
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	5.111	7.216
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-4.785	-9.515
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>652.855</b>	<b>639.572</b>

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 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€	2011	2010
VIMA Grundverkehr GmbH	179	14
BHB Brauholding Bayern Mitte AG	2.548	2.739
	<b>2.727</b>	<b>2.753</b>

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

in T€	VIMA Grundverkehr GmbH	BHB Brauholding AG
Stand am 01.01.2011	14	2.739
Anteil am Jahresergebnis 2011	307	325
Bewertung nach IAS 28.33	-142	-516
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>179</b>	<b>2.548</b>

Auf Grund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zum 31. Dezember 2011 zuzurechnen:

in T€	VIMA Grundverkehr GmbH	BHB Brauholding AG
Vermögenswerte	753	5.477
Schulden	574	2.716
Umsatzerlöse	188	5.713
Periodenergebnis	307	325

## 20. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2011	2010
<b>Anschaffungskosten am 01.01.</b>	<b>330</b>	<b>2.147</b>
Zugänge	48	1.364
Entkonsolidierung	0	-3.181
<b>Nettobuchwert am 31.12.</b>	<b>378</b>	<b>330</b>
<b>Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte</b>		
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	378	330
<b>Finanzielle Vermögenswerte 31.12.</b>	<b>378</b>	<b>330</b>

Zum 31. Dezember 2011 sind keine Wertberichtigungen erfasst.

## 21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in T€	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.483	6.454
sonstige Vermögenswerte	964	644
	<b>2.447</b>	<b>7.098</b>

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

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 75 T€ (Vj. 82 T€) vorgenommen. Im vorangegangenen Geschäftsjahr 2010 war zudem eine Kaufpreisforderung aus dem Verkauf eines Objektes in Höhe von 5.150 T€ enthalten.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Instandhaltungsrücklagen, Umsatzsteuererstattungsansprüche und kurzfristige Ausleihungen.

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

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in T€	2011	2010
Stand zum Beginn des Jahres	82	279
Zuführungen	29	34
Verbrauch für Ausbuchungen	-21	-85
Entkonsolidierungen	0	-60
Auflösungen	-15	-86
	<b>75</b>	<b>82</b>

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 gestreut ist und keine Korrelationen bestehen. Entsprechend ist die Geschäftsführung der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende 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 (253 T€) resultieren im Wesentlichen aus den Körperschaftsteuererstattungsansprüchen in der VIB Vermögen AG sowie aus dem Körperschaftsteuerguthaben bei der BBI Immobilien AG, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

## 22. 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 16.967 T€ (Vj. 4.158 T€) sowie die BBI Immobilien AG 8.404 T€ (Vj. 1.520 T€).

## 23. Eigenkapital

### Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG in Höhe von 21.328.828 € (Vorjahr 17.771.870 €) ist in 21.328.828 (Vorjahr 17.771.870) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1 €. Die Aktien sind voll einbezahlt.



Ursächlich für die Erhöhung war die im Geschäftsjahr durchgeführte ordentliche Kapitalerhöhung. Im Rahmen eines nicht-öffentlichen Angebots wurden insgesamt 3.554.374 neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem Ausgabebetrag von 8 € je Aktie zur Zeichnung angeboten. 47 % der Kapitalerhöhung wurden von bestehenden Aktionären durch Ausübung der Bezugsrechte im Verhältnis von 5:1 gezeichnet. Die verbleibenden 53 % wurden institutionellen Investoren im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten. Auf Grund der Überzeichnung der Platzierung erhielten diese eine repartierte Zuteilung.

Zudem nahmen wiederum außenstehende Aktionäre der BBI Immobilien AG das Angebot, ihre Anteils-scheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen, an. Durch die Annahme dieses Angebots durch Aktionäre der BBI Immobilien AG während des Berichtszeitraums erhöhte sich das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG entsprechend. Im Geschäftsjahr 2011 wurden 2.586 Aktien ausgegeben.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (bereinigt um Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern). Im Zusammenhang mit der durchgeführten Kapitalerhöhung und dem Tausch von Anteilsscheinen der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG erhöhte sich die Kapitalrücklage von 99.131.520,07 € auf insgesamt 123.707.276,01 €.

Auf Grund der ordentlichen Kapitalerhöhung bei der VIB AG erhöhte sich die Kapitalrücklage um netto 24.561 T€. Weiterhin erhöhte der Anteilstausch von BBI- in VIB-Anteile die Rücklage mit 15 T€.

### **Gewinnrücklage**

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2011 1.893 T€ in die Gewinnrücklagen eingestellt.

### **Bilanzgewinn**

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (5.332 T€) für das Jahr 2010, der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (1.893 T€) sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 (15.060 T€).

### **Cash Flow-Hedges**

In der Cash Flow-Hedge Rücklage ist der Marktwert (unter Berücksichtigung latenter Steuern) der Cash Flow-Hedge-Derivate 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.

## Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Anteil für nicht beherrschende Gesellschafter entfällt auf die Beteiligungen an der BBI Immobilien AG, der Gewerbepark Günzburg GmbH, der ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, der VSI GmbH und der IVM GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	2011	2010
Stand zu Beginn des Jahres	7.917	7.905
Ausschüttung an Gesellschafter	-85	-625
Anteil am Jahresergebnis	212	802
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	-106	-89
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter ISG GmbH	1.250	0
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter BHB Brauholding AG	0	1.121
Entkonsolidierung BHB Brauholding AG	0	-1.197
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>9.188</b>	<b>7.917</b>

## Genehmigtes Kapital

Durch Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juli 2007 wurde ein Genehmigtes Kapital in Höhe von 3.416.800 € geschaffen. Dieses genehmigte Kapital wurde im Rahmen der im Juni 2011 durchgeführten Kapitalerhöhung komplett verbraucht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2010 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2010) in Höhe von 5.451.147 € geschaffen. Hiervon wurde durch die Kapitalerhöhung im Juni 2011 ein Betrag von 137.574 € verbraucht, so dass nunmehr dieses genehmigte Kapital 5.313.573 € beträgt. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit 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 wiederum Aktionäre der BBI Immobilien AG wahrgenommen. Insgesamt wurden in 2011 1.784 Aktien der BBI Immobilien AG getauscht. Bis zum 31. Dezember 2011 wurden insgesamt 690.454,00 € des bedingten Kapitals zum Tausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG verwendet. Die Beteiligung an der BBI Immobilien AG hat sich von 82,01 % per 31. Dezember 2008 auf 91,27 % zum Jahresende 2011 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 2011 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€	2011			2010		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-32	0	-32	-85	0	-85
Marktbewertung Cash-Flow Hedges	-2.610	448	-2.162	-1.621	-61	-1.682
direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	-2.642	448	-2.194	-1.706	-61	-1.767

## 24. Genussrechtskapital

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von 675 T€ 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 2011 traten keine Veränderungen ein. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 wurden 5 T€ gekündigt.

## 25. Langfristige Finanzschulden

in T€	2011	2010
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	69.507	85.854
Restlaufzeit größer 5 Jahre	259.060	265.954
	<b>328.567</b>	<b>351.808</b>

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

in T€	2011	2010
VIB Vermögen AG	218.157	221.515
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	91.370	114.343
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	6.759	0
VSI GmbH	5.151	5.329
Gewerbepark Günzburg GmbH	4.928	5.177
IVM Verwaltung GmbH	1.869	5.079
Merkur GmbH	333	365
	<b>328.567</b>	<b>351.808</b>

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

## 26. Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten

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

Zudem besteht ein Derivat (Fremdwährungsderivat CHF), dessen Marktwertänderungen gesondert in der Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt sind (-1.091 T€).

Derivative Finanzinstrumente (in T€)	2011	2010
Zinsswaps (Payer Swaps)	9.247	6.637
CHF-Derivat	2.993	2.612
	<b>12.240</b>	<b>9.249</b>

## 27. 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:

Latente Steueransprüche (in T€)	2011	2010
Derivative Vermögenswerte	2.113	1.559
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	32	35
Zwischengewinneliminierung	23	0
Verlustvortrag	5	12
<b>Summe Latente Steueransprüche</b>	<b>2.173</b>	<b>1.606</b>

Latente Steuerschulden (in T€)	2011	2010
Investment Properties	18.987	16.232
<b>Summe Latente Steuerschulden</b>	<b>18.987</b>	<b>16.232</b>

Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.754	-1.240
--	--------	--------

Bilanzansätze nach Saldierung (in T€)	2011	2010
Latente Steueransprüche	<b>419</b>	<b>366</b>
Latente Steuerschulden	<b>17.233</b>	<b>14.992</b>

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2011 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer 25 T€ (Vorjahr 0 T€)
- Körperschaftsteuer 38 T€ (Vorjahr 76 T€)

Auf Grund der erweiterten Kürzung sind keine latenten Steuern auf Gewerbeverluste aktiviert, auf körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 38 T€ wurden aktive latente Steuern gebildet.

Auf outside Basis Differences in Höhe von 14.736 T€ sind keine passiv latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehrung steuern kann und mit der Umkehrung derzeit nicht zu rechnen ist.

## 28. 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 1.034 T€ entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

in T€	2011	2010
<b>Stand 01.01</b>	<b>1.059</b>	<b>750</b>
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	355
Zinsaufwand	47	42
Gezahlte Renten	-118	-137
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	46	49
<b>Stand 31.12.</b>	<b>1.034</b>	<b>1.059</b>

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	355
Zinsaufwand	47	42
Erfasste versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	46	49
<b>Stand 31.12.</b>	<b>93</b>	<b>446</b>

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in %	2011	2010
Diskontierungszins	4,60 - 5,14	5,15 - 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.

## 29. Sonstige langfristige Schulden

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

in T€	2011	2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.349	2.176
Verbindlichkeiten aus Kautionen	0	17
	<b>1.349</b>	<b>2.193</b>

## 30. 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€	2011	2010
VIB Vermögen AG	52.244	61.548
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	22.994	3.796
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	391	0
Gewerbepark Günzburg GmbH	259	274
IVM Verwaltung GmbH	184	243
VSI GmbH	178	1.230
Merkur GmbH	32	32
	<b>76.282</b>	<b>67.123</b>

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots (inkl. der Anteile an der vollkonsolidierten BBI Immobilien AG) besichert.

## 31. Rückstellungen

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2011 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 2011 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

## 32. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von 81 T€ (Vorjahr 21 T€) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2011 der VIB Vermögen AG (60 T€) und der VSI GmbH (21 T€).

### 33. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungsunternehmen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren nicht beherrschenden Gesellschaftern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um verzinsliche Verbindlichkeiten der VSI GmbH.

### 34. Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2011	2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.144	737
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.855	4.721
	<b>7.999</b>	<b>5.458</b>

### 35. 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.

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.

### 36. 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 27.001 T€ (Vorjahr 6.222 T€) 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.

## 37. 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 2011 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. 245 T€.

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, Grundsulden in Höhe von 5.568 T€ 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.

Weiter wurden im Dezember 2011 Kaufverträge zum Erwerb von fünf Immobilien abgeschlossen. Der hieraus resultierende Kaufpreis in Höhe von 30,2 Mio. € wurde Anfang des Jahres 2012 beglichen.

## 38. 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 Geschäftsjahre ab 2012 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

in T€	2011	2010
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	44.387	43.178
Fälligkeit innerhalb 1 bis 5 Jahre	134.360	131.614
Fälligkeit über 5 Jahre	137.354	161.659
	<b>316.101</b>	<b>336.451</b>

Die Mindestleasingzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Zahlungen der Mieter bis zum Vertragsablauf oder dem frühestmöglichen 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€	2011	2010
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	44	54
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	108	124
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	1
	<b>152</b>	<b>179</b>

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.

## 39. 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 2011 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€	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten
<b>Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2011</b>				
in 1 - 12 Monaten fällig	62.909	15.016	1.853	3.498
in 12 - 60 Monaten fällig	11.506	53.554	4.640	0
in > 60 Monaten fällig	30.396	231.468	0	0
<b>Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2010</b>				
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

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich zum 31. Dezember 2011 auf 4,50 % (Vj. 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 Eigenkapitalpiegel 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 2011 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis um 954 T€ niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um 3.314 T€ höher (niedriger) gewesen.

## 40. 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 hypothetische 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. Dezember 2011 lautet wie folgt:

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Schulden in SFR	10.273	10.688
Vermögenswerte in CZK	2.736	2.790
Schulden in CZK	0	6

Wenn der Euro gegenüber dem Schweizer Franken zum 31. Dezember 2011 um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um 3.123 T€ (Vj. 2.585 T€) höher gewesen. Ein um 10 % schwächerer Euro gegenüber dem Schweizer Franken hätte sich auf den Gewinn und somit das Eigenkapital mit 3.026 T€ (Vj. 4.045 T€) mindernd ausgewirkt.

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um 274 T€ (Vj. 278 T€) niedriger gewesen.

## 41. 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
<b>Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2011</b>			
Bruttobuchwert	378	1.558	963
davon einzelwertberechtigt	0	31	0
davon 1-12 Monate überfällig	0	44	0

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

## 42. Kategorien von Finanzinstrumenten

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

in T€	Bewertungskategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buchwert per 31.12. 2011	Zeitwert zum 31.12. 2011	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value	davon nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7
<b>AKTIVA</b>								
langfristige finanzielle Vermögenswerte Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	378	378	378			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	1.483	1.483	1.483			
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.	963	963	963			
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	253	253				253
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR	n.a.	27.001	27.001	27.001			
<b>PASSIVA</b>								
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.	665	665	665			
lang- und kurzfr. Finanzschulden	FLAC	n.a.	404.849	427.731	404.849			
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2	9.247	9.247			9.247	
Derivate ohne Hedge-Accounting	FLHFT	Stufe 2	2.993	2.993		2.993		
sonstige langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	1.349	1.254	1.349			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	81	81				81
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.	182	182	182			
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	5.144	5.144	5.144			
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	2.855	2.855	2.855			
<b>davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39</b>								
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>								
Loans and Receivables (LaR)			29.825	29.825				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
Financial Liabilities At Cost (FLAC)			415.044	437.831				
Financial Liabilities Held for Trading (FLHFT)			2.993	2.993				
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge)			9.247	9.247				

in T€	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
<b>AKTIVA</b>								
langfristige finanzielle Vermögenswerte 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	n.a.	6.222	6.222	6.222			
<b>PASSIVA</b>								
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	FLHfT	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			
<b>davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39</b>								
<b>Finanzielle Vermögenswerte</b>								
Loans and Receivables (LaR)			13.648	13.004				
<b>Finanzielle Verbindlichkeiten</b>								
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				

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 46.178 T€ (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€	2011	2010
Kredite und Forderungen	8	-37
Bankguthaben und Kassenbestand	301	62
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-1.091	-2.865
davon: zu Handelszwecken gehalten	-1.091	-2.865
zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-17.096	-16.437
derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow-Hedges)	-4.095	-3.417
davon im Konzernergebnis	-1.484	-1.796
davon im übrigen Ergebnis	-2.611	-1.621

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 84 T€ 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.

### 43. 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:

	31.12.2011	31.12.2010
Eigenkapital in T€	240.828	203.785
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	35,1 %	31,0 %
<hr/>		
Fremdkapital in T€	446.012	453.392
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	64,9 %	69,0 %
<hr/>		
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in T€	686.840	657.177

### 44. Organe der Gesellschaft

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2011 an:

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

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31. Dezember 2011 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, verantwortlich für den Bereich Immobilien, zugleich auch Vorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31. Dezember 2011 sind folgende:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2011 folgende Personen:

- Herr Franz-Xaver Schmidbauer, Diplom-Ingenieur (Vorsitzender)
- Herr Rolf Klug, Kaufmann (bis 07.07.2011 stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Jürgen Wittmann, Sparkassenvorstand (ab 07.07.2011 stellvertretender Vorsitzender)

#### **45. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex**

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 12. März 2012 (zuletzt 14. März 2011) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website ([www.bbi-immobilien-ag.de](http://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.

#### **46. Gesamtbezüge des Vorstands**

An die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurde im Jahr 2011 insgesamt eine Vergütung in Höhe von 676 T€ (Vj. 635 T€), davon erfolgsabhängige Bezüge 300 T€ (Vj. 280 T€), geleistet.

#### **47. Bezüge des Aufsichtsrats**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 93 T€ (Vj. 75 T€).

#### **48. Honorare des Abschlussprüfers**

Der im Geschäftsjahr 2011 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2011 110 T€ sowie für 2010 97 T€. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind 0 T€ (Vj. 14 T€) erfasst.

#### **49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Im Dezember 2011 hat die VIB Vermögen AG auf Konzernstufe zwei weitere Logistikimmobilien, eine Büro- und Dienstleistungsimmobilie sowie zwei weitere Fachmarktzentren erworben. Bis Anfang Februar 2012 erfolgte die vollständige Kaufpreiszahlung in Höhe von 30,2 Mio. € an die Verkäufer und somit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der Objekte auf die einzelnen Gesellschaften des VIB-Konzerns. Für den Monat Januar 2012 erfolgten bereits erste Mietzahlungen.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.



## 50. 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 2011 Forderungen in Höhe von 583 T€ (Vj. 420 T€).

Gegenüber der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG bestehen zum 31. Dezember 2011 Verbindlichkeiten in Höhe von 0 T€ (Vj. 600 T€).

Gegenüber der Herrnbräu GmbH & Co. KG bestehen zum 31. Dezember 2011 Verbindlichkeiten in Höhe von 2.075 T€ (Vj. 2.175).

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 43 Mio. € valutiert, sowie ein kurzfristiges Darlehen über 18 Mio. €, das noch mit 16 Mio. € valutiert, ab. Zur Finanzierung des Bavaria Portfolios schloss sie weitere Darlehen ab, die derzeit mit 19 Mio. € in Anspruch genommen werden.

Die TOP Wachdienst + Service-GmbH (Geschäftsführer Aufsichtsratsmitglied Rolf Klug) hat im Berichtsjahr Hausmeister- und Winterdienstleitungen in Höhe von 67 T€ (Vj. 110 T€) erbracht. In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2 T€ (Vj. 21 T€) erfasst. Herr Klug ist mit Wirkung zum 23. November 2011 als Geschäftsführer bei der Firma TOP Wachdienst + Service-GmbH ausgeschieden.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Sparkasse Ingolstadt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 14,3 Mio. € (Vj. 20,9 Mio. €).

Geschäfte zwischen nahestehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

## 51. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2011 wurden durchschnittlich 31 Mitarbeiter (davon BBI Immobilien AG: 1 Mitarbeiter) beschäftigt (Vj. 30 Mitarbeiter, davon BBI Immobilien AG: 2 Mitarbeiter).

## 52. Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 27. März 2012 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg a.d. Donau, den 27. März 2012



Ludwig Schlosser  
(Vorstandsvorsitzender)

Peter Schropp  
(Vorstand)

## ANTEILSBESITZ

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

<b>Name und Sitz der Gesellschaft</b>	<b>Kapitalanteil</b>	<b>Eigenkapital in T€</b>	<b>Ergebnis in T€</b>
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00 %	39	14
WHD Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00 %	199	-1
RV Technik s.r.o., Plzen (Tschechien)	100,00 %	-151	-6
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt*	91,27 %	50.233	5.274
Gewerbepark Günzburg GmbH, Neuburg a. d. Donau	87,50 %	1.026	208
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00 %	4.977	-22
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00 %	992	195
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00 %	613	99
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	50,00 %	-558	-301
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**	35,50 %	7.775	297

\* 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 2011 bis 31. Dezember 2011 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 27. März 2012

S&P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kanus  
Wirtschaftsprüfer



Thürauf  
Wirtschaftsprüfer

# Glossar

---

Annuitätendarlehen	Unter einem Annuitätendarlehen versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeiträgen (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.
Assoziiertes Unternehmen	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.
Cash Flow	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.
Cash Flow-Hedge	Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.
Cash Earnings	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.

---

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

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

Stand: 17. April 2012

Fotos:  
Ingrid Scheffler, München  
Jürgen Schuhmann, Ingolstadt

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