



VIB Vermögen AG

Immobilien. Strategien. Werte

GESCHÄFTSBERICHT 2012

UNTERNEHMENSPROFIL

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit dem Sitz in Neuburg an der Donau. Nach Gründung als Personengesellschaft im Jahr 1993 erfolgte 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seitdem bauen wir unsere Kernkompetenzen im Bereich der Entwicklung, des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen stetig 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 Logistikkimmobilien, Industrieobjekte, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren.

Leitlinien unserer täglichen Arbeit sind das frühzeitige Erkennen und die gezielte 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

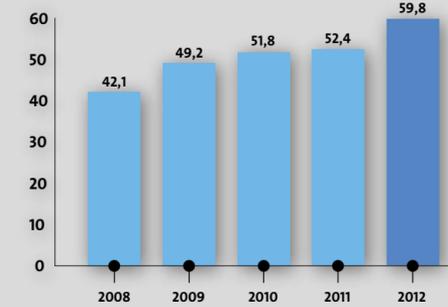
In TEUR	2012	2011	VERÄNDERUNG	2010	2009	2008
Ertragskennzahlen						
Umsatzerlöse	59.809	52.373	14,2 %	51.806	49.195	42.145
Summe betriebliche Erträge	60.461	53.056	14,0 %	54.557*	51.376*	43.014*
EBIT	49.793	38.507	29,3 %	35.441	33.781	28.163
EBIT-Marge	82,4 %	72,6 %	-	65,0 %	65,8 %	65,5 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	30.265	18.950	59,7 %	12.825	14.389	11.284
EBT-Marge	50,1 %	35,7 %	-	23,5 %	28,0 %	26,2 %
Konzernergebnis	25.330	15.271	65,9 %	16.914	12.343	8.341
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	1,08 EUR	0,76 EUR	42,1 %	0,91 EUR	0,70 EUR	0,32 EUR
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme	788.096	686.840	14,7 %	657.177	662.622	620.665
Eigenkapital	272.833	240.828	13,3 %	203.785	193.540	185.457
Eigenkapitalquote	34,6 %	35,1 %	-	31,0 %	29,2 %	29,9 %
Nettoverschuldung	440.549	378.513	16,4 %	413.374	425.514	389.151
Verschuldungsgrad	189 %	185 %	-	222 %	242 %	235 %
Net Asset Value (NAV) je Aktie	13,07 EUR	12,22 EUR	7,0 %	12,36 EUR	11,85 EUR	11,06 EUR
Sonstige Kennzahlen						
Loan-to-Value-Quote (LTV)	58,3 %	57,6 %	-	64,2 %	65,4 %	65,6 %
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.085	38.019	8,1 %	36.950	37.489	30.195
FFO je Aktie	1,02 EUR	0,95 EUR	7,4 %	0,97 EUR	0,95 EUR	0,67 EUR
FFO-Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)	11,05 %	14,31 %	-	12,19 %	14,64 %	17,63 %
Dividende je Aktie	0,40 EUR**	0,35 EUR	14,3 %	0,30 EUR	0,25 EUR	0,20 EUR
Anzahl Aktien	21.364.306	21.328.828	0,2 %	17.771.870	17.735.894	17.084.000

* Die Wertänderungen von Investment Properties sind hier im Vergleich zur Angabe in den Geschäftsberichten nicht mehr enthalten

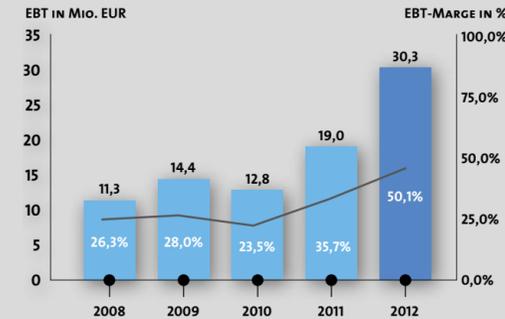
** Vorschlag der Verwaltung

ENTWICKLUNG IM 5 JAHRES-VERGLEICH

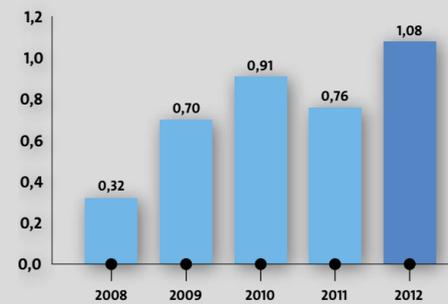
Umsatz (in Mio. EUR)



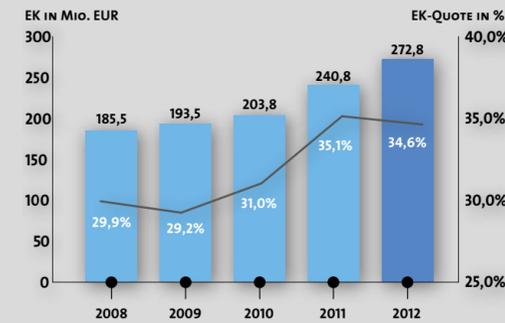
Ergebnis vor Steuern (EBT) und EBT-Marge



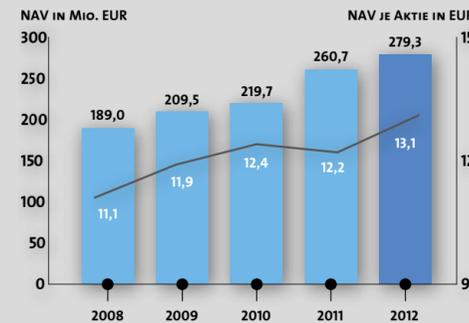
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)



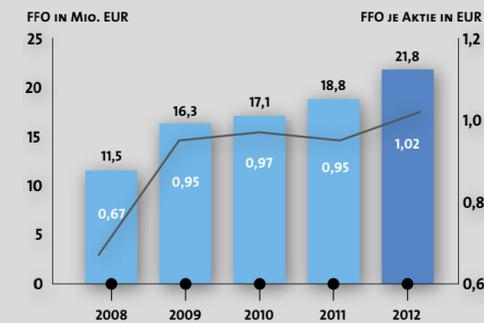
Eigenkapital und Eigenkapital-Quote



NAV (Net-Asset-Value)



FFO (Funds from Operation)



EQUITY STORY |

- ▶ Substanzstarke Immobiliengesellschaft mit Investitionsfokus auf das wachstumsstarke Süddeutschland
- ▶ Breit diversifiziertes Portfolio mit derzeit 96 Immobilien, einer vermietbaren Fläche von mehr als 839.000 m² und einer Leerstandsquote von ca. 1,9 %
- ▶ Ausgewogene Investitionen mit einem jeweiligen Volumen von bis zu 40 Mio. EUR in den Sektoren Logistik, Industrie, Einzelhandel und Büro ermöglichen durchschnittliche Mietrenditen von ca. 7,5 %
- ▶ Deutlich zweistelliges, operatives Wachstum und hohe Profitabilität: EBIT-Marge im Geschäftsjahr 2012 ca. 82,4 %
- ▶ Nachhaltige Finanzierungsstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 34,6 % zur Reduzierung von Finanzierungsrisiken
- ▶ Signifikant steigende Funds from Operations (FFO) sind auch in Zukunft Grundlage für attraktive Dividenden
- ▶ Langjährig erfahrenes Management mit einer über 20-jährigen Historie im deutschen Immobilienmarkt

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	10
Überblick	10
Immobilien-Standorte	11
Neuinvestitionen	15
Portfolio-Entwicklung	21
Finanzierung des Immobilienportfolios	24
Aktie der VIB Vermögen AG	30
Stammdaten	30
Aktienkurs	30
Pflichtwandelanleihe	32
Aktionärsstruktur	32
Investor Relations	32
Finanzkalender	33
Hauptversammlung	33
LTV, FFO and NAV im Detail	39

Brief an die Aktionäre



Ludwig Schlosser und Peter Schropp

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das Geschäftsjahr 2012 war nicht nur hinsichtlich Umsatz und Ertrag erneut ein Rekordjahr – es war auch ein ereignisreiches Jahr. So konnten wir im Mai 2012 innerhalb kürzester Zeit unser Entwicklungsobjekt in Ingolstadt fertigstellen, das seither bereits Mieterträge generiert. Im Juni 2012 haben wir einen Büro- und Logistikkomplex auf dem ehemaligen Grundiggelände in Nürnberg mit einer Investitionssumme von 26,8 Mio. EUR erworben. Vorteil dieses Objekts: Das Grundstück bietet die Chance, dort weitere Immobilien zu entwickeln und so zusätzliche Einnahmen zu generieren. Im Entwicklungsprojekt „Am Martinszehnten“ in Frankfurt am Main konnten wir die noch freistehende Restfläche vermieten. Damit wurde unser Ziel erreicht, das Objekt vollständig zu vermieten.

Im Dezember haben wir bekannt gegeben, uns ab Mai 2013 mit der neu zu schaffenden Position eines Finanzvorstands zu verstärken. Holger Pilgenröther, der durch seinen bisherigen beruflichen Werdegang über große Erfahrung als Finanzvorstand sowohl in mittelständischen Unternehmen als auch in einem börsennotierten Unternehmen verfügt, wird diese Aufgabe übernehmen.

Im gleichen Monat konnten wir eine Pflichtwandelanleihe erfolgreich bei ausgewählten institutionellen Investoren platzieren. Ein Teil des Emissionserlöses in Höhe von 17 Mio. EUR wurde direkt in die Erweiterung unseres Immobilienportfolios reinvestiert. Zwei neue Logistikobjekte in Neufahrn und Großmehring mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR bzw. 7,5 Mio. EUR verstärken seither unser Portfolio. Diese Objekte generieren seit Ende des Jahres 2012 erstmals Mieterträge. Zudem entwickeln wir eine MAN-Servicestation in Neuss mit einer Investitionssumme von 9,8 Mio. EUR. Alle Neuinvestitionen sind bereits vollständig vermietet. Eine Logistikhalle auf einem Bestandsgrundstück in Neufahrn mit einem Investitionsvolumen von 4,5 Mio. EUR stellt momentan das zweite Entwicklungsprojekt der Gesellschaft dar. Wir rechnen hier mit der Fertigstellung im 2. Quartal 2013. Insgesamt umfasst unser breit diversifiziertes Immobilienportfolio zum 31. Dezember 2012 96 Objekte mit einer Gesamtfläche von ca. 839.000 m² und generiert auf Basis der Marktwerte zum Jahresende 2012 eine durchschnittliche Mietrendite von 7,5 %.

Die Erweiterung und Optimierung unseres Immobilienportfolios hat im vergangenen Jahr zu einer Erhöhung der betrieblichen Erträge geführt. So konnten wir unsere betrieblichen Erträge um 14% auf

60,5 Mio. EUR steigern. Verbessert haben wir auch unsere Profitabilität. Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) hat sich um 29% auf 49,8 Mio. EUR erhöht, was einer deutlich gestiegenen EBIT-Marge von 82,4% entspricht – 2011 lag diese noch bei 72,6%. Unter dem Strich konnten wir mit 25,3 Mio. EUR ein Konzernergebnis erwirtschaften, das um etwa 65% über dem Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres liegt. Je Aktie beträgt das Ergebnis demnach 1,08 EUR (Vorjahr: 0,76 EUR).

Zeichen der positiven Geschäftsentwicklung ist auch der deutliche Anstieg der für uns wichtigen Kenngrößen Funds from Operations (FFO) und Net Asset Value (NAV). Der FFO, Indikator für die operativen Mittelzuflüsse aus dem Immobiliengeschäft, belief sich im vergangenen Geschäftsjahr auf 1,02 EUR je Aktie (Vorjahr: 0,95 EUR). Wir identifizieren und realisieren fortlaufend mögliche zusätzliche Erträge innerhalb unseres Bestandsportfolios. Dies gelingt uns beispielsweise durch Ausbaumaßnahmen, die zu höheren Mieterlösen führen. Die hohe Werthaltigkeit unseres Immobilienportfolios zeigt sich wiederum am NAV in Höhe von 13,07 EUR je Aktie (Vorjahr: 12,22 EUR).

Grundlage für ein weiteres erfolgreiches Geschäftsjahr war unsere nachhaltige Finanzierungsstruktur verbunden mit der Strategie, möglichst nur lang laufende Mietverträge mit bonitätsstarken, relativ krisensicheren Mietern abzuschließen. Unser Netzwerk im süddeutschen Raum versetzt uns immer wieder in die Lage, renditestarke Objekte zu guten Konditionen zu erwerben, um unsere Ertragsbasis weiter auszubauen und dadurch kontinuierlich zu wachsen. Dies ermöglicht es uns auch, seit Jahren nachhaltig attraktive Dividenden an unsere Aktionäre auszuschütten. Wir wollen Sie, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, auch in diesem Jahr wieder am Erfolg der Gesellschaft teilhaben lassen. Daher werden wir auf der Hauptversammlung am 3. Juli 2013 die Erhöhung der Dividende von 0,35 EUR auf 0,40 EUR je Aktie vorschlagen.

Unser strategischer Schwerpunkt im Geschäftsjahr 2013 wird darauf liegen, zielgerichtete Immobilienkäufe zu tätigen und eigene Immobilienentwicklungen umzusetzen. Für das laufende Geschäftsjahr gehen wir daher von einer weiterhin positiven Geschäftsentwicklung aus. So erwarten wir betriebliche Erträge zwischen 63,0 und 64,0 Mio. EUR sowie ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zwischen 46,0 und 47,0 Mio. EUR. Für das Vorsteuerergebnis (EBT) gehen wir von Werten zwischen 26,0 bis 27,0 Mio. EUR aus, wobei wir Marktwertveränderungen unseres Immobilienportfolios und sonstige außerordentliche Effekte hierbei nicht berücksichtigen.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrer engagierten Arbeit entscheidenden Anteil am Erfolg der VIB Vermögen AG haben.

Neuburg a. d. Donau, 17. April 2013

Mit freundlichen Grüßen

Ludwig Schlosser

Peter Schropp

| Bericht des Aufsichtsrats



v. l. n. r.: Jürgen Wittmann, Rolf Klug und Franz-Xaver Schmidbauer

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

mit der erfolgreichen Ausgabe der Pflichtwandelanleihe im Dezember 2012 hat die VIB Vermögen AG die Basis für zusätzliche Investitionen gelegt. Die Folge werden höhere Mieterträge im laufenden Geschäftsjahr und damit weiterhin ein dynamisches Wachstum der Gesellschaft sein. Diese Entwicklung hat der Aufsichtsrat aufmerksam und umfassend begleitet und 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 Investitionsmöglichkeiten. Der

Aufsichtsratsvorsitzende stand in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstand und wurde ausführlich über alle wesentlichen aktuellen Geschäftsvorfälle informiert.

AUFSICHTSRAT, SITZUNGEN UND BESCHLÜSSE

Im Geschäftsjahr 2012 fanden sechs Aufsichtsratsitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. In den Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Immobilientransaktionen, die Auswahl und Einstellung eines weiteren Vorstandsmitglieds sowie die Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe erörtert und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 4. Juli 2012 wurde in der Sitzung vom 13. April 2012 verabschiedet.

Ausschüsse wurden wegen der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2012 nicht gebildet.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2012

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 16. April 2013 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2012 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Ebenso hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2012 geprüft und in der Sitzung vom 16. April 2013 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Die Prüfung des Konzernabschlusses 2012 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Konzernabschluss zum

31. Dezember 2012 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Ferner hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 16. April 2013 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 3. Juli 2013 verabschiedet.

Der Aufsichtsrat ist sehr erfreut über die positive Unternehmensentwicklung des VIB-Konzerns und unterstützt den Vorstand uneingeschränkt 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 vergangenen Geschäftsjahr.

Neuburg a. d. Donau, 17. April 2013

Für den Aufsichtsrat

Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe

ÜBERBLICK

Das Bestandsportfolio der VIB-Gruppe besteht zum 1. April 2013 aus 96 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 839.000 m². Der überwiegende Teil der Immobilien liegt im süddeutschen Raum. Beleg für die Qualität der Immobilien sowie für das Wissen der Gesellschaft um die Bedürfnisse der Mieter und des Marktes ist die sehr niedrige Leerstandsquote von rund 1,9%. Zudem zeichnet das Immobilienportfolio der VIB-Gruppe eine hohe Ertragsstärke sowie eine breite und ausgewogene Risikostreuung aus.

Kennzahlen (Stand: 1. April 2013)	
Anzahl der Objekte	96 IMMOBILIEN
Vermietbare Fläche	CA. 839.000 M²
Annualisierte Mieterlöse	CA. 55,0 MIO. EUR
Leerstandsquote	CA. 1,9 %

Der Marktwert des Immobilienbestands (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf 749 Mio. EUR. Das Immobilienportfolio besticht durch seine hohe Profitabilität. Auf Basis der Marktwerte beträgt die durchschnittliche Mietrendite aller vermieteten Objekte der VIB-Gruppe 7,5% (Stand 31. Dezember 2012). Besonders attraktiv sind die Renditen in den Bereichen Industrie mit 7,5% und Logistik mit 8,0%. Einzelhandelsobjekte erzielen eine durchschnittliche Mietrendite von rund 7,2%, Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige 7,4%. Sämtliche Immobilien garantieren stabile Cash Flows auf Basis langfristiger Mietverträge.

Durch eine ausgewogene Verteilung der Immobilien auf die Nutzungsarten stellt die VIB Vermögen AG zudem ein hohes Maß an Risikodiversifikation sicher.

So werden rund 30% der Netto-Mieterlöse durch die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien erwirtschaftet, während das Segment Logistik zu 35% zu den Mieterträgen der Gesellschaft beiträgt. Rund 19% der Netto-Mieterlöse werden durch die Vermietung von Industrieobjekten erzielt, die übrigen 16% ergeben sich aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige.

Nicht zuletzt die hohe durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von rd. 6,5 Jahren belegt die Solidität des Immobilienportfolios der VIB-Gruppe. Die Erfahrung zeigt, dass selbst Verträge mit kurzen Restlaufzeiten in den wenigsten Fällen gekündigt werden. Meist verlängern sie sich vielmehr automatisch um die vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Eine weitere Stärke des Portfolios liegt in der ausgewogenen Mieterstruktur. Zwar gibt es unter den Mietern der VIB einen Mieter, der für über 10% der gesamten Netto-Mieterlöse verantwortlich zeichnet. Hierbei handelt es sich jedoch um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der eine marktführende Stellung innehat und über ein seit Jahrzehnten erfolgreiches Geschäftsmodell verfügt.

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

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

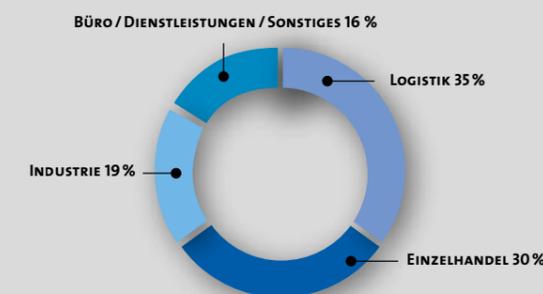
Mietername	ANTEIL AN GESAMTEN JAHRESNETTO-MIETEN	OBJEKTE
Gartenfachmarkt Dehner	11,85 %	15
Rudolph-Gruppe	8,20 %	10
Loxess-Gruppe	4,58 %	2
Continental Automotive GmbH	4,38 %	2
Anylink Systems AG	4,34 %	1
BMW AG	4,08 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	3,88 %	1
Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH	3,10 %	3
Edeka-Gruppe	2,50 %	7
Faurecia Autositze GmbH	2,41 %	3
Sonstige	50,68 %	-
VIB-Gruppe gesamt	100,00 %	

IMMOBILIEN-STANDORTE

Die Gewerbeimmobilien der VIB-Gruppe liegen im Wesentlichen im süddeutschen Raum, der wachstumsstärksten Region Deutschlands, die durch eine hohe Prosperität und eine heterogene Wirtschaftsstruktur geprägt ist. Zudem liegt diese Region verkehrsgünstig im Herzen Europas und weist im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich positive soziodemographische Entwicklung auf. Die guten Bedingungen sorgen dafür, dass sich mögliche Risikofaktoren reduzieren und sich die Wertstabilität des Portfolios erhöht. Ein weiterer Vorteil dieser Region ist das ausgeprägte Netzwerk des VIB-Managements: Langjährige persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte ermöglichen die frühzeitige Nutzung von sich ergebenden Marktchancen und stellen somit einen signifikanten Wettbewerbsvorteil dar.

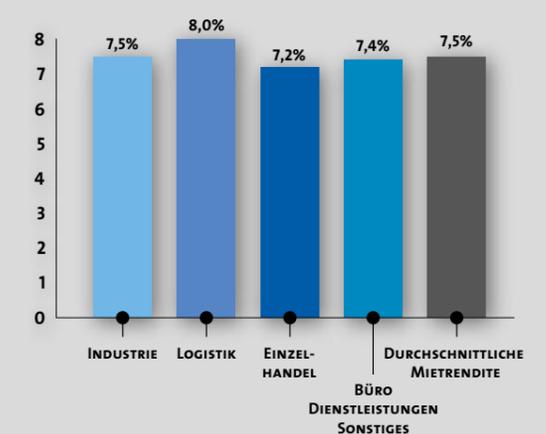
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen je Segment

(Stand: 31. Dezember 2012)



Mietrenditen nach Branchen (Marktwerte)

(Stand: 31. Dezember 2012)





MIETFLÄCHEN:

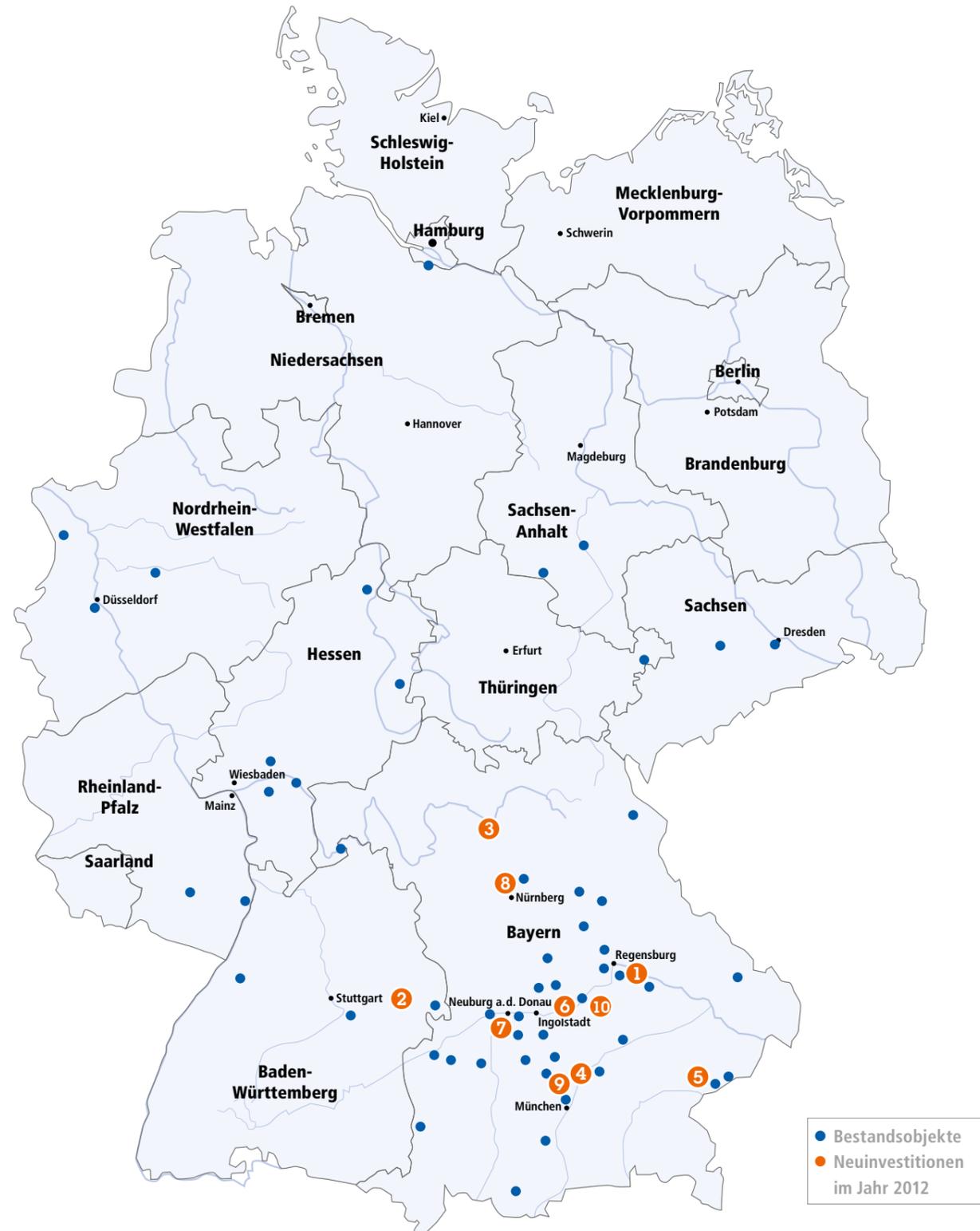
3 1/2

STARTBAHNEN

DES MÜNCHENER FLUGHAFENS

WACHSTUM DER
MIETFLÄCHEN BIS
04 / 2013 UM
144.000 QUADRATMETER
AUF NUNMEHR
839.000 QUADRATMETER

IMMOBILIEN-STANDORTE



NEUINVESTITIONEN IM JAHR 2012

<p>1 REGENSBURG</p> <p>Art der Liegenschaft: Büro / Dienstleistungen</p> <p>Nutzfläche: 3.790 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 5,8 Mio. EUR</p>	<p>2 SCHWÄBISCH GMÜND</p> <p>Art der Liegenschaft: Logistik</p> <p>Nutzfläche: 16.400 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 11,3 Mio. EUR</p>
<p>3 SCHESSLITZ</p> <p>Art der Liegenschaft: Logistik</p> <p>Nutzfläche: 8.370 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 4,5 Mio. EUR</p>	<p>4 MOOSBURG AN DER ISAR</p> <p>Art der Liegenschaft: Einzelhandel</p> <p>Nutzfläche: 2.690 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 4,4 Mio. EUR</p>
<p>5 MÜHLDFELD AM INN</p> <p>Art der Liegenschaft: Einzelhandel</p> <p>Nutzfläche: 3.150 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 4,8 Mio. EUR</p>	<p>6 INGOLSTADT</p> <p>Art der Liegenschaft: Industrie</p> <p>Nutzfläche: 21.300 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 27,7 Mio. EUR</p>
<p>7 OBERHAUSEN-KREUT</p> <p>Art der Liegenschaft: Logistik</p> <p>Nutzfläche: 6.040 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 3,0 Mio. EUR</p>	<p>8 NÜRNBERG</p> <p>Art der Liegenschaft: Logistik</p> <p>Nutzfläche: 85.300 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 26,8 Mio. EUR</p>
<p>9 NEUFAHRN</p> <p>Art der Liegenschaft: Logistik</p> <p>Nutzfläche: 16.500 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 6,5 Mio. EUR</p>	<p>10 GROSSMEHRING</p> <p>Art der Liegenschaft: Logistik</p> <p>Nutzfläche: 14.600 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 7,5 Mio. EUR</p>

Leerstandsquote 1,9% ■

VERMIETUNGSQUOTE

98,1%

„PERSÖNLICHE
KONTAKTE SIND
DAS A UND O.“



(K)ein Tag wie jeder andere ...

VIB-OBJEKTMANAGER ERWIN HUBER

Wenn Erwin Huber morgens sein Büro betritt, ist zumindest eins sicher: Auch dieser Tag wird wieder eine Vielzahl höchst unterschiedlicher Aufgaben mit sich bringen. Vieles von dem, was zu seinem Beruf zählt, lässt sich planen und steuern – aber auch das Unerwartete gehört dazu.

8.30 UHR
TEAMGESPRÄCH IM BÜRO: ZWEIMAL
WÖCHENTLICH ABSTIMMUNG MIT KOLLEGEN
UND MITARBEITERN

Auftretende Probleme schnell und pragmatisch zu lösen, das hat der 49-Jährige bereits in seiner ursprünglichen Ausbildung als Energieanlagenelektroniker gelernt. Als er vor nunmehr 27 Jahren begann, Gebäudeinstandhaltungen und Bauvorhaben zu betreuen, war zwar der Begriff „Facility Management“ noch nicht üblich, die Tätigkeiten an sich aber schon. Und schnell kamen neue Aufgaben hinzu: Neben der technischen Objektbetreuung vor allem die Vermietung und Verpachtung von wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Mieteinheiten sowie die Revitalisierung und Vermietung eines großen, zuvor industriell genutzten Objekts. „Das war zu der Zeit, als aus Spediteuren Logistiker wurden“, erinnert sich Huber schmunzelnd.

9:30 UHR
VOR-ORT-TERMIN MIT HANDWERKERN, BRIEFING FÜR EIN ZU ERSTELLENDEN ANGEBOT

Seit nunmehr zehn Jahren ist Erwin Huber bei der VIB Vermögen AG als Objektmanager beschäftigt und aktuell für zwölf Objekte mit einer Gesamtmietfläche von 142.000 Quadratmetern zuständig. Aufgaben, Ansprechpartner und Arbeitsorte wechseln ständig: Mal spricht er mit Mietern oder

Mietinteressenten, mal mit Handwerkern und Hausmeistern. Es geht um Vertragsverhandlungen und -entwürfe, um Gebäudeinstandsetzung, -vermarktung oder -übergaben. Vieles ist direkt vor Ort zu besprechen, anderes muss im Neuberger Büro erledigt werden, etwa die komplette kaufmännische Sachbearbeitung.

13.00 UHR
BESICHTIGUNGSTERMIN MIT MIETINTERESSENTEN
IN GROSSMEHRING

„Wenn ein Objekt vollständig und langfristig vermietet ist, ist das schon ein Highlight, auch für mich persönlich“, erklärt Erwin Huber „und damit es so bleibt, bemühe ich mich während des Mietverhältnisses immer darum, schnelle Lösungen für die Wünsche und Probleme unserer Mieter zu finden.“

16.00 UHR
ZURÜCK IM BÜRO: ERSTELLUNG EINES MIET-
VERTRAGS, PRÜFUNG DER SOLVENZ EINES
MIETINTERESSENTEN, NEBENKOSTENABRECH-
NUNG FÜR EINE EINZELHANDELSIMMOBILIE IN
INGOLSTADT

Fragt man ihn nach seinem typischen Tagesablauf, kommt die Antwort prompt: „Typisch ist, dass es keinen typischen Tag gibt!“ Gerade diese Abwechslung schätzt der Objektmanager an seinem Beruf – und an seinem Arbeitgeber, zu dessen Unternehmensphilosophie es gehört, die komplette technische und kaufmännische Betreuung in einer Hand zu bündeln. Auch der starke regionale Bezug trägt dazu bei, dass die VIB-Objektmanager die strukturellen, wirtschaftlichen und konjunkturellen Gegebenheiten in ihrem Einsatzgebiet ebenso kennen wie die zuverlässigsten Handwerker oder potenzielle Mieter.



PORTFOLIO-ENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2012 war erneut durch die Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios sowie zahlreiche Neuinvestitionen gekennzeichnet.

Nachdem die im Jahr 2011 erworbenen Objekte in Regensburg, Schwäbisch Gmünd, Scheßlitz, Moosburg an der Isar und Mühldorf am Inn jeweils im ersten Quartal 2012 in den Bestand des Unternehmens übergegangen sind, konnte im Mai 2012 das Objekt „Conti Temic“ fertig gestellt werden. Dabei handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt, das die VIB AG gemeinsam mit einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt entwickelt hat. Nach nur zehn Monaten Bauzeit konnte es an den Mieter übergeben und in das Portfolio aufgenommen werden. Das Industrieobjekt mit einer vermietbaren Fläche von ca. 21.300 m² und einem Investitionsvolumen von 27,7 Mio. EUR ist bereits vollständig vermietet und generiert eine annualisierte Mietrendite von 8,7%.

Zum 1. Mai 2012 wurde eine neu erstellte Logistikhalle in Oberhausen-Kreut an den Mieter übergeben. Auf die Gesamtinvestitionskosten von 3,0 Mio. EUR erzielt dieses Objekt eine Rendite von 8,0%.

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

Die Begebung einer Pflichtwandelanleihe im Dezember 2012 hat der Gesellschaft weitere Investitionen ermöglicht. Ein Teil des Emissionserlöses ist in den Erwerb zweier Logistikobjekte

in Neufahrn (vermietbare Fläche: 16.500 m²) und Großmehring (vermietbare Fläche: 14.600 m²) mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR bzw. 7,5 Mio. EUR geflossen. Diese Objekte generieren bereits zu Beginn des Jahres 2013 Mieterträge. Zudem entwickelt die VIB-Gruppe aktuell eine MAN-Servicestation in Neuss mit einer vermietbaren Fläche von 5.066 m² und einer Investitionssumme von ca. 9,8 Mio. EUR. Eine weitere MAN Service-Station in Freiburg mit einer vermietbaren Fläche von ca. 3.000 m² und einem Investitionsvolumen von ca. 6,6 Mio. EUR befindet sich derzeit in Planung. Die Neuinvestitionen mit einer Gesamtsumme von ca. 30,4 Mio. EUR (inklusive aller Nebenkosten) sind bereits vollständig vermietet und erzielen eine attraktive durchschnittliche Mietrendite von 8,5%. Darüber hinaus entwickelt die VIB AG in Neufahrn auf einem Bestandsgrundstück eine Logistikhalle mit einem Investitionsvolumen von ca. 4,5 Mio. EUR und einer jährlichen Zielmietsumme von 470 TEUR. Die Fertigstellung erfolgt im II. Quartal 2013.

Nach Fertigstellung aller Projekte und Übergang der Objekte ins Immobilienportfolio der VIB-Gruppe werden die annualisierten Netto-Mieterträge des Gesamtportfolios in Summe bei ca. 56,7 Mio. EUR liegen.

Auf Seiten des Tochterunternehmens BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG sind keine Investitionen in neue Objekte getätigt worden. Hier ist Anfang 2012 lediglich der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten der beiden im Jahr 2011 erworbenen Fach- und Einzelhandelsmärkte in Mühldorf am Inn und in Moosburg an der Isar erfolgt.

Auch im aktuellen Geschäftsjahr ist die Unternehmensstrategie des Konzerns auf weiteres Wachstum ausgerichtet. Zugleich bleibt es das Ziel der VIB Vermögen AG, die Ertragsstärke des Bestandsportfolios durch Umschichtungen und gezielte Einzelinvestitionen weiter zu verbessern. Hohe Bedeutung hat für die Gesellschaft dabei nicht nur, dass sie ihre strikten Investitionskriterien beibehält, sondern auch, dass sie die finanzielle Stabilität des Konzerns weiterhin sichert.

„MAN KANN SCHON SAGEN, DASS UNSERE VORGABEN SEHR SPORTLICH WAREN.“

INTERVIEW MIT MICHAEL ZIRNGIBL, 54 JAHRE, ELEKTROINGENIEUR,
VORSTAND DER ANYLINK SYSTEMS AG UND SEIT MAI 2012 MIETER EINER VIB-IMMOBILIE



WELCHE ART IMMOBILIE HABEN SIE VON DER VIB ANGEMIETET?

Das CDC Conti Distribution Center in Ingolstadt ist ein hochmodernes Logistik-, Büro- und Produktionsgebäude mit einer Nutzfläche von ca. 21.300 m². Die VIB hat das Gebäude in der Ringlerstraße 17-19 nach unserem Anforderungsprofil auf dem rund 9.500 m² großen Grundstück neu gebaut. Insgesamt besteht der Komplex aus zwei fünfgeschossigen Büroriegeln im Osten und im Westen und dem mittig angeordneten dreigeschossigen Hallenbau für Logistik und Produktion.

WIE VIELE MITARBEITER SIND IN DEM NEUBAU BESCHÄFTIGT?

Derzeit ca. 200. Diese Zahl soll aber in den nächsten Jahren kontinuierlich auf ca. 500 Beschäftigte steigen. Denn wir werden hier viele neue, innovative und hochqualifizierte Arbeitsplätze schaffen.

DAS KONZEPT ALLER NUTZUNGSARTEN UNTER EINEM DACH VERSPRICHT DEMNACH WACHSTUM?

Ja, die gesamte Logistik der Conti TEMIC micro-electronic GmbH am Standort Ingolstadt wird durch die ANYLINK SYSTEMS AG bewerkstelligt. Gleichzeitig sind aber auch die firmeneigenen Aktivitäten wie Entwicklung, Produktion, Logistik sowie die Verwaltung im CDC untergebracht. Durch die Konzentration aller Aktivitäten und Prozesse inmitten der Produktionsbereiche – und natürlich durch den Einsatz moderner Förder- und Informationstechnologie – können wir höchste Effizienz sicherstellen.

WELCHE BESONDEREN ANFORDERUNGEN ERGABEN SICH DARAUS AN DAS GEBÄUDE?

Jede Nutzungsart hat ihre speziellen Bedürfnisse und trotzdem muss alles ineinandergreifen. Also etwa die Logistikflächen im Erdgeschoss mit einem Regallager für 3.500 Palettenstellplätze und den Hochtechnologie-Produktionsflächen

für Kamera- und Radarsysteme der Conti TEMIC. Diese müssen zum Beispiel Schutz vor elektrostatischer Entladung bieten sowie spezielle Sauberräume und Sauberräume. Kurz: Dieses Gebäude muss Hochtechnologie und Funktionalität vereinen.

Hinzu kommt, dass unsere zeitlichen Vorgaben mindestens sportlich waren: Vom ersten Konzeptgespräch bis zur Übergabe des Gebäudes vergingen gerade einmal 18 Monate.

WAS GAB LETZTENDLICH DEN AUSSCHLAG FÜR DIE MIETENTSCHEIDUNG?

Die VIB Vermögen AG und die IFG Ingolstadt AöR haben uns in der eigens gegründeten gemeinsamen Gesellschaft das beste Gesamtkonzept präsentiert. Hinzu kam, dass der direkte Kontakt zwischen dem Bauherrn und uns als Nutzer von Anfang an funktionierte. Nur so kann man ein solch ehrgeiziges Projekt den Vorgaben entsprechend entwickeln und umsetzen. Dass wir mit unserer Einschätzung richtig lagen, zeigte die Realisierungsphase: Der Bau erfolgte reibungslos

exakt nach der Terminvorgabe – inklusive aller Wünsche und Anforderungen, die sich im Laufe des Planungsprozesses noch ergaben.

WÜRDEN SIE SICH NOCH EINMAL FÜR DIE VIB ALS VERMIETER ENTSCHEIDEN?

Ja, ganz sicher.

VIELEN DANK, HERR ZIRNGIBL.

FINANZIERUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die VIB Vermögen AG hat sich in den vergangenen Jahren auch deshalb so positiv entwickelt, weil sie bei der Finanzierung ihres Immobilienportfolios konsequent einen sicheren und nachhaltigen Ansatz verfolgt. Die Eckpfeiler dieser Finanzierungsstrategie bestehen in einer soliden Eigenkapitalquote und der langfristigen Sicherung der notwendigen Fremdmittel. Verdeutlicht wird der konservative Ansatz am Verhältnis der Verschuldung zum Wert des Immobilienportfolios („Loan to Value“), das sich per 31. Dezember 2012 auf rund 58% belief. Die solide Finanzierungsstruktur eröffnet der VIB Vermögen AG einen sehr guten Zugang zu günstigen Finanzierungen. Die Beziehungen zu ihren Kreditinstituten hat die VIB Vermögen AG auch im Berichtsjahr weiter gepflegt und wurde von in- und ausländischen Banken mit attraktiven Kreditkonditionen umworben.

Bei der Beschaffung von Fremdkapital stehen für die VIB Vermögen AG Stabilität und Sicherheit im Vordergrund. So vereinbart die Gesellschaft in erster Linie Annuitätendarlehen – Kredite mit konstanten

Zahlungsbeiträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuität beinhaltet einen Tilgungs- und einen Zinsanteil. Mit jeder Rate wird die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht. Auf diese Weise baut die VIB Vermögen AG den Substanzwert der Gesellschaft, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich aus. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen mehrere Vorteile auf:

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

Deutlich werden die Vorteile dieser Finanzierungsstrategie auch bei Betrachtung der Entwicklung des Netto-Vermögenswertes der VIB Vermögen AG: Seit 2005 hat sich der NAV der Gruppe von 78,1 Mio. EUR auf aktuell 279,3 Mio. EUR mehr als verdreifacht. Infolge des starken Portfoliowachstums in den vergangenen Geschäftsjahren hat die Gesellschaft den NAV durch den Einsatz eines hohen Eigenkapitalanteils sowie fortlaufender Tilgung der Finanzverbindlichkeiten kontinuierlich gesteigert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 belief sich der NAV je Aktie auf 13,07 EUR.

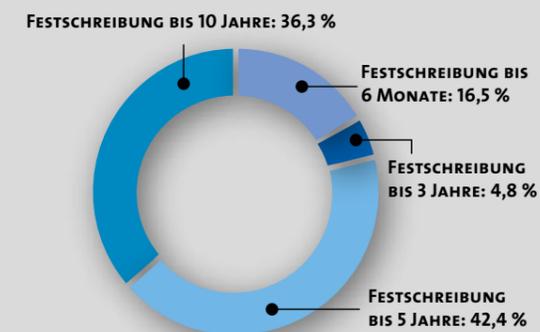
Bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen setzt die VIB-Gruppe auf Langfristigkeit und Stabilität und verbindet dies mit der Sicherung attraktiver Kreditkonditionen. Überwiegend wurden im vergangenen Geschäftsjahr langfristige Zinsfestschreibungen vereinbart. Dabei sind die Darlehen in der Regel frei von Covenant-Vereinbarungen und meist als Annuitätendarlehen strukturiert. Rund 78,7% der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von drei bis zehn Jahren auf. Mehr als 36,3% der Kredite sind dabei sogar länger als fünf Jahre zinsfixiert.

Dies schafft Sicherheit in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen. Bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr profitierte die VIB im Berichtsjahr zugleich in Form attraktiver Zinskonditionen auf EURIBOR-Basis vom weiterhin niedrigen Zinsniveau.

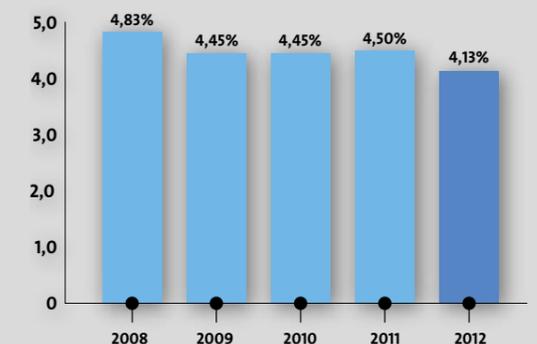
Durch die Kombination überwiegend langfristiger Zinsfestschreibungen mit den derzeit günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen ergaben sich für die VIB-Gruppe insgesamt niedrigere Zinsaufwendungen. Entsprechend lag der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Kreditportfolio zum 31. Dezember 2012 bei 4,13% (Vorjahr: 4,50%).

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen

(Stand: 31. Dezember 2012)



Entwicklung durchschnittlicher Zinssatz jeweils zum Jahresende



279 MIO.
NAV
NET ASSET VALUE*

= 8.142,42
KILOBARREN
GOLD

* Der Net Asset Value, zu deutsch Nettovermögenswert, ist der Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert drückt den fundamentalen Wert des Unternehmens aus, trifft aber keine Aussagen über mögliche Zukunftsaussichten des Unternehmens.



„WIR FINDEN
EIGENTLICH IMMER
EINE LÖSUNG ...“

**RAINER HETTMER, 54 JAHRE, BANKKAUFMANN
UND PROKURIST, LEITET BEI DER VIB DEN BEREICH
FINANZIERUNGEN UND BETEILIGUNGEN.**

**JASMIN HOQUE, 31 JAHRE, DIPLOM-KAUFFRAU, IST
STELLVERTRETENDE LEITERIN DES BEREICHS IMMOBILIEN.**

„ ... HINTER DER WIR BEIDE
GLEICHERMASSEN STEHEN.“



**WORIN BESTEHT JEWEILS IHRE SPEZIELLE
AUFGABE?**

Rainer Hettmer: Ich verantworte das Management des Kreditportfolios, also zum Beispiel die Abwicklung der Objektfinanzierungen mit Banken und das Zins- und Tilgungsmangement. Auch die Liquiditätssteuerung im Konzern gehört zu meinem Aufgabenbereich, zum Beispiel die ausgehenden Zahlungen. Außerdem bin ich Geschäftsführer unserer Tochtergesellschaften.

Jasmin Hoque: Mein Aufgabengebiet sind vorrangig Projektentwicklungen, Neubauprojekte ebenso wie Bestandserweiterungen. Hinzu kommt das Assetmanagement für unsere Immobilien. Des Weiteren bin ich zuständig für die Aus- und Weiterbildung bei der VIB Vermögen AG.

**AN WELCHER STELLE BERÜHREN SICH IHRE
AUFGABENBEREICHE?**

Jasmin Hoque: Vereinfacht gesagt, an derselben Stelle wie bei einem privaten Bauvorhaben: Was und wie viel will oder muss ich bauen oder instand setzen – und was will oder kann ich mir leisten, dafür auszugeben. Bei uns kommt natürlich noch dazu, dass wir am Ende des Tages mit einer Immobilie auch Geld verdienen wollen.

Rainer Hettmer: Wie eng die Zusammenarbeit sein muss, lässt sich gut am Beispiel einer Projektentwicklung verstehen: Bauzeiten- und Zahlungsplan werden genau aufeinander abgestimmt, damit die erforderlichen Gelder immer zum richtigen Zeitpunkt zur Verfügung stehen. Da muss man sich schon extrem gut abstimmen.

**WIE VERLÄUFT TYPISCHERWEISE EIN SOLCHER
ENTSCHEIDUNGSPROZESS?**

Rainer Hettmer: Grundsätzlich wird die Ausgangssituation zunächst von unseren jeweiligen Abteilungen genau analysiert, verschiedene Entscheidungsalternativen werden abgewogen und bewertet. Oft ergibt sich angesichts der Untersuchungsergebnisse schon eine optimale Entscheidungsoption. Sofern der Sachverhalt es erfordert, werden auch Dritte um eine fachliche Beurteilung gebeten. Angesichts der flachen Hierarchien bei der VIB Vermögen AG, ist eine direkte Kommunikation mit unseren Vorständen gegeben und eine schnelle Entscheidungsfindung möglich.

Jasmin Hoque: Typisch für die VIB ist dabei, dass unsere Kommunikation wirklich „von Mensch zu Mensch“ stattfindet. Hier sind keine weit voneinander entfernten Abteilungen am Werk, es muss sich keiner auf Kosten anderer oder der Sache profilieren, sondern es geht jedem um das bestmögliche Ergebnis. Ich finde es wichtig, einen Sachverhalt stets auch aus der Perspektive des anderen sowie aus der „Vogelperspektive“ zu betrachten. Diese Herangehensweise hilft, den Gesprächspartner besser zu verstehen, ihm aufmerksamer zuzuhören und gegenseitiges Verständnis aufzubauen. Unter diesen Voraussetzungen entstehen gemeinsam kreative Lösungsansätze.

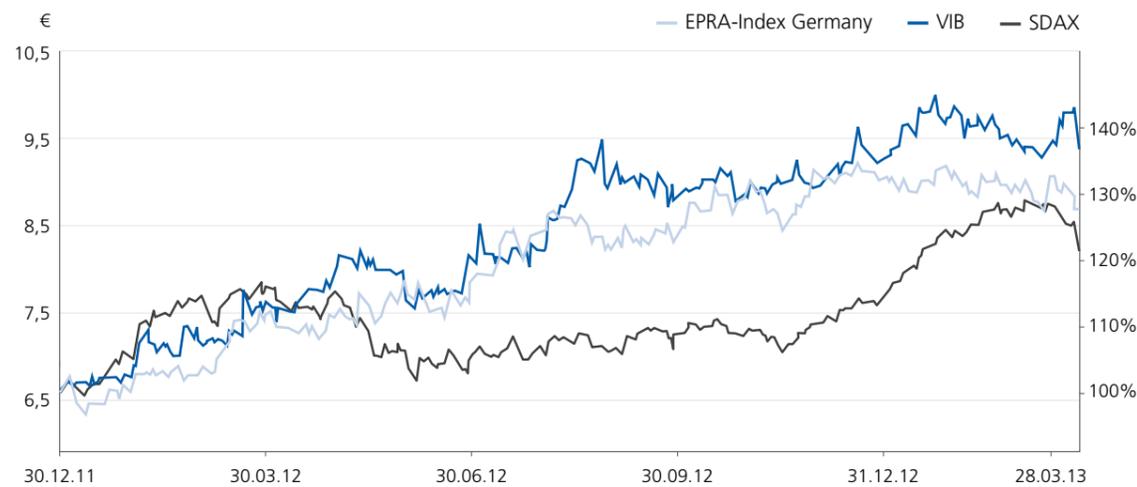
Aktie der VIB Vermögen AG

STAMMDATEN

Kennzahlen (Stand: 1. April 2013)	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	21.364.306 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze / Marktsegment	München / Freiverkehr (m:access); Frankfurt / Open Market
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	21.364.306 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 31.12.2012	13,07 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 31.12.2012	272.833 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2012	0,40 EUR*
Jahresschlusskurs	9,23 EUR
Jahreshöchstkurs (20. Dezember 2012)	9,64 EUR
Jahrestiefstkurs (4. Januar 2012)	6,71 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	13.972 Stück
Marktkapitalisierung am 31.12.2012	197,2 Mio. EUR

* Vorschlag der Verwaltung

AKTIENKURS

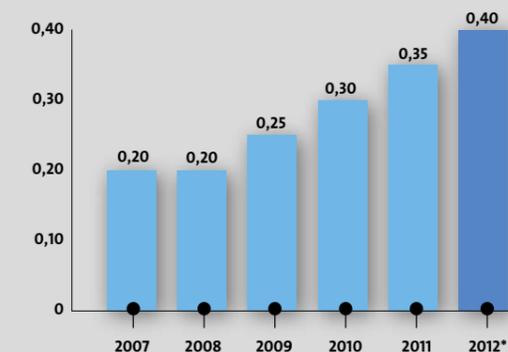


An den Börsen ging es im Jahr 2012 insgesamt aufwärts. Der DAX stieg deutlich von 5.889 Punkten zum Jahresbeginn auf 7.612 Punkte zum 31. Dezember 2012. Auch der SDAX konnte leicht zulegen – von 2.475 auf 2.844 Punkte. In den ersten acht Monaten kannten die Aktie der VIB Vermögen AG und der Immobilienindex EPRA Germany nur eine Richtung – nach oben. Von seinem Jahrestief von 6,71 EUR zu Beginn der Berichtsperiode stieg das Wertpapier der VIB kontinuierlich bis auf den vorläufigen Höchstwert von 9,28 EUR am 17. August 2012. Seitdem konsolidierte die Aktie bei 9 EUR, um gegen Ende des Jahres noch einmal zum Jahresendspurt anzusetzen. So erreichte die VIB-Aktie am 20. Dezember mit 9,64 EUR ihren Jahreshöchststand und ging zum 31. Dezember 2012 mit leichtem Rückgang bei 9,23 EUR aus dem Handel. Dies entspricht einer Marktkapitalisierung von

197,2 Mio. EUR. Insgesamt hat sich die VIB-Aktie nahezu im gesamten Jahr 2012 besser entwickelt als der Gesamtmarkt, wie der Vergleichsindex EPRA-Germany zeigt. Auch den SDAX hat das Papier seit Mitte April 2012 deutlich outperformt. Während der SDAX lediglich um 15 % zulegte, verbesserte sich der EPRA-Index um 36 % und die Aktie der VIB sogar um 39 %. Auch nach dem Berichtszeitraum entwickelte sich die Aktie weiter positiv.

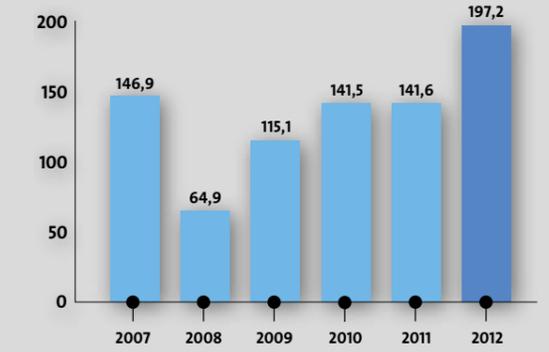
Im Vergleich zum starken Vorjahr ist das Handelsvolumen der VIB-Aktie im Berichtszeitraum zurückgegangen. Insgesamt wurden im vergangenen Geschäftsjahr im XETRA-Handel knapp 3,5 Mio. Stückaktien (2011: 4,3 Mio.) umgesetzt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Handelsvolumen von rund 13.972 Aktien pro Tag (2011: 16.661 Aktien pro Tag).

Entwicklung Dividende je Aktie seit 2007 (in EUR)



* Vorschlag der Verwaltung

Entwicklung Marktkapitalisierung seit 2007 (in Mio. EUR)



PFLICHTWANDELANLEIHE

Die VIB Vermögen AG hat im Dezember 2012 im Rahmen einer Privatplatzierung bei ausgewählten institutionellen Investoren eine Pflichtwandelanleihe mit einem Emissionsvolumen von 17 Mio. EUR erfolgreich platziert. Diese ist mit einem Kupon von 4,5% ausgestattet, in 1.000 EUR gestückelt und hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Das Bezugsrecht für bestehende Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Pflichtwandelanleihe wurde am 19. Dezember 2012 in den Handel im Quotationboard der Wertpapierbörse Frankfurt einbezogen (ISIN DE000A1R0S50).

Für die Anleihe bestehen zwei Wandlungsfenster:

- ▶ Zwischen dem 6. Juli 2013 und dem 18. Dezember 2013 und
- ▶ zwischen dem dritten Kalendertag nach Abschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2014 und der Fälligkeit der Anleihe am 18. Dezember 2014.

Der Wandlungspreis beträgt 10 EUR. Die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund der durch Wandlung neu entstandenen Aktien wird jeweils im Januar 2014 und 2015 im Handelsregister eingetragen. Die neuen Aktien sind rückwirkend ab 1. Januar des Jahres dividendenberechtigt, in welchem die Wandlung stattfindet. Nach erfolgter Wandlung werden insgesamt 1,7 Mio. neue Aktien entstehen.

Ein Teil des Emissionserlöses wurde bereits in den Erwerb renditestarker Immobilien investiert. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel Portfolioentwicklung.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG ist durch eine optimale Balance aus breitem Free Float und langfristig orientierten Investoren geprägt.

76,5% der Aktien liegen im Streubesitz. Die Eigentümerstruktur blieb im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 weitgehend unverändert. Neben der Raiffeisen-Volksbank Neuburg a. d. Donau eG mit einem Stimmrechtsanteil von 9,2%, die seit Gründung der VIB Vermögen AG engagiert ist, ist ein weiterer langfristig orientierter Investor aus dem Bereich regionaler Banken in der VIB Vermögen AG investiert: die Kreissparkasse Biberach. Ihr Anteil belief sich zum Ende des Berichtszeitraums auf 9,9%. Zudem halten das Management 1,7% und der Aufsichtsrat 2,7% der Anteile der VIB Vermögen AG.

INVESTOR RELATIONS

Die Aktie der VIB Vermögen AG notiert im Open Market der Frankfurter Börse sowie im Segment m:access der Münchner Börse. Der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, Kleinaktionären und der Fachpresse ist der VIB Vermögen AG sehr wichtig. Auch mit der Notierung der Aktie im Freiverkehr gehen hohe Anforderungen an das Unternehmen im Hinblick auf eine offene und nachvollziehbare Kommunikation einher. Eine transparente, zeitnahe und aussagekräftige Berichterstattung soll der interessierten Öffentlichkeit die Gelegenheit geben, sich ein umfassendes und realistisches Gesamtbild zu machen. Um auch internationale Investoren anzusprechen, veröffentlicht die Gesellschaft sämtliche kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache. Darüber hinaus sucht die Gesellschaft aktiv den Kontakt zur „Financial Community“. So führt der Vorstand regelmäßig persönliche Gespräche mit Analysten und Investoren. Im Geschäftsjahr 2012 war die VIB Vermögen AG außerdem auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und hat dort ihre Geschäftsergebnisse vorgestellt. Auch durch regelmäßige Roadshows im In- und Ausland (Amsterdam, Frankfurt, Hamburg, London, München, Paris, Wien, Zürich) stellte die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr einen kontinuierlichen Informationsfluss sicher.

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 steht unter www.vib-ag.de im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung.

FINANZKALENDER

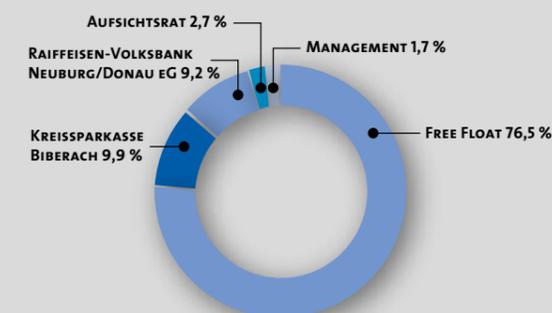
15. MAI 2013	Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2013
3. JULI 2013	Ordentliche Hauptversammlung 2013
8. AUGUST 2013	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2013
14. NOVEMBER 2013	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2013

HAUPTVERSAMMLUNG

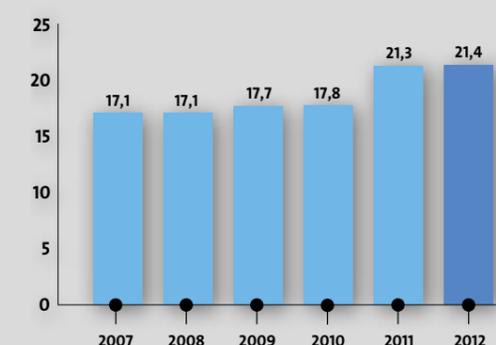
Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2012 fand am 4. Juli 2012 in Ingolstadt statt. Vom stimmberechtigten Grundkapital waren 50,5% vertreten. Die Hauptversammlung stimmte vier von fünf Tagesordnungspunkten einstimmig zu. So wurde die Erhöhung der Dividende von 0,30 EUR auf 0,35 EUR beschlossen; diese wurde am 5. Juli 2012 an die Aktionäre ausgeschüttet. Daneben standen die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat, die Verwendung des Bilanzgewinns 2011 sowie die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2012 zur Abstimmung. Der Tagesordnungspunkt „Beschlussfassung über eine Ermächtigung zum Erwerb und zur Verwendung eigener Aktien gemäß §71 Abs. 1 Nr. 8 AktG“ fand eine nahezu geschlossene Mehrheit von 98,5%.

Aktionärsstruktur

(Stand: 31. Dezember 2012)



Entwicklung Aktienzahl seit 2007 (in Mio. Stück)



„DAS WICHTIGSTE AN
INVESTOR RELATIONS
IST FÜR MICH EINE OFFENE UND
EHRLICHE KOMMUNIKATION.“

PETRA RIECHERT



**PETRA RIECHERT, BETRIEBSWIRTIN UND
VORSTANDSASSISTENTIN BEI DER VIB, VERANTWORTLICH FÜR INVESTOR RELATIONS**

Wer Petra Riechert begegnet, ist sofort gefangen von ihrer mitreißenden Art, die auf den ersten Blick eher untypisch für ihre Branche zu sein scheint. Am besten also wirft man seine Vorurteile über vermeintlich trockene Banker gleich über Bord: Die 45-Jährige erweist sich in der Zusammenarbeit schnell als zielstrebige und professionelle Person, die sich den höchst unterschiedlichen Anforderungen ihrer Arbeit mit echter Begeisterung stellt.

Von der sprichwörtlichen Pike auf hat Petra Riechert die Finanzbranche kennengelernt und dabei eigentlich auch eine klassische Frauenkarriere gemacht:

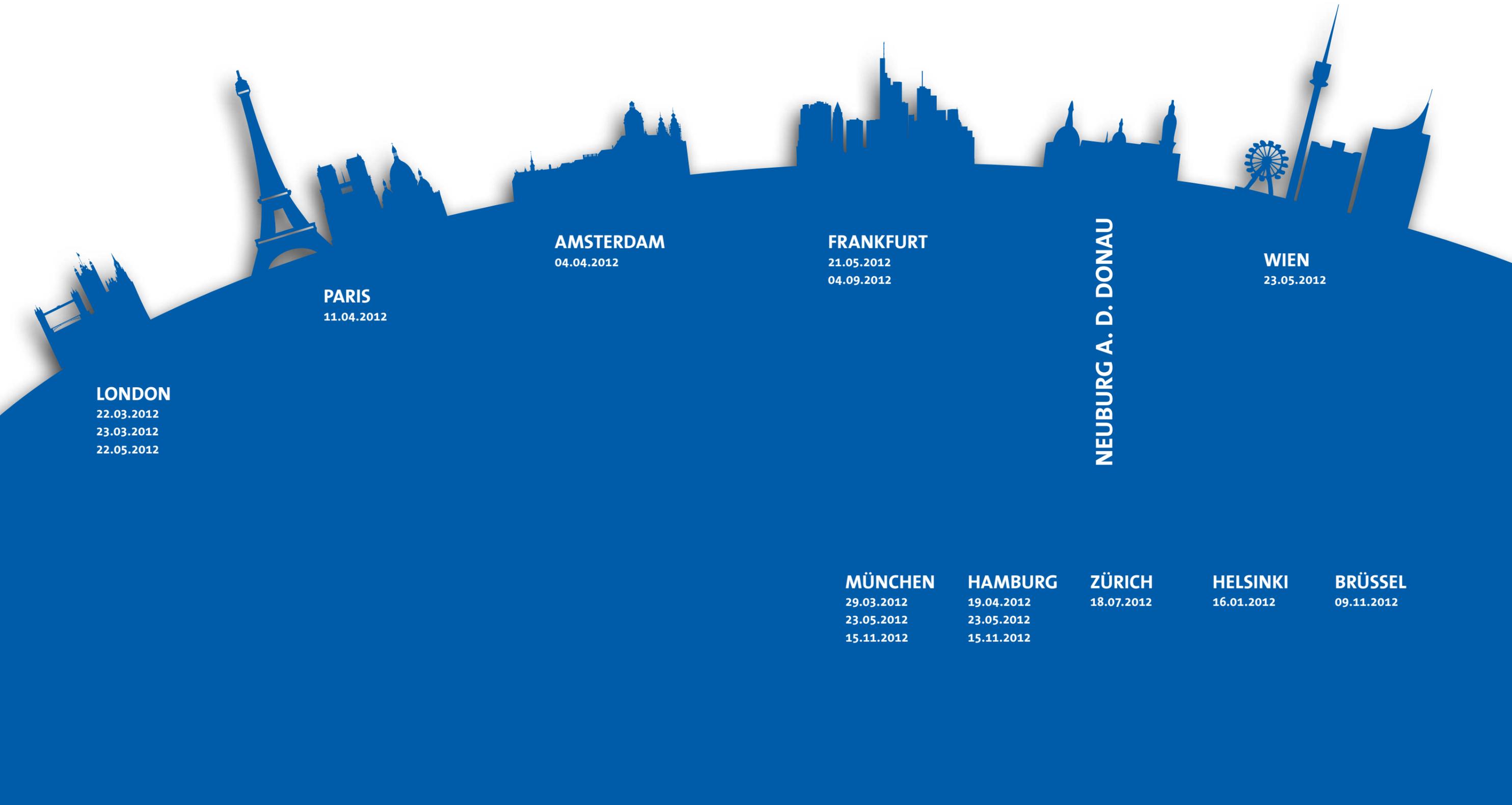
Nach einer Ausbildung als Sparkassenkauffrau hat sie sich zur Sparkassenfachwirtin weitergebildet. Mit der Elternzeit unterbrach sie die begonnene Laufbahn wieder: „Natürlich war das auch eine spannende Zeit, aber Vollzeit-Mutter auf Dauer zu sein, das konnte ich mir nie vorstellen.“ 2004 kam sie – zunächst in Teilzeit – zur VIB. Nebenbei absolvierte die umtriebige „Working Mum“ ein Fernstudium zur Betriebswirtin. Mittlerweile ist Petra Riechert wieder Vollzeit im Job: Seit 2008 arbeitet sie als Assistentin des Vorstands und Verantwortliche für den Bereich Investor Relations. Bei dieser speziellen Form der

Öffentlichkeitsarbeit für Aktiengesellschaften kann die dynamische Betriebswirtin ihre fachlichen und persönlichen Stärken optimal miteinander verknüpfen. Unter anderem auf jährlichen internationalen „Roadshows“ werden die Kapitalmarktteilnehmer über alle unternehmensrelevanten Entwicklungen unterrichtet. Voraussetzung für den Erfolg dieser und aller weiterer IR-Maßnahmen sind betriebswirtschaftliches und rechtliches Wissen, die Fähigkeit, analytisch und vernetzt zu denken und zu kommunizieren sowie ein erhebliches Maß an Organisationstalent. Ihre Fähigkeit, auch in turbulenten Zeiten Ruhe zu bewahren und anstehende Probleme mit Humor

und Kreativität zu lösen, zeichnet Petra Riechert aus. In langen Meetings bricht sich ihr Temperament schon einmal Bahn – die Lacher hat sie dabei immer auf ihrer Seite.

Man merkt Petra Riechert an, wie sehr sie sich mit ihrer Aufgabe identifiziert. Eine, die gegen ihre Überzeugungen argumentieren würde, ist sie nicht: „Mich motiviert, dass unser Unternehmen von Beginn an gewachsen ist, positive Zahlen schreibt und wir ein sehr angenehmes Arbeitsklima haben. Und natürlich die Anerkennung unserer Arbeit, die sich in der Zufriedenheit unserer Mieter, Aktionäre, Investoren und Geschäftspartner widerspiegelt.“

DIE VIB ROADSHOW 2012



LONDON

22.03.2012
23.03.2012
22.05.2012

PARIS

11.04.2012

AMSTERDAM

04.04.2012

FRANKFURT

21.05.2012
04.09.2012

NEUBURG A. D. DONAU

WIEN

23.05.2012

MÜNCHEN

29.03.2012
23.05.2012
15.11.2012

HAMBURG

19.04.2012
23.05.2012
15.11.2012

ZÜRICH

18.07.2012

HELSINKI

16.01.2012

BRÜSSEL

09.11.2012



| LTV, FFO und NAV im Detail

Loan-to-Value (LTV) – Verschuldungsgrad im Verhältnis zu den Vermögenswerten (Berechnung zum 31.12.2012)

in TEUR			
Investment Properties	748.608	441.021	Finanzschulden langfristig
Sachanlagen	467	28.011	Finanzschulden kurzfristig
Beteiligungen	5.766	-29.143	Bankguthaben
Vermögenswerte	754.841	439.889	Finanzschulden (netto)
LTV-Ratio	58,28 %		

Net-Asset-Value (NAV) – Nettovermögen

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Investmentproperties	748.608	652.855
Sonstiges Anlagevermögen	507	567
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.548	2.727
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.792	0
+ / - sonstige Aktiva / Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-19.273	-16.942
Nettofinanzverbindlichkeiten	-455.918	-378.513
NAV / Nettovermögen	279.264	260.694
Anzahl Aktien (Stichtag)	21.364.306	21.328.828
NAV je Aktie in EUR	13,07	12,22

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

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	49.793	38.507
korrigiert um:		
Erträge / Aufwendungen - nicht cashwirksam -	56	0
Wertänderung von Investment Properties	-6.100	-326
Wertanpassung Fremdwährungskredite (Kurswertänderungen)	0	298
Zwischensumme	43.749	38.479
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-19.736	-18.496
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	199	301
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	119	-26
Aufwand aus Garantiedividende	-232	-245
Zwischensumme	24.099	20.013
Steueraufwand effektiv	-1.403	-983
Zwischensumme	22.696	19.030
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	-876	-212
FFO absolut	21.820	18.818
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	21.344.307	19.856.626
FFO je Aktie	1,02 EUR	0,95 EUR
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	9,23 EUR	6,64 EUR
FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag	11,05 %	14,31 %
FFO / NAV – Rendite zum jeweiligen Stichtag	7,80 %	7,77 %

KONZERNLAGE- BERICHT

Rainer Hettmer,
Prokurist, Leiter des Bereichs
Finanzierungen und Beteiligungen

Wirtschaftsbericht	42
Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage	51
Nachtragsbericht	51
Risiko- und Prognosebericht	52

Wirtschaftsbericht

1. DARSTELLUNG DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DEREN RAHMENBEDINGUNGEN

A. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, KONZERNSTRUKTUR UND BETEILIGUNGEN

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) als Muttergesellschaft der VIB-Gruppe ist ein mittelständisches Immobilienunternehmen mit Investitionsfokus auf Gewerbeimmobilien in Süddeutschland. Gegründet wurde das Unternehmen 1993 in Form einer Personengesellschaft, 2000 erfolgte die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 sind die Aktien der VIB Vermögen AG an der Börse notiert. Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der VIB-Gruppe liegt im Erwerb, der Entwicklung und der Verwaltung eigener Immobilien sowie der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine sogenannte „Develop-or-buy-and-hold“-Strategie. So erwirbt sie einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio, um diese anschließend langfristig zu halten. Das Portfolio der VIB-Gruppe (96 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 839.000 m² umfasst Logistikimmobilien und Industriegebäude, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Das Immobilienportfolio wird durch die VIB Vermögen AG selbst, durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die börsennotierte Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) verwaltet.

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

Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen die Stückaktien des Aktionärs an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG, zu erwerben. Für diesen Aktientausch wurde gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114,00 EUR geschaffen. Zum 31. Dezember 2012 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der getauschten Aktien noch auf bis zu 630.182 EUR.

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

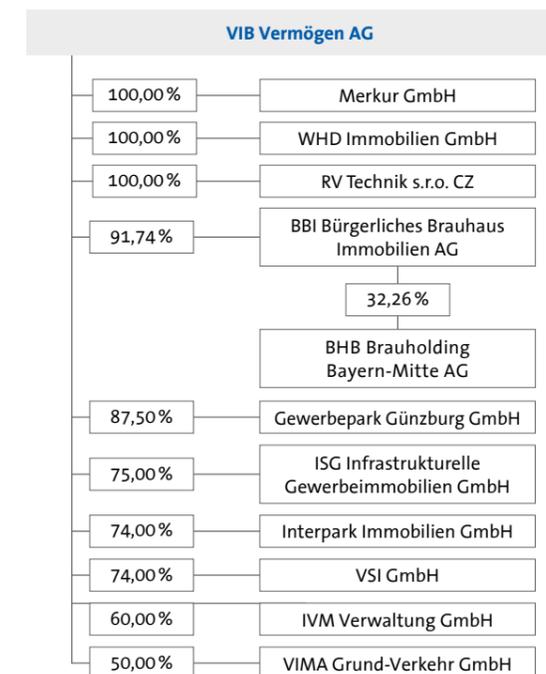
Die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG hat die VIB Vermögen AG im Jahr 2007 erworben. An deren Tochtergesellschaft, der im November 2009 gegründete BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die Gesellschaft mittelbar 32,26 % der Anteile.

Im Januar 2012 wurde die Interpark Immobilien GmbH mit einem Stammkapital in Höhe von 0,1 Mio. EUR gegründet. Die VIB Vermögen AG hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 74,0 %.

Die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum Jahresende 2012 mittelbar oder unmittelbar beteiligt war (ohne

Tochterunternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG), erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr von zehn auf elf. Aufgrund der Beteiligungsquote werden zwei dieser Gesellschaften nicht voll konsolidiert.

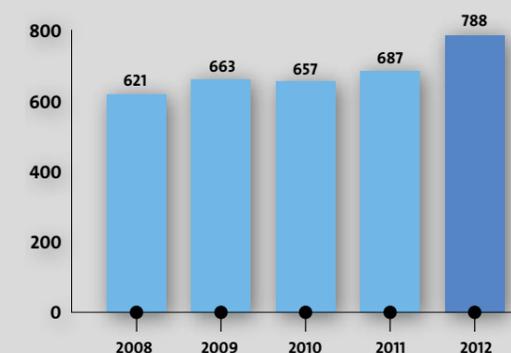
Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2012



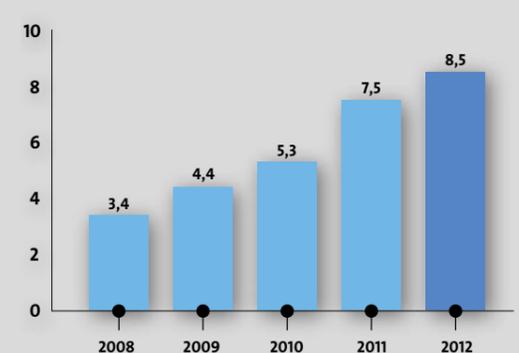
B. MITARBEITER

Die Mitarbeiteranzahl des VIB-Konzerns lag zum 31. Dezember 2012 im kaufmännischen Bereich bei insgesamt 22 (Vorjahr: 19; exklusive der beiden Vorstandsmitglieder), im gewerblichen Bereich bei 14 (Vorjahr: 12). Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich in erster Linie um Hausmeister und Reinigungskräfte (überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen), die für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die dafür entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Entwicklung Bilanzsumme (in Mio. EUR)



Entwicklung Dividendenzahlung für die jeweiligen Geschäftsjahre (in Mio. EUR)



Die grafischen Darstellungen sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts

C. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

Deutschland als Motor der europäischen Wirtschaftsentwicklung

Ein aufgrund der anhaltenden Verschuldungssituation einzelner europäischer Staaten und der politischen Unwägbarkeiten in den Vereinigten Staaten schwieriges internationales Umfeld hat auch die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2012 merklich belastet. Während nach Prognosen des Kieler Instituts für Weltwirtschaft (IfW) die Eurozone sogar in eine Rezession gerutscht ist (Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP): -0,5%), konnte das preisbereinigte BIP in Deutschland nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes im Jahresvergleich immerhin noch um 0,7% zulegen, nachdem es 2011 deutlich um 3,0% gewachsen war. Dabei konnten laut Statistischem Bundesamt in den ersten drei Quartalen des Jahres noch Zuwächse gegenüber dem jeweiligen Vorquartal verzeichnet werden. Lediglich im Jahresendquartal 2012 hat die Bundesrepublik mit -0,6% wie im Vorjahr einen Rückgang des BIP verkraften müssen.

Das nachlassende Wirtschaftswachstum war nach Einschätzung des Statistischen Bundesamtes in erster Linie auf die Investitionszurückhaltung der Unternehmen zurückzuführen. Insbesondere der Rückgang der Ausrüstungsinvestitionen (-4,4% im Jahresvergleich) und der Bauinvestitionen (-1,1% im Jahresvergleich) haben die Konjunkturerwicklung gedämpft. Der Außenbeitrag hingegen konnte der deutschen Wirtschaft auch im Jahr 2012 wieder wertvolle Wachstumsimpulse verleihen. Zwar sind die Exporte im Jahresverlauf abgeflaut, doch hat der Außenbeitrag aufgrund einer niedrigeren Importquote 1,1 Prozentpunkte zum BIP-Wachstum 2012 beigesteuert. Im Hinblick auf die inländische Verwendung haben die privaten und staatlichen Konsumausgaben die Investitionszurückhaltung weitgehend kompensieren können.

Die stabilen privaten Konsumausgaben sind vorwiegend das Resultat einer hohen Beschäftigungsquote. Der Arbeitsmarkt hat der schwächeren Konjunktur getrotzt und sich in der Gesamtbetrachtung des Jahres 2012 als äußerst robust erwiesen. So konnte weiter Beschäftigung auf- und Arbeitslosigkeit abgebaut werden. Die durchschnittliche jährliche Arbeitslosenquote hat den Berechnungen der Bundesagentur für Arbeit zufolge 2012 bei 6,8% gelegen. Damit liegt sie um 0,3% Prozentpunkte unter dem Wert des Vorjahres und somit auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung. Als erfreulich hat sich gerade die Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erwiesen. Mit im Jahresdurchschnitt 41,59 Mio. sozialversicherungspflichtig beschäftigten Bürgern ist auch hier das höchste Niveau seit der Wiedervereinigung erreicht worden.

Die durchaus positive Konsumneigung hat zum Jahresende hin wieder ein Anziehen der Inflationsrate bewirkt. Insgesamt hat der Anstieg der Verbraucherpreise laut Daten des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2012 bei 2,0% gelegen. Dabei ist die Teuerung nicht mehr so stark mit dem Anstieg der Energiepreise zu begründen wie in den vergangenen Jahren. Die Preistreiber lagen vielmehr im Bereich der nicht als Energieprodukte geltenden Waren und Dienstleistungen, allen voran bei den Nahrungsmitteln. Das IfW rechnet für das Jahr 2013 mit weiteren binnenwirtschaftlich induzierten Preissteigerungen, da die Unternehmen aufgrund stark steigender Lohnstückkosten ihre Preiserhöhungsspielräume konsequent nutzen dürften.

Ausblick für Deutschland verhalten optimistisch, Weltwirtschaft erholt sich erst im Jahresverlauf

Gemischt sind die Aussichten mit Blick auf das Jahr 2013. Zwar haben sich zum Ende des Jahres 2012 einige Stimmungsindikatoren aufgehellt, wie

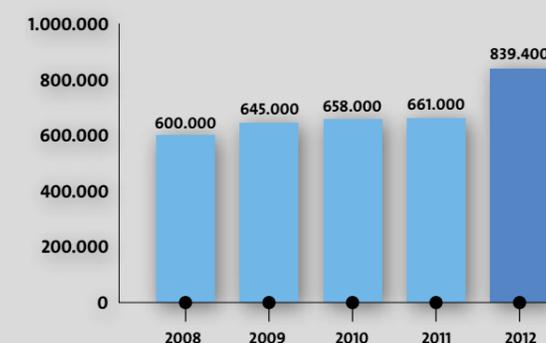
beispielsweise die Konjunkturerwartungen des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), doch verharren diese auf einem vergleichsweise geringen Niveau. Daran konnte auch die Leitzinssenkung der EZB im Juli vergangenen Jahres auf den historischen Tiefststand von 0,75% nichts ändern. Für eine beständig hohe Konsumlaune der deutschen Verbraucher sprechen im Jahr 2013 immerhin die Entlastungen bei der Einkommensteuer und den Rentenbeiträgen. Das IfW geht für Deutschland daher von einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,3% aus.

Mit Blick auf die Weltwirtschaft ist mit einer von den Schwellenländern ausgehenden Dynamik zu rechnen. Zwar wurde auch deren starkes Wachstum im abgelaufenen Jahr eingebremst, doch geht das IfW in Anbetracht dort eingeleiteter wirtschaftspolitischer Maßnahmen von einem erneuten Wachstumsschub im Jahr 2013 aus. Für die fortgeschrittenen Volkswirtschaften prognostiziert das IfW hingegen nur ein geringes Wachstum. Ein spürbarer Aufwärtstrend wird demnach, je nach Entwicklung in Europa und den USA, erst im Jahresverlauf einsetzen. Die Zunahme der Weltproduktion wird vom IfW auf 3,4% taxiert, nachdem sie bereits im Jahr 2012 lediglich bei 3,2% gelegen hat.

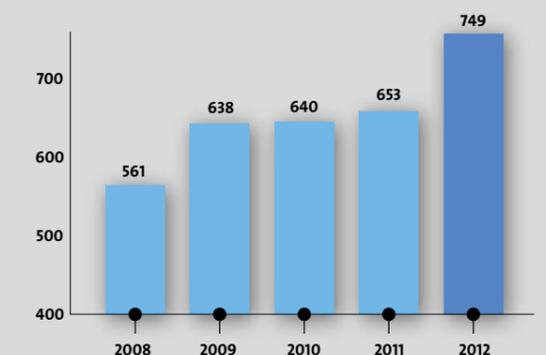
Rekordinvestitionen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt

Von der eher zurückhaltenden Wirtschaftsentwicklung im Berichtszeitraum konnte sich der Immobilienmarkt in Deutschland weitgehend abkoppeln. Mit einem Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien in Höhe von insgesamt 25,3 Mrd. EUR wurde das Vorjahresergebnis laut dem Investmentmarktüberblick von Jones Lang LaSalle um 8% übertroffen. Zum höchsten Transaktionsvolumen am gewerblichen Investmentmarkt seit 2007 beigetragen hat insbesondere der Jahresendspurt im vierten Quartal 2012 mit Transaktionen in Höhe von über 10 Mrd. EUR. Auch die Nachfrage aus dem Ausland war so stark wie seit vier Jahren nicht mehr. Für 42% der Käufe (ca. 10,5 Mrd. EUR) zeichneten ausländische Investoren verantwortlich; bei den Portfoliotransaktionen waren Investitionen aus dem Ausland sogar mit 77% vertreten. Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die verschiedenen Assetklassen hat sich gegenüber 2011 eine deutliche Verschiebung ergeben. Lag der Anteil der Einzelhandelsimmobilien am Transaktionsvolumen im Vorjahr noch bei 45%, so verringerte er sich 2012 auf weniger als ein Drittel. Der Rückgang dieser Assetklasse fiel jedoch außerhalb der großen Städte geringer aus. Hier spielten Einzelhandelsimmobilien noch eine deutlich stärkere Rolle. Abgelöst wurden die

Entwicklung vermietbare Fläche (in m²)



Entwicklung Portfolio-Marktwert
(in Mio. EUR)



Die grafischen Darstellungen sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts

Einzelhandelsimmobilien als wichtigste Assetklasse im Berichtszeitraum von den Büroimmobilien. Ihr Anteil betrug im Jahr 2012 42% des Transaktionsvolumens, verglichen mit 30% im Jahr zuvor. Die Nachfrage nach Logistik- und Industrieimmobilien – die für die VIB Vermögen AG in den vergangenen Monaten eine immer größere Bedeutung gewonnen hat – hat sich im Vorjahresvergleich um 2 Prozentpunkte auf 7% des Transaktionsvolumens erhöht. Gemischte Immobilien bzw. Hotels, Grundstücke und Spezialimmobilien machen nahezu unverändert 11% (2011: 10%) bzw. 9% (2011: 10%) aus. Bei den Käufergruppen standen die Asset- und Fonds-Manager mit einem investierten Kapital von etwa 7,1 Mrd. EUR oder 28% des Transaktionsvolumens an vorderster Stelle. Institutionelle Investoren wie Versicherungen, Pensionsfonds und Staatsfonds kommen zusammen auf etwa 3 Mrd. EUR bzw. 12%.

Für den bayerischen Immobilienmarkt sieht die DG HYP in ihrer Fachreihe Immobilienmarkt Bayern 2011/2012 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.

Für 2013 prognostizieren die Experten von Jones Lang LaSalle einen recht stabilen Nutzermarkt, der eine gesunde Basis für den Immobilienmarkt bildet. Die Research-Abteilung der DG HYP geht von moderat steigenden Mietpreisen in allen Assetklassen an den TOP-Standorten aus. So wird etwa bei Handelsimmobilien eine Mietpreissteigerung von unter 2% und bei Büroimmobilien von immerhin noch ca. 1% erwartet. Auch das Institut BulwienGesa prognostiziert für den gewerblichen Immobilienmarkt im Bürosektor bei geringer Neubautätigkeit und stabilem Arbeitsmarkt einen

Leerstandsabbau mit moderater Mietpreissteigerung. Ein leichter realer Kaufkraftzuwachs wird nach Einschätzung von BulwienGesa die Konsumneigung und somit auch die Einzelhandelsentwicklung festigen.

D. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Das vergangene Geschäftsjahr war erneut durch eine kräftige Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG geprägt. Selektive und zielgerichtete Akquisitionen sollen der Gesellschaft auch 2013 ein nachhaltiges Wachstum ermöglichen. Zugleich soll das Bestandsportfolio durch gezielte Einzelmaßnahmen fortlaufend optimiert und hinsichtlich der Ertragsstärke weiter verbessert werden. Dabei steht die finanzielle Stabilität des Konzerns weiterhin im Mittelpunkt.

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

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

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

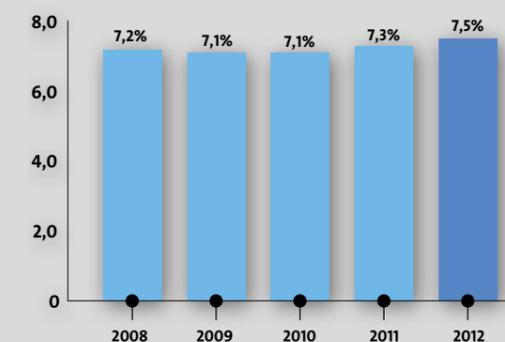
bonitätsstarke Ankermieter können zudem der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten niedrig gehalten werden. Ferner profitiert die VIB-Gruppe von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen regionalen Netzwerk des Managements in der Immobilienbranche. Insgesamt verfügt die VIB-Gruppe damit über eine sehr gute Grundlage für eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig attraktiver Mietrendite des Immobilienportfolios.

E. GESCHÄFTSVERLAUF

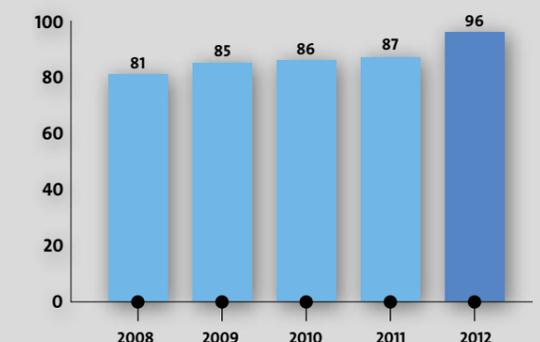
Trotz der im Vergleich zum Vorjahr etwas schwächeren Wirtschaftsentwicklung in Deutschland hat sich die VIB Vermögen AG weiter positiv entwickelt. Im Jahresverlauf wurde das Immobilienportfolio kontinuierlich ausgebaut und auf diese Weise für zusätzliche Mieterträge in der Zukunft gesorgt. So sind die im Jahr 2011 erworbenen Objekte in Regensburg, Schwäbisch Gmünd, Scheßlitz, Moosburg an der Isar und Mühldorf am Inn jeweils im ersten Quartal 2012 in den Bestand übergegangen. Im Mai 2012 konnte zudem ein mit einer Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt entwickeltes Objekt in Ingolstadt nach nur 10 Monaten Bauzeit an den Mieter übergeben werden. In Nürnberg akquirierte die Gesellschaft ein

Mischobjekt, das sowohl Büro- als auch Logistikflächen und eine vermietbare Fläche von ca. 85.300 m² umfasst. Inclusive vom Vorgänger bereits initiierteter Erschließungs- und Umbaukosten belief sich das Investitionsvolumen bei diesem Objekt auf ca. 26,8 Mio. EUR. Zudem hat die VIB Vermögen AG mit der Entwicklung einer MAN-Servicestation in Neuss (vermietbare Fläche 5.066 m²; Investitionssumme von rd. 9,8 Mio. EUR) sowie einer Logistikhalle auf einem Bestandsgrundstück in Neufahrn (ca. 4,5 Mio. EUR Investitionsvolumen) begonnen. Zum Jahresende 2012 erwarb die VIB Vermögen AG zwei Logistikobjekte in Neufahrn (16.500 m²) und Großmehring (14.600 m²) mit Investitionssummen von 6,5 Mio. EUR bzw. 7,5 Mio. EUR. Beide Immobilien generieren bereits zu Beginn des Jahres 2013 Mieterträge. Das Investitionsvolumen für die übernommenen Objekte sowie die Fertigstellung von begonnenen Projekten belief sich im Jahr 2012 auf insgesamt rd. 91,9 Mio. EUR. Im Dezember 2012 platzierte die VIB Vermögen AG erfolgreich eine Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen 17,0 Mio. EUR. Teile dieser Mittel sind bereits in die Finanzierung der im Jahr 2012 erfolgten Investitionen eingeflossen. Der insgesamt sehr erfreuliche Geschäftsverlauf zeigt sich in einem erneuten Anstieg von Umsatz und Ertrag.

Entwicklung durchschnittliche Mietrendite (Marktwerte)



Entwicklung Anzahl der Objekte



Die grafischen Darstellungen sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts

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

A. ERTRAGSLAGE

Die VIB Vermögen AG verzeichnete für 2012 erneut ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Zusätzliche Mieterlöse aus den Neuinvestitionen der VIB Vermögen AG führten im vergangenen Geschäftsjahr zu deutlich höheren Umsatzerlösen. Im Vergleich zum Vorjahr (52,4 Mio. EUR) hat die Gesellschaft ihren Umsatz um 14,2% auf 59,8 Mio. EUR gesteigert. Unter der Position Umsatzerlöse werden Mieten und die Betriebskostenzahlungen erfasst. Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich leicht auf 652 TEUR (2011: 683 TEUR). In dieser Position sind im Wesentlichen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (270 TEUR), Kursdifferenzen sowie die Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen enthalten. Die Summe der betrieblichen Erträge beträgt somit im Geschäftsjahr 2012 60,5 Mio. EUR gegenüber 53,1 Mio. EUR im Berichtszeitraum des Vorjahres.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2012 hat zu einem positiven Saldo der Wertänderungen in Höhe von 6,1 Mio. EUR geführt (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR). In dieser Position sind sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen enthalten. Dabei betreffen die Werterhöhungen zum überwiegenden Teil die im vergangenen Jahr neu angeschafften Objekte und zum kleineren Teil bereits vorhandene Bestandsobjekte. Bei verschiedenen Bestandsobjekten ergab sich aufgrund veränderter Marktgegebenheiten ein Anpassungsbedarf an den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Zuge der Ausweitung des Immobilienbestands sind auch die Aufwendungen für Investment Properties angestiegen. Sie beinhalten überwiegend Betriebskosten für die Immobilienobjekte sowie Kosten für Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Haben die Aufwendungen für Investment Properties 2011 noch bei 10,8 Mio. EUR gelegen, sind sie im Berichtszeitraum

auf 12,2 Mio. EUR angestiegen. Ebenso haben die Personalkosten aufgrund des Wachstums der Gesellschaft sowie aufgrund höherer Pensionsrückstellungen – im Wesentlichen bedingt durch das historisch niedrige Zinsniveau – auf 2,6 Mio. EUR zugenommen (2011: 2,0 Mio. EUR). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen blieben gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert bei 1,9 Mio. EUR (-23 TEUR). In dieser Position sind Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren dies vor allem Kosten für Investor Relations, Rechts-, Beratungs- und Jahresabschlusskosten, Objektfinanzierungskosten, Kosten aus der Begebung einer Anleihe und Währungsdifferenzen. Insgesamt verfügt die VIB Vermögen AG über eine im Branchenvergleich äußerst schlanke Organisationsstruktur mit einem entsprechend niedrigen Kosteniveau. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen in Höhe von 88 TEUR (Vorjahr: 91 TEUR) führt dies zu einem deutlich höheren Ergebnis vor Zinsen und Steuern von 49,8 Mio. EUR – ein Anstieg um 29,3%. Daraus resultiert eine gegenüber dem Geschäftsjahr 2011 (72,6%) stark gestiegene EBIT-Marge in Höhe von 82,4% und unterstreicht die hohe Ertragskraft des operativen Geschäfts.

Im Wesentlichen aus der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ergibt sich der Ertrag aus at equity bewerteten Beteiligungen von 119 TEUR (Vorjahr: -26 TEUR). Das positive Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten in Höhe von 122 TEUR resultiert aus der teilweisen Auflösung einer für ein CHF-Derivat-Geschäft gebildeten Verbindlichkeit. Im Vorjahreszeitraum wurde für dieses CHF-Derivat-Geschäft des Tochterunternehmens BBI Immobilien AG aus dem Jahr 2006 noch ein Aufwand von 1,1 Mio. EUR ausgewiesen. Die im August 2011 getroffene Entscheidung der Schweizer Nationalbank, an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten, hat auch im abgelaufenen Geschäftsjahr zur nachhaltigen Schwächung des CHF geführt, sodass zum 31. Dezember 2012 ein Teilbetrag der Verbindlichkeit aufgelöst werden konnte. Für die

kommenden Monate geht die VIB Vermögen AG von einem Schweizer-Franken-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/EUR oder höher aus, sodass mit der Höhe der derzeitigen Verbindlichkeiten das Risiko einer währungsbedingten Verschlechterung des CHF-Swap-Geschäfts voll abgebildet sein sollte. Infolge der starken Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG und der damit verbundenen Aufnahme neuer Bankdarlehen stieg der Zinsaufwand von 18,5 Mio. EUR auf 19,7 Mio. EUR. Das Netto-Zinsergebnis beläuft sich auf -19,5 Mio. EUR (Vorjahr: -18,2 Mio. EUR). Der Aufwand für die Garantiedividende der außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG hat sich leicht um 13 TEUR auf 232 TEUR verringert, da im Geschäftsjahr 2012 weitere Aktionäre der BBI Immobilien AG ihre Aktien in VIB-Aktien getauscht haben. Das Ergebnis vor Steuern beläuft sich im Berichtsjahr auf 30,3 Mio. EUR, was einer Steigerung um 59,7% gegenüber dem Vorjahr mit 19,0 Mio. EUR entspricht.

Im Berichtszeitraum sind Ertragsteuern in Höhe von insgesamt 4,9 Mio. EUR angefallen (2011: 3,7 Mio. EUR). Der Anstieg betrifft die effektiven Steuern mit 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 983 TEUR) ebenso wie die latenten Steuern mit 3,5 Mio. EUR (Vorjahr: 2,7 Mio. EUR). Somit konnte die VIB Vermögen AG ein um 65,9% stark gestiegenes Konzernergebnis in Höhe von 25,3 Mio. EUR verzeichnen (Vorjahr:

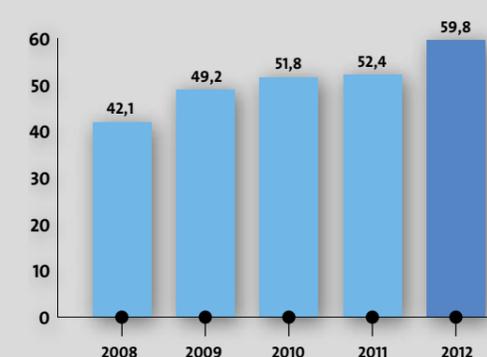
15,3 Mio. EUR). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 1,08 EUR gegenüber 0,76 EUR im Geschäftsjahr 2011.

B. VERMÖGENSLAGE

Durch die hohen Investitionen in den Immobilienbestand ist die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG zum Bilanzstichtag im Vergleich zum 31. Dezember 2011 um 101,3 Mio. EUR auf 788,1 Mio. EUR angewachsen. Auf der Passivseite spiegelt sich dieser Anstieg insbesondere in den deutlich gestiegenen langfristigen Finanzschulden sowie in einem höheren Eigenkapital wider.

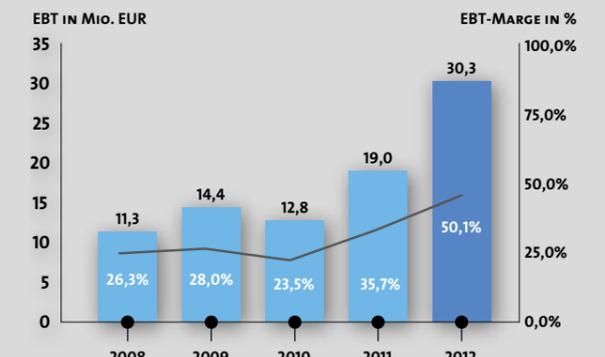
So konnte das Eigenkapital durch die Begebung einer Pflichtwandelanleihe und den höheren Bilanzgewinn deutlich gestärkt werden. Das gezeichnete Kapital mit 21,4 Mio. EUR (31.12.2011: 21,3 Mio. EUR) und die Gewinnrücklagen mit 50,2 Mio. EUR (31.12.2011: 50,1 Mio. EUR) sind nahezu unverändert geblieben. Die Kapitalrücklage ist im Wesentlichen durch den anteiligen Mittelzufluss aus der Pflichtwandelanleihe um 15,6 Mio. EUR auf 139,3 Mio. EUR angewachsen. Unter Einbeziehung des ausgewiesenen Bilanzgewinns von 59,8 Mio. EUR (Vorjahr: 44,3 Mio. EUR), eines negativen Effekts durch den Anstieg der Cash Flow Hedge Reserve sowie des gestiegenen Anteils

Entwicklung Umsatzerlöse (in Mio. EUR)



Die grafischen Darstellungen sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts

Entwicklung Ergebnis vor Steuern (EBT) und EBT-Marge



der nicht beherrschenden Gesellschafter resultiert ein um 32,0 Mio. EUR gestiegenes Eigenkapital in Höhe von 272,8 Mio. EUR. Die sich ergebende Eigenkapitalquote von 34,6% ist aufgrund des starken Bilanzsummenwachstums leicht um 0,5 Prozentpunkte zurückgegangen.

Bei den Schulden zeigt sich in Summe eine deutliche Verschiebung von kurzfristigen zu langfristigen Schulden. Zum einen wurden aufgrund der starken Investitionstätigkeit neue langfristige Bankdarlehen aufgenommen. Zum anderen wurden kurzfristig fällige Kredite in Darlehen mit längeren Laufzeiten umgeschuldet. Die langfristigen Finanzschulden haben sich somit um 112,5 Mio. EUR auf 441,0 Mio. EUR erhöht. Leicht zugenommen hat auch die Position derivative Finanzinstrumente mit 13,5 Mio. EUR (Vorjahr: 12,2 Mio. EUR). Ursächlich hierfür war ein im abgelaufenen Geschäftsjahr weiter rückläufiges Zinsniveau. Die passiven latenten Steuern belaufen sich auf 20,2 Mio. EUR. Die Erhöhung um 3,0 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahresstichtag beruht im Wesentlichen auf der abweichenden Bewertung des Immobilienbestands zum Steuerrecht. Die Pensionsrückstellungen erhöhten sich auf 1,2 Mio. EUR (+ 0,2 Mio. EUR) während die sonstigen langfristigen Schulden annähernd unverändert blieben. Insgesamt belaufen sich die langfristigen Schulden auf 477,9 Mio. EUR (Vorjahr: 361,1 Mio. EUR). Ihr Anteil an den Gesamtschulden ist gegenüber dem Vorjahr von 81% auf 93% angestiegen.

Die kurzfristigen Schulden verringerten sich insgesamt um 47,5 Mio. EUR auf 37,4 Mio. EUR. Dies beruht im Wesentlichen auf der Umstrukturierung zahlreicher kurzfristiger Bankkredite in Darlehen mit längeren Laufzeiten. Die kurzfristigen Finanzschulden gingen um 48,3 Mio. EUR auf 28,0 Mio. EUR zurück. Die Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern (+0,4 Mio. EUR), gegenüber Beteiligungsunternehmen (+0,3 Mio. EUR) sowie die sonstigen Verbindlichkeiten (+0,1 Mio. EUR) haben sich in Summe vergleichsweise nur geringfügig erhöht.

Durch die starke Investitionstätigkeit der VIB Vermögen AG im vergangenen Jahr erhöhten sich auf der Aktivseite die Investment Properties um 95,8 Mio. EUR auf 748,6 Mio. EUR. Die immateriellen Vermögenswerte (40 TEUR) und die Sachanlagen (467 TEUR) sind gegenüber dem Vorjahr aufgrund planmäßiger Abschreibungen weiter gesunken. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sowie die aktiven latenten Steuern sind leicht zurückgegangen während die finanziellen Vermögenswerte geringfügig zunahmen. In Summe erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte gegenüber dem Vorjahresstichtag um 95,4 Mio. EUR (+14,5%) auf 752,4 Mio. EUR.

Auch die kurzfristigen Vermögenswerte sind um 5,8 Mio. EUR auf 35,7 Mio. EUR angewachsen. Während die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte um 0,9 Mio. EUR auf 3,3 Mio. EUR sowie die Bankguthaben und Kassenbestände um 2,1 Mio. EUR auf 29,1 Mio. EUR zunahmen, gingen die Forderungen aus Ertragsteuern um 0,2 Mio. EUR auf 0,1 Mio. EUR zurück. Die Aktive Rechnungsabgrenzung hat sich um 0,2 Mio. EUR auf 0,4 Mio. EUR erhöht. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte in Höhe von 2,8 Mio. EUR beruhen auf den laufenden Verkaufsverhandlungen für die Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ. Die in der Gesellschaft vorhandenen Grundstücke und sonstigen Vermögenswerte wurden in diese Position umgegliedert.

C. FINANZLAGE

Deutlich angestiegen ist im Geschäftsjahr 2012 der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit mit 41,1 Mio. EUR (Vorjahr: 38,0 Mio. EUR). Die Zunahme beruht im Wesentlichen auf dem höheren Jahresergebnis. Wegen der starken Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum ist der Cash Flow hieraus auf -92,3 Mio. EUR angestiegen (Vorjahr: -8,3 Mio. EUR). Die Steigerung des Cash Flows aus der Finanzierungstätigkeit auf 53,3 Mio. im Geschäftsjahr 2012 (Vorjahr: -8,9 Mio. EUR) ist zum einen auf Einzahlungen

durch die Begebung einer Pflichtwandelanleihe zurückzuführen. Zum anderen hat die verstärkte Kreditaufnahme für die Portfolioerweiterung sowie die Umstrukturierung hinsichtlich längerer Zinsbindungsfristen und Laufzeiten die planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen von Krediten überkompensiert. Zudem hat sich die Auszahlung der Dividende an Aktionäre und Minderheitsgesellschaften um 2,1 Mio. EUR auf 7,5 Mio. EUR erhöht. Auf Konzernebene summierte sich der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2012 somit auf insgesamt 29,1 Mio. EUR nach 27,0 Mio. EUR im Vorjahr.

Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Zielgerichtete Investitionen und der Abschluss langlaufender Mietverträge waren auch im abgelaufenen Geschäftsjahr Grundlage für nachhaltig steigende Mieterträge. Die starke Eigenkapitalbasis der VIB Vermögen AG, ihre gesunkene Nettoverschuldung sowie das günstige Verhältnis zwischen kurz- und langfristigen Schulden sind gute Voraussetzungen, um auch in Zukunft profitabel und nachhaltig zu wirtschaften. Insgesamt beurteilt der Vorstand sowohl die operative Entwicklung im Geschäftsjahr 2012 als auch die bestehende Finanzierungsstruktur als positiv.

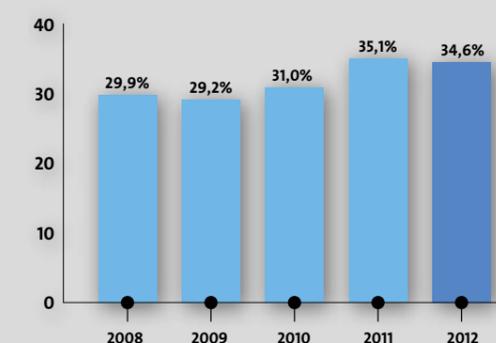
Nachtragsbericht

Die Tochtergesellschaft Interpark Immobilien GmbH hat im Jahr 2012 die Verträge für den Erwerb eines Vorratsgrundstücks in Großmehring bei Ingolstadt geschlossen. Der Kaufpreis für das Grundstück in Höhe von 9,2 Mio. EUR wurde Anfang Februar 2013 bezahlt.

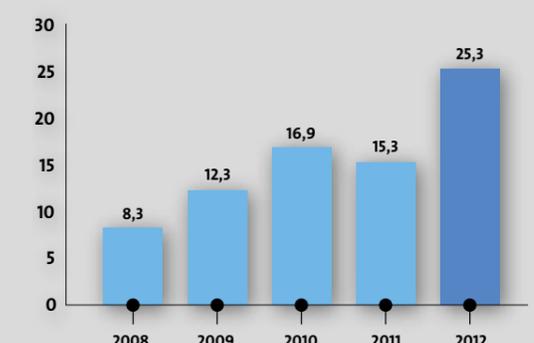
Mit notariellem Kaufvertrag vom 3. April 2013 hat die VIB Vermögen AG ihre 87,5%ige Beteiligung an der vollkonsolidierten Tochtergesellschaft Gewerbepark Günzburg GmbH vollumfänglich an einen Privatinvestor veräußert. Der Verkauf hat einen positiven Einfluss auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Konzerns. Die hieraus freiwerdenden Liquiditätsmittel werden im laufenden Geschäftsjahr wieder in neue Immobilienprojekte refinanziert und generieren dadurch zusätzliche Umsätze und Ergebnisbeiträge. Dadurch werden die aus dem Verkauf der Tochtergesellschaft resultierenden Minderungen bei Umsatz und Ergebnis voraussichtlich überkompensiert.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2012 nicht eingetreten.

Entwicklung Eigenkapital-Quote (in %)



Entwicklung Konzernergebnis (in Mio. EUR)



Die grafischen Darstellungen sind nicht Bestandteil des geprüften Konzernlageberichts

Risiko- und Prognosebericht

A. RISIKOMANAGEMENT

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

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

gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge gleichlaufend gewählt. Die VIB Vermögen AG prüft regelmäßig die Wertentwicklung der Derivate, um bei Fehlentwicklungen schnell und angemessen reagieren zu können.

B. RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie der starke Einbruch im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008 / 2009 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 dennoch weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe ferner auf eine langfristige Vermietung an eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, besteht weiterhin die Gefahr einer negativen Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Durch eine starke regionale Ausrichtung der VIB-Gruppe auf Investitionen in den vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt sowie durch die strikte Einhaltung der Investitionskriterien wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert,

sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen geringen Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft entfalten können.

Mierrisiko

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die VIB-Gruppe einem gewissen Mierrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Besonders bei einer nachlassenden Wirtschaftsentwicklung können Mietausfälle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mietausfällen (z.B. durch fristlose Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für die Gesellschaften des VIB-Konzerns kann dies mit temporären Leerständen und mit Mietertragsausfällen einhergehen. Gleichzeitig resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gruppe dieses Risiko. Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung eine zeitnahe Folgervermietung.

Baukosten- / Baurisiko

Aus dem Geschäftsmodell der Gesellschaft heraus bestehen für die VIB-Gruppe Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der Objekte. So können etwa die veranschlagten Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden, mit der Konsequenz, dass die

ursprünglich vorgesehenen Finanzierungsmittel (Eigenmittel und Bankdarlehen) nicht ausreichen. Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Daraus könnten Mietausfälle bzw. verspätet eingehende Mieterlöse und Schadenersatzforderungen resultieren. Um diesen Risiken aktiv zu begegnen, arbeitet die VIB-Gruppe bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Projektentwicklungen innerhalb der veranschlagten Zeit und im Rahmen der geplanten Kosten weitgehend gewährleistet. Keine Kostenrisiken existieren bei der sukzessiven Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden. Diese Risiken werden vermieden, da sich die Kaufpreise der Objekte in der Regel aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem fest vereinbarten Kaufpreisfaktor ergeben.

Risiken im Immobilienbestand

Die Standortqualität der Konzernimmobilien wird teilweise von externen Faktoren (z.B. Verschlechterung der Infrastruktur, Änderungen der Sozialstrukturen, Baumaßnahmen usw.) beeinflusst, die sich dem Einfluss der VIB-Gruppe entziehen. Diese Faktoren könnten den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen negativ beeinflussen. Zudem könnten Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher als erwartet ausfallen. Durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte – zum Beispiel im Rahmen einer Due 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. Dies hätte unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können

mit bestimmten Wetterszenarien (z.B. Schneelasten auf den Flachdächern im schneereichen Winter 2010/11) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für den Konzern einhergehen, die eine eingehende Statikprüfung der Objekte erfordern. Diesen Risiken begegnet der VIB-Konzern im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien (inkl. Mietausfallversicherung).

Finanzierungsrisiko

Auch 2013 werden selektive und zielgerichtete Akquisitionen bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie der VIB-Gruppe eine Rolle spielen. Die Fortführung des Wachstumskurses des Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordern gleichwohl einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form von zusätzlichem Fremd- und/oder Eigenkapital. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute künftig nicht zum entsprechenden Zeitpunkt bzw. in der erforderlichen Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Dadurch könnte die operative Geschäftstätigkeit sowie die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch die Banken führen kann. Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch den Einsatz von Eigenmitteln oder die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft grundsätzlich positiv bewertet. Im Jahr 2012 konnten die zur Finanzierung der umfangreichen Immobilieninvestitionen notwendigen Bankdarlehen problemlos

abgeschlossen werden. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird daher als beherrschbar bewertet.

Für die Aufnahme von zusätzlichem Eigenkapital ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges und stabiles Kapitalmarktumfeld angewiesen. Volatile Aktienmärkte bzw. ein niedriges Bewertungsniveau an den Primär- und Sekundärmärkten könnten das Refinanzierungspotenzial der Gruppe schmälern. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen bzw. von der Durchführung der Investition Abstand genommen werden. Im Laufe des Geschäftsjahres hat sich das Kapitalmarktumfeld aufgrund der Abkühlung der weltweiten Wirtschaftsentwicklung und der Staatsschuldenproblematik einiger EU-Länder nicht grundlegend verbessert. Vor diesem Hintergrund kann ein unzureichender Mittelzufluss im Bereich des Fremd- und Eigenkapitals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gleichwohl konnte die VIB Vermögen AG im Dezember 2012 eine Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von 17,0 Mio. EUR erfolgreich platzieren.

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

Zinsänderungsrisiko

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann zum einen den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer

Objekte und zum anderen auch die Neuvereinbarung von Konditionen nach dem Ablauf von Zinsfestschreibungszeiträumen betreffen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus werden auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich z.B. am EURIBOR orientieren. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 31. Dezember 2012 bei rund 16,5 % der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Sowohl bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen als auch des allgemeinen Zinsniveaus bleibt insgesamt das Zinsänderungsrisiko kalkulierbar.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen insofern Risiken, als dass bei ungünstigeren Wechselkursen für Tilgungsleistungen und laufende Zinszahlungen höhere Eurobeträge aufzuwenden sind. Zum 31. Dezember 2012 bestehen bei der VIB-Gruppe keine Fremdwährungskredite.

Risiken bei Finanzinstrumenten

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

Im Jahr 2006 wurde vor der Übernahme durch die VIB Vermögen AG vom damaligen Management der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ein Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/Euro-Kurses erforderte zum Jahresende 2010 die Erfassung

einer Verbindlichkeit. Durch die Entscheidung der Schweizer Nationalbank im August 2011, an einem Mindestkurs zum Euro von 1,20 CHF festzuhalten, wurde der CHF nachhaltig geschwächt. Dadurch und aufgrund der Verkürzung der Restlaufzeit konnte zum Bilanzstichtag die Verbindlichkeit verringert werden. Für die kommenden Monate geht die VIB Vermögen AG von einem Schweizer-Franken-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/Euro oder höher aus, sodass das Risiko mit der Höhe der derzeitigen Verbindlichkeit voll abgebildet sein sollte. Bei einem Kurs niedriger als 1,20 CHF/EUR verbleibt ein über die bisher abgesicherten Risiken hinausgehendes Risiko. Das Derivat hat eine Laufzeit bis 2015.

Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

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

Übernahmerisiken

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

Klumpenrisiko

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 26 Fachmärkten, von denen

15 durch einen Mieter betrieben werden. Dadurch existiert ein Klumpenrisiko. In den vergangenen Jahren wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Zusätzliche Diversifikationseffekte sind zu erwarten, wenn der VIB-Konzern bei der Umsetzung seiner Wachstumsstrategie perspektivisch seine Akquisitionsaktivität weiter ausbaut. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit den betreffenden, bonitätsstarken Mietern ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

C. CHANCEN DER ZUKÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Angesichts weiterhin bestehender Unsicherheiten auf den Finanzmärkten und eines historisch geringen Leitzinses könnte sich die Nachfrage nach inflationssicheren Sachanlagen wie Immobilien weiter erhöhen. Die steigenden Vermietungs- und Transaktionsumsätze bei Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland im Berichtszeitraum haben diese Entwicklung bereits angedeutet. Insbesondere Investoren aus dem Ausland könnten die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland weiter ankurbeln – seit 2009 steigt ihr Anteil am Transaktionsvolumen kontinuierlich. Für einen grundsätzlich positiven Trend auf dem Immobilienmarkt spricht auch, dass in den vergangenen Jahren aufgrund der Finanz- und Bankenkrise verhältnismäßig wenige Gewerbeimmobilien neu errichtet wurden.

Im Verlauf dieses Jahres werden die Weltkonjunktur und die deutsche Wirtschaft nach aktuellen Experteneinschätzungen langsam wieder Fahrt aufnehmen. Dies lässt vermuten, dass die Flächennachfrage bei Gewerbeimmobilien anziehen könnte, was wiederum steigende Mietpreise bzw. eine sinkende Leerstandsquote zur Folge haben könnte. Nach- und Neuvermietungen könnten

für die VIB Vermögen AG daher mit steigenden Mieterträgen einhergehen. Zudem wird die VIB-Gruppe auch in Zukunft von ihrem etablierten und langjährigen Netzwerk in der Region Süddeutschland profitieren und weitere Investitionen tätigen können, sodass sie ihre Ertragsbasis kontinuierlich ausbauen kann.

Das derzeit niedrige Zinsniveau bietet die Chance, Neuinvestitionen zu sehr günstigen Konditionen zu finanzieren sowie die Struktur der Fremdmittel beim Abschluss neuer Zinsvereinbarungen zu optimieren. Auf diese Weise könnte die Gesellschaft ggf. die Zinsaufwendungen in Relation zu den Mieterträgen reduzieren.

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

D. AUSBLICK

Nachdem das vergangene Jahr im Hinblick auf Umsatz und Ertrag erneut ein Rekordjahr in der Firmengeschichte darstellt, sind wir für die Geschäftsentwicklung im weiteren Verlauf des Jahres 2013 ebenso optimistisch. Dabei will die VIB-Gruppe auch von der zu erwartenden Stimmungsaufhellung in Deutschland profitieren.

Grundlage für ein erfolgreiches Geschäftsjahr wird die bewährte „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie sein, die für nachhaltige und planbare Erträge sorgt. Zudem bleibt die Stärke der VIB-Gruppe die Fokussierung auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum. Dort soll auch 2013 in ertragstarke Gewerbeimmobilien investiert werden. Daneben bleibt die Optimierung des vorhandenen Immobilienbestands ein Schwerpunkt der täglichen Arbeit.

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

Neuburg a. d. Donau, 4. April 2013



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

KONZERN ABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-und Verlustrechnung	60
IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung	61
IFRS-Konzern-Bilanz	62
IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung	64
IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung	66

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Anhang	2012	2011
Umsatzerlöse	D. 1	59.809	52.373
sonstige betriebliche Erträge	D. 2	652	683
Summe der betrieblichen Erträge		60.461	53.056
Wertänderung von Investment Properties	D. 3	6.100	326
Aufwendungen für Investment Properties	D. 4	-12.215	-10.848
Personalaufwand	D. 5	-2.567	-2.015
sonstige betriebliche Aufwendungen	D. 6	-1.898	-1.921
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		49.881	38.598
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D. 7	-88	-91
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		49.793	38.507
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	D. 8	119	-26
Ertrag / Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	D. 9	122	-1.091
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. 10	199	301
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. 11	-19.736	-18.496
Aufwand aus Garantiedividende	D. 12	-232	-245
Ergebnis vor Steuern (EBT)		30.265	18.950
Ertragsteuern	D. 13	-4.935	-3.679
Konzernergebnis		25.330	15.271
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		23.070	15.059
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D. 15	2.260	212
Ergebnis je Stammaktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 16	1,08	0,76
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,08	0,76
verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 16	0,98	0,75
Verwässertes Ergebnis je Aktie		0,98	0,75

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	Anhang	2012	2011
Konzernergebnis		25.330	15.271
Übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		17	-32
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		-2.167	-2.610
Ertragsteuer auf die Positionen des sonstigen Ergebnisses	D. 24	375	448
Summe der im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen		-1.775	-2.194
Gesamtergebnis		23.555	13.077
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		21.363	12.971
nicht beherrschende Aktionäre		2.192	106

IFRS-Konzern-Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2012

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D. 17	40	53
Sachanlagen	D. 17	467	514
Investment Properties	D. 18	748.608	652.855
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 19	2.548	2.727
Finanzielle Vermögenswerte	D. 20	426	378
Latente Steuern	D. 28	291	419
Summe langfristige Vermögenswerte		752.380	656.946
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D. 21	3.305	2.447
Forderungen aus Ertragsteuern	D. 21	91	253
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 22	29.143	27.001
Aktive Rechnungsabgrenzung		385	193
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 23	2.792	0
Summe kurzfristige Vermögenswerte		35.716	29.894
Bilanzsumme		788.096	686.840

PASSIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	D. 24	21.364	21.329
Kapitalrücklage		139.338	123.707
Gewinnrücklage		50.237	50.112
Bilanzgewinn		59.754	44.274
		270.693	239.422
Cash Flow Hedges		-9.357	-7.633
Fremdwährungsumrechnung		0	-149
zur Veräußerung gehalten eingestufte Veräußerungsgruppe		-132	0
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		11.629	9.188
Summe Eigenkapital		272.833	240.828
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	D. 25	660	665
Finanzschulden	D. 26	441.021	328.567
Derivative Finanzinstrumente	D. 27	13.496	12.240
Latente Steuern	D. 28	20.224	17.233
Pensionsrückstellungen	D. 29	1.228	1.034
Sonstige langfristige Schulden	D. 30	1.230	1.349
Summe langfristige Schulden		477.859	361.088
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	D. 31	28.011	76.282
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D. 33	476	81
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D. 34	442	182
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 35	8.129	7.999
Passive Rechnungsabgrenzung		346	380
Summe kurzfristige Schulden		37.404	84.924
Bilanzsumme		788.096	686.840

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	25.330	15.271
+ / - Zinsergebnis	19.537	18.195
+ / - Ertragsteuern	4.935	3.679
+ / - Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	88	91
+ / - Zunahme / Abnahme Rückstellungen	194	-25
+ / - Fair Value Änderungen Investment Properties	-6.100	-327
+ / - at equity Ergebnisse	-119	26
+ / - gezahlte Ertragsteuern	-847	-1.081
betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)	43.018	35.829
+ / - sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	-860	546
+ / - Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-1.050	-43
+ / - Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-23	1.687
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	41.085	38.019
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-17	-38
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-92.503	-22.124
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-90	-73
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	77	13.904
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	287	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-92.257	-8.331

in TEUR	01.01.2012 - 31.12.2012	01.01.2011 - 31.12.2011
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe	16.765	0
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	28.055
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	-7.465	-5.387
+ erhaltene Zinsen	199	301
- gezahlte Zinsen	-19.736	-18.496
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	143.528	9.159
- Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-80.523	-23.791
+ / - Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	546	1.250
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	53.314	-8.909
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+ / - Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	41.085	38.019
+ / - Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-92.257	-8.331
+ / - Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	53.314	-8.909
Veränderung Cash Flow	2.142	20.779
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)		
	27.001	6.222
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	29.143	27.001

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2012 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2012

in TEUR	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL-RÜCKLAGE	GEWINN-RÜCKLAGEN	RÜCKLAGE CASH FLOW HEDGES	RÜCKLAGE FÜR FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG	BILANZGEWINN	ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDE GESELLSCHAFTER	ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERÄUSSERUNGSGRUPPE	KONZERN-EIGENKAPITAL
31. Dezember 2010	17.772	99.132	48.219	-5.577	-117	36.439	7.917	0	203.785
Gesamtergebnis	0	0	0	-2.056	-32	15.059	106	0	13.077
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	3	15	0	0	0	0	-18	0	0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	1.893	0	0	-1.893	0	0	0
Kapitalerhöhung	3.554	24.560	0	0	0	0	0	0	28.114
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-5.331	-67	0	-5.398
Einlage Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an der ISG GmbH	0	0	0	0	0	0	1.250	0	1.250
31. Dezember 2011	21.329	123.707	50.112	-7.633	-149	44.274	9.188	0	240.828
Gesamtergebnis	0	0	0	-1.724	17	23.070	2.192	0	23.555
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	35	261	0	0	0	0	-296	0	0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	125	0	0	-125	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	0	15.370	0	0	0	0	0	0	15.370
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-7.465	-26	0	-7.491
Einlage Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an der Interpark Immobilien GmbH	0	0	0	0	0	0	571	0	571
Zur Veräußerung gehalten eingestufte Veräußerungsgruppe	0	0	0	0	132	0	0	-132	0
31. Dezember 2012	21.364	139.338	50.237	-9.357	0	59.754	11.629	-132	272.833

KONZERNANHANG	70
Aufstellung des Anteilsbesitzes	125
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	127
Glossar	129
Impressum	132

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2012

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND DARSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

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

Kernkompetenz des Konzerns ist der Zukauf und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf 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 (TEUR). 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 Gesamtergebnrechnung, 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 aufgliedert 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 2012 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 -UMGESETZT-

Die folgenden für den VIB AG Konzern relevanten Rechnungslegungsvorschriften sind zwingend zum 1. Januar 2012 anzuwenden:

Im Oktober 2010 veröffentlichte der IASB Ergänzungen zu IFRS 7 Angaben – Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten. Die Ergänzungen erweitern die erforderlichen Anhangsangaben im Falle von Übertragungen von finanziellen Vermögenswerten, bei denen der Übertragende ein anhaltendes Engagement bei den übertragenen Vermögenswerten behält. Zusätzliche Angaben sind notwendig, wenn ein ungewöhnlich hoher Betrag am Ende eines Berichtszeitraums transferiert wird. Die Ergänzung ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, wobei eine frühere Anwendung gestattet ist. Die Anwendung der Ergänzungen zu IFRS 7 hatte keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss der VIB AG.

Im Dezember 2010 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 12 – Latente Steuern: Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte. Damit wurde den Prinzipien des IAS 12 eine weitere Ausnahme hinzugefügt. Es handelt sich hierbei um die widerlegbare Vermutung, dass eine zum beizulegenden Zeitwert bewertete, als Finanzinvestition gehaltene Immobilie vollständig durch Veräußerung realisiert wird. Die Vermutung der vollständigen Realisierung durch Verkauf ist widerlegt, wenn die als Finanzinvestition gehaltene Immobilie abgeschrieben werden kann und wenn sie innerhalb eines Geschäftsmodells gehalten wird, dessen

Zweck es ist, alle wesentlichen wirtschaftlichen Vorteile aus der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie eher im Zeitablauf zu vereinnahmen und nicht durch Veräußerung. Da dies bei der VIB Vermögen AG der Fall ist, kann die Vermutung widerlegt werden. Insofern resultieren aus den Änderungen an IAS 12 keine wesentlichen Auswirkungen für den Konzernabschluss.

VERÖFFENTLICHTE RECHNUNGSLEGUNGSVERLAUTBARUNGEN -NOCH NICHT UMGESETZT-

Das IASB und das IFRIC haben die im Folgenden beschriebenen Verlautbarungen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2012 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. deren Anerkennung durch die EU bislang noch aussteht. Diese Rechnungslegungsverlautbarungen werden von der VIB grundsätzlich erst ab dem Zeitpunkt ihrer verpflichtenden Anwendung angewandt. Im Folgenden werden nur solche neuen Verlautbarungen dargestellt, die voraussichtlich auf den Konzernabschluss der VIB AG anwendbar sind.

Im November 2009 veröffentlichte das IASB IFRS 9 - Finanzinstrumente (Fassung 2009) - sowie im Oktober 2010 IFRS 9 - Finanzinstrumente (Fassung 2010) zur Kategorisierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten. IFRS 9 ändert die Ansatz- und Bewertungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten, einschließlich verschiedener hybrider Verträge. Er verwendet einen einheitlichen Ansatz, einen finanziellen Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren, der die verschiedenen Regelungen des IAS 39 ersetzt. Der Ansatz in IFRS 9 basiert darauf, wie ein Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert (sein Geschäftsmodell), und auf der Art der vertraglich vereinbarten Zahlungsströme der finanziellen Vermögenswerte. Der neue Standard verlangt außerdem eine einheitlich zu verwendende Wertminderungsmethode, die die unterschiedlichen Methoden innerhalb des IAS 39 ersetzt. Das IASB hat den verpflichtenden Anwendungszeitpunkt auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen (bislang 1. Januar 2013) verschoben. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet. Zudem verzichtet das IASB auf die Anpassung vergleichbarer Vorjahresabschlüsse hinsichtlich der Auswirkungen aus der Erstanwendung. Stattdessen sind zusätzliche Übergangsangaben erforderlich. Die VIB Vermögen AG prüft derzeit die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat im Juni 2011 den Standard IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ veröffentlicht. Der geänderte IAS 19 schafft unter anderem den Korridor-Ansatz ab und verlangt eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis. Die VIB erfasst derzeit versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort erfolgswirksam im Periodenergebnis. Die Neuregelung führt dazu, dass diese Gewinne und Verluste zukünftig im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Bezogen auf das Gesamtergebnis ergeben sich insofern keine Änderungen für den VIB-Konzern.

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 nachzurechnende 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. Die Gesellschaft erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der Anwendung der neuen Vorschriften.

Im Juni 2011 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 1 - Darstellung von Posten des sonstigen Ergebnisses. Danach sind in der Darstellung des sonstigen Ergebnisses Zwischensummen für Posten zu zeigen, in Abhängigkeit davon, ob diese Posten anschließend möglicherweise in den Gewinn oder Verlust umgliedert werden. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2012 beginnen. Im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG werden die Änderungen zu einer entsprechenden Gruppierung der Posten im Sonstigen Ergebnis führen.

Im Dezember 2011 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IAS 32 - Finanzinstrumente: Darstellung und zu IFRS 7 - Finanzinstrumente: Angaben, hinsichtlich der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Die Änderung zu IAS 32 stellt bestehende Saldierungsregeln klar und ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet, erfordert jedoch die Anwendung der Ergänzungen zu IFRS 7. Diese Ergänzungen zu IFRS 7 erweitern die Offenlegungspflichten zu in der Bilanz saldierten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Dies schließt Aufrechnungsvereinbarungen ein, bei denen die Aufrechnung von bestimmten zukünftigen Ereignissen abhängig ist. Diese Ergänzung ist verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Beide Ergänzungen sind im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommen worden.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB mit IFRS 10, Konsolidierte Abschlüsse, IFRS11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen, Folgeänderungen zu IAS 27, Einzelabschlüsse (geändert 2011) sowie IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2011), seine Verbesserungen von Rechnungslegungs- und Angabevorschriften zu den Themen Konsolidierung, außerbilanzielle Aktivitäten und gemeinschaftliche Vereinbarungen.

IFRS 10 regelt ausgehend von den derzeit anzuwendenden Grundsätzen anhand eines umfassenden Beherrschungskonzepts, welche Unternehmen in den Konzernabschluss einzubeziehen sind. Die Verlautbarung bietet zusätzlich Leitlinien zur Auslegung des Beherrschungsbegriffs in Zweifelsfällen.

IFRS 11 regelt die Bilanzierung von gemeinschaftlichen Vereinbarungen und knüpft dabei an die Art der sich aus der Vereinbarung ergebenden Rechte und Verpflichtungen anstelle ihrer rechtlichen Form an.

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 außerbilanziellen Einheiten.

Gemäß dem IASB treten IFRS 10, 11, 12 sowie die geänderten IAS 27 und IAS 28 für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. Da die Verlautbarungen erst im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommen wurden, sind sie innerhalb der EU erst für am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre verbindlich anzuwenden. Die neuen oder geänderten Verlautbarungen können vorzeitig angewendet werden, jedoch alle nur zum selben Zeitpunkt. Ausgenommen hiervon ist lediglich IFRS12, dessen Angabevorschriften unabhängig von den anderen Verlautbarungen vorzeitig angewendet werden dürfen. Die Verlautbarungen gelten rückwirkend. Das Unternehmen erwartet aus den neuen Verlautbarungen keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die neue Verlautbarung definiert den Begriff beizulegenden Zeitwert und vereinheitlicht die Angabepflichten für Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sowohl von finanziellen als auch nicht finanziellen Posten. Die neue Verlautbarung tritt gemäß dem IASB für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. Da die Verlautbarungen erst im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommen wurden, sind sie innerhalb der EU erst für am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnende Geschäftsjahre verbindlich anzuwenden. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Das Unternehmen prüft derzeit die Auswirkungen aus der zukünftigen Anwendung des IFRS 13.

Im Mai 2012 hat das IASB „Jährliche Verbesserungen Zyklus 2009-2011“ veröffentlicht. Dabei erfolgten kleinere Änderungen und / oder Klarstellungen an IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32 und IAS 34. Bisher erfolgte noch keine Übernahme in europäisches Recht durch die EU. Die Verbesserungen sind für GJ anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Änderungen und Klarstellungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG.

C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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 (incl. 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 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 abgegebenen 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 2012 wurden neben dem Mutterunternehmen 9 (im Vorjahr 8) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2012:

Gesellschaft	KAPITALANTEIL IN %
Merkur GmbH	100,00
WHD Immobilien GmbH	100,00
RV Technik s.r.o.	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	91,74
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	75,00
Interpark Immobilien GmbH	74,00
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.

Der Vorstand beabsichtigt die Beteiligung an der RV Technik zeitnah zu veräußern. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft werden daher als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gemäß IFRS 5 ausgewiesen.

WESENTLICHE AKQUISITIONEN

Die Anschaffungskosten der in 2012 gegen VIB-Aktien getauschten BBI-Anteile belaufen sich auf TEUR 297, es wurden 35.478 VIB- Aktien abgegeben.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde eine Tochtergesellschaft, die Interpark Immobilien GmbH, mit einem Stammkapital von TEUR 100 gegründet. Der VIB-Konzern hält an dieser Gesellschaft einen Anteil von 74 % am Stammkapital, der voll einbezahlt wurde. Die restlichen 26 % der Gesellschaftsanteile werden von einem konzernfremden Anteilseigner gehalten. Um die Kapitalbasis für anstehende Immobilieninvestitionen in dieser Gesellschaft zu stärken, wurde zusätzlich eine Einzahlung in die Kapitalrücklage in Höhe von TEUR 1.554 geleistet. 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 Prozent der Anteile unterstellt.

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

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

Zum 31. Dezember 2012 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- ▶ VIMA Grundverkehr GmbH (Kapitalanteil 50,0 %)
- ▶ BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Kapitalanteil 32,3 %)

Der Bilanzstichtag der assoziierten Unternehmen stimmt mit dem Bilanzstichtag des VIB-Konzerns überein.

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERÄUSSERUNGSGRUPPE

Die Umgliederung langfristiger Vermögenswerte in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchstwahrscheinlich sein. Langfristige zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten bewertet, sofern die in der Veräußerungsgruppe dargestellten Posten unter die Bewertungsregeln des IFRS 5 fallen.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Der VIB-Konzern stellt ein sog. „Ein-Segment-Unternehmen“ dar. Auf eine Segmentberichterstattung wird deshalb verzichtet.

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.

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

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

FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden entsprechend IAS 23 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. TEUR 156 aktiviert (Vorjahr TEUR 23).

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 zu versteuernden temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche für abzugsfähige temporäre Differenzen und künftig nutzbare steuerliche Verlustvorträge werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig ausreichend zu versteuernde 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 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

Der im Rahmen der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen entstehende Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert der identifizierbaren Vermögenswerte und Schulden eines Tochterunternehmens oder gemeinschaftlich geführten Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar. Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einem jährlichen (sowie zusätzlich auch unterjährig 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 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
- ▶ 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 4,74% 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 2012 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 Wertaufholung wird sofort ergebniswirksam erfasst. Eine Wertaufholung 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.

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 stattgefundene 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 Kreditzins dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen

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

EIGENKAPITAL

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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 unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen gezeigt.

FREMDWÄHRUNGEN

Funktionale Währung und Berichtswährung

Der Konzernabschluss wird in Euro, der funktionalen Währung des Mutterunternehmens, erstellt.

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 21.35 und 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.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

Der erstmalige Ansatz einer finanziellen Verbindlichkeit erfolgt zu ihrem beizulegenden Zeitwert, bei finanziellen Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, zudem unter Einbeziehung von Transaktionskosten, die direkt der Verbindlichkeit zuzuordnen sind.

Kurzfristige finanzielle 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 im Rahmen der Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten nach Maßgabe der Effektivzinsmethode bilanziert. Verbindlichkeiten aus Financial Leasing-Verhältnissen werden mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen ausgewiesen.

Die beizulegenden Zeitwerte finanzieller Verbindlichkeiten, die an einem aktiven Markt notiert sind, bemessen sich nach dem aktuellen Geldkurs. Liegt für finanzielle Verbindlichkeiten 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 Verbindlichkeiten, Discounted Cash Flow-Verfahren sowie ggf. spezielle Optionspreismodelle.

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 zu 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.

BEWERTUNGSUNSIHERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN

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 könnte, 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.
- ▶ 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.

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 2013 zu erwarten.

D. ERLÄUTERUNGEN ZU GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND BILANZ

Für das laufende Geschäftsjahr wurde die Gliederung der Gewinn- u. Verlustrechnung gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
Erlöse der Nettokaltmieten	51.301	44.796
Erlöse aus Betriebskosten	8.235	7.226
übrige Erlöse	273	351
	59.809	52.373

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
übrige betriebliche Erträge	634	558
Veräußerungsgewinne von Immobilien	18	125
	652	683

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 TEUR	2012	2011
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	19.352	5.111
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-13.252	-4.785
	6.100	326

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 TEUR 19.352 setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	15.524
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	3.828
	19.352

4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

in TEUR	2012	2011
Grundstücksaufwendungen / Betriebskosten	9.699	8.434
Instandhaltungsaufwendungen	2.516	2.414
	12.215	10.848

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 TEUR	2012	2011
Löhne und Gehälter	2.027	1.741
Sozialabgaben	540	274
	2.567	2.015

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes 35 Personen (Vj. 31).

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2011 von TEUR 1.921 auf TEUR 1.898 verringert.

Der Verlust aus Umrechnungsdifferenzen, der in der Gewinn- und Verlustrechnung in dieser Position erfasst wurde, beträgt TEUR 122 (Vj. TEUR 287).

7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in TEUR	2012	2011
planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	24	25
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	64	66
	88	91

8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

in TEUR	2012	2011
VIMA Grundverkehr GmbH	-16	165
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	135	-191
	119	-26

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. ERTRAG / AUFWAND AUS DER BEWERTUNG VON FINANZDERIVATEN

Im Jahr 2012 hat sich ein Ertrag aus der Bewertung eines Fremdwährungsderivats in Höhe von TEUR 122 (Vorjahr TEUR -1.091) ergeben. Der Effekt ist im Berichtsjahr in Höhe von TEUR 790 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 TEUR 199 (Vorjahr TEUR 301) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

11. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 19.736 (Vorjahr TEUR 18.496) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps.

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 TEUR 232 (Vorjahr TEUR 245).

13. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2012	2011
laufender Ertragsteueraufwand	1.403	983
latenter Steueraufwand	3.532	2.696
Aufwand aus Ertragsteuern	4.935	3.679

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 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 TEUR	2012	2011
Ergebnis vor Ertragsteuern	30.265	18.950
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	4.789	2.999
Steuern Vorjahre	-53	-25
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-7	-10
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	-19	0
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	44	46
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	-38	-153
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	37	0
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	12	0
periodenfremde Effekte	37	727
Sonstiges	133	95
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	4.935	3.679
Effektiver Steuersatz	16,31%	19,41%

14. ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2012 ergeben sich keine Ergebnisteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

15. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 25.330 sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, Gewerbepark Günzburg GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von TEUR 2.260 (Vorjahr TEUR 212) enthalten.

16. ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	2012	2011
Ergebnis		
Konzernergebnis	25.330	15.271
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-2.260	-212
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	23.070	15.059
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	23.070	15.059
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	232	245
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	23.302	15.304
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	23.302	15.304
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	21.344.307	19.856.626
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	2.322.804	658.242
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	23.667.111	20.514.868
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,08	0,76
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,08	0,76
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,98	0,75
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	0,98	0,75

Die verwässernden potentiellen Stammaktien beruhen auf der Ausgabe der Pflichtwandelanleihe aus dem bedingten Kapital (vgl. Nr. 24), das modifizierte Ergebnis für die Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie wurde um die Garantiedividende korrigiert.

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2012 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juli 2012 aus dem Bilanzgewinn 2011 der VIB Vermögen AG ein Betrag von EUR 7.465.089,80 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,35 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2012 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG EUR 0,40 je Aktie (insgesamt EUR 8.545.722,40) auszuschütten.

17. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

17.1 Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	Sonstige Rechte	GESAMT
Anschaffungskosten Stand 01.01.2011	125	125
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2011	125	125
Abschreibungen Stand 01.01.2011	47	47
Zugänge	25	25
Stand 31.12.2011	72	72
Buchwert 31.12.2011	53	53
Buchwert 01.01.2011	78	78

in TEUR	Sonstige Rechte	GESAMT
Anschaffungskosten Stand 01.01.2012	125	125
Zugänge	11	11
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2012	136	136
Abschreibungen Stand 01.01.2012	72	72
Zugänge	24	24
Stand am 31.12.2012	96	96
Buchwert 31.12.2012	40	40
Buchwert 01.01.2012	53	53

17.2 Sachanlagen

in TEUR	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	GESAMT
Anschaffungskosten Stand 01.01.2011	1.337	15	1.352
Zugänge	38	0	38
Abgänge	0	-15	-15
Umbuchungen in Investment Properties	-7	0	-7
Stand 31.12.2011	1.368	0	1.368
Abschreibungen Stand 01.01.2011	788	0	788
Zugänge	66	0	66
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2011	854	0	854
Buchwert 31.12.2011	514	0	514
Buchwert 01.01.2011	549	15	564

in TEUR	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	GESAMT
Anschaffungskosten Stand 01.01.2012	1.368	0	1.368
Zugänge	17	0	17
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0
Stand 31.12.2012	1.385	0	1.385
Abschreibungen Stand 01.01.2012	854	0	854
Zugänge	64	0	64
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2012	918	0	918
Buchwert 31.12.2012	467	0	467
Buchwert 01.01.2012	514	0	514

18. INVESTMENT PROPERTIES

in TEUR	2012	2011
Investment Properties, bewertete zum Fair Value (IAS 40)	734.597	628.881
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	14.011	23.974
	748.608	652.855

Investment Properties, bewertet zum Fair Value (IAS 40)

in TEUR	2012	2011
Buchwert 01.01.	628.881	630.265
Zugänge	61.596	946
Abgänge	-58	-7.747
Umgliederungen aus Sachanlagen	0	-7
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	38.078	5.098
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	19.352	5.111
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-13.252	-4.785
Buchwert 31.12.	734.597	628.881

Bei den Investment Properties (IAS 40) handelt es sich um die zu Vermietungs- und Wertsteigerungszwecken gehaltenen Immobilien aus dem Kerngeschäft des Konzerns. Der Konzern bilanziert die Objekte entsprechend dem Fair Value Model. Es wurde dabei ein externer Gutachter bei der Wertermittlung herangezogen.

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

Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten

in TEUR	2012	2011
Buchwert 01.01.	23.974	9.307
Zugänge	30.853	21.203
Abgänge	-2	-1.383
Wechselkurseffekte	54	-55
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-38.078	-5.098
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte IFRS 5	-2.790	0
Buchwert 31.12.	14.011	23.974

Bei den Anlagen im Bau handelt es sich überwiegend um bebaute Grundstücke mit im Bau befindlichen Gebäuden und unbebaute Vorratsgrundstücke, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden.

Aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile der 100% Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde das dort aktivierte Grundstück mit einem Verkehrswert von TEUR 2.790 in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert.

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 TEUR	2012	2011
VIMA Grundverkehr GmbH	163	179
BHB Brauholding Bayern Mitte AG	2.385	2.548
	2.548	2.727

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

in TEUR	VIMA GRUND- VERKEHR GMBH	BHB BRAUHOOLDING AG
Stand am 01.01.	179	2.548
Zugänge / Abgänge	0	-232
Anteil am Jahresergebnis 2012	-16	224
Wertminderungsaufwand	0	-89
Dividendenausschüttung 2012	0	-66
Stand am 31.12.	163	2.385

Auf Grund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zum 31. Dezember 2012 zuzurechnen:

in TEUR	VIMA GRUND- VERKEHR GMBH	BHB BRAUHOOLDING AG
Vermögenswerte	741	4.245
Schulden	579	1.715
Umsatzerlöse	0	5.258
Periodenergebnis	-16	224

20. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2012	2011
Anschaffungskosten am 01.01.	378	330
Zugänge	48	48
Nettobuchwert am 31.12.	426	378
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	426	378
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	426	378

Zum 31. Dezember 2012 ergaben sich keine Hinweise auf Wertminderungen. Somit wurden keine Wertberichtigungen erfasst.

21. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2012	2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.842	1.483
sonstige Vermögenswerte	1.463	964
	3.305	2.447

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 TEUR 111 (Vj. TEUR 75) vorgenommen.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Instandhaltungsrücklagen, Umsatzsteuererstattungsansprüche, Versicherungserstattungen 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 TEUR	2012	2011
Stand zum Beginn des Jahres	75	82
Zuführungen	85	29
Verbrauch für Ausbuchungen	-41	-21
Auflösungen	-8	-15
	111	75

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 in Höhe von TEUR 91 (Vorjahr TEUR 253) resultieren im Wesentlichen 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 TEUR 24.722 (Vj. TEUR 16.967), die BBI Immobilien AG TEUR 984 (Vj. TEUR 8.404) sowie die Interpark Immobilien GmbH TEUR 1.585 (Vj. TEUR 0).

23. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile der 100% Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde das dort aktivierte Grundstück mit einem Verkehrswert von TEUR 2.790

umgegliedert. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Form von Bankguthaben in Höhe von TEUR 2 wurden ebenfalls umgegliedert.

24. EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG in Höhe von EUR 21.364.306 (Vorjahr EUR 21.328.828) ist in 21.364.306 (Vorjahr 21.328.828) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt EUR 1. Die Aktien sind voll einbezahlt.

Im Geschäftsjahr nahmen wiederum außenstehende Aktionäre der BBI Immobilien AG das Angebot, ihre Anteilsscheine 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 2012 wurden 35.478 Aktien ausgegeben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (bereinigt um Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern). Im Zusammenhang mit der erfolgreich platzierten Pflichtwandelanleihe und dem Tausch von Anteilsscheinen der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG erhöhte sich die Kapitalrücklage von TEUR 123.707 auf insgesamt TEUR 139.338.

Im Rahmen einer Privatplatzierung bei ausgewählten institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Pflichtwandelanleihe mit einem Nominalvolumen von 17 Mio. EUR platziert. Diese ist mit einem Kupon von 4,5% ausgestattet, in 1.000 EUR gestückelt und hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Das Bezugsrecht für bestehende Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Pflichtwandelanleihe wurde am 19. Dezember 2012 in den Handel im Quotationboard der Wertpapierbörse Frankfurt einbezogen (ISIN DE000A1R0S50).

Es bestehen zwei Wandlungsfenster zwischen dem 6. Juli 2013 und dem 18. Dezember 2013 sowie zwischen dem dritten Kalendertag nach Abschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2014 und der Fälligkeit der Anleihe am 18. Dezember 2014. Der Wandlungspreis beträgt 10 EUR. Die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund durchgeführter Wandlungen und Umtausch in neue Aktien wird jeweils im Januar 2014 und 2015 im Handelsregister eingetragen. Nach vollständig erfolgter Wandlung werden insgesamt 1,7 Mio. neue Aktien entstehen, die ab dem 1. Januar des Jahres, in dem die Wandlung stattfindet, dividendenberechtigt sind.

Die Pflichtwandelanleihe stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument im Sinne des IAS 32.28 dar, auf das wiederum das sogenannte „split accounting“ nach IAS 32.31f anzuwenden ist. Der Emissionserlös in Höhe von 17 Mio. EUR wurde gem. IAS 32.29 in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapital-Komponente aufgeteilt. Unter Anwendung der Restwertmethode gem. IAS 32.31f resultiert ein Fremdkapitalanteil in Höhe von TEUR 1.433 (langfristige Finanzschulden) und ein Eigenkapitalanteil in Höhe von TEUR 15.567. Nach Berücksichtigung von Emissionskosten und latenten Steuern erhöhte sich die Kapitalrücklage um netto TEUR 15.369.

Weiterhin erhöhte der Anteilstausch von BBI- in VIB-Anteile die Kapitalrücklage um TEUR 262.

Gewinnrücklage

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2012 TEUR 125 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 7.465) für das Jahr 2011, abzüglich der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (TEUR 125) sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2012 (TEUR 23.070).

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.

Zur Veräußerung gehalten eingestufte Veräußerungsgruppe

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

Aufgrund der Klassifikation der entsprechenden Vermögenswerte in Fremdwährung als zur Veräußerung gehalten eingestufte Veräußerungsgruppe wurden die kumulierten Fremdwährungseffekte in die entsprechende Rücklage umgegliedert

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 Interpark Immobilien GmbH, der VSI GmbH und der IVM GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2012	2011
Stand zu Beginn des Jahres	9.188	7.917
Ausschüttung an Gesellschafter	-323	-85
Anteil am Jahresergebnis	2.260	212
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	-68	-106
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter Interpark GmbH (Vorjahr: ISG GmbH)	572	1.250
Stand am Ende des Jahres	11.629	9.188

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 6. Juli 2010 wurde ein Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2010) in Höhe von EUR 5.451.147,00 geschaffen. Hiervon wurde durch die Kapitalerhöhung im Juni 2011 ein Betrag von EUR 137.574 verbraucht, sodass nunmehr dieses Genehmigte Kapital EUR 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 EUR 1.356.114 für die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG geschaffen, 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 2012 24.470 Aktien der BBI Immobilien AG in 35.478 Aktien der VIB Vermögen AG getauscht. Bis zum 31. Dezember 2012 wurden insgesamt EUR 725.932,00 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 31.12.2008 auf 91,74 % zum Jahresende 2012 erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 wurde ein weiteres Bedingtes Kapital in Höhe von EUR 3.416.800 geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2012 noch kein Betrag verwendet, da bisher von der im Dezember 2012 ausgegebenen Pflichtwandelanleihe noch keine Teilschuldverschreibungs-Anteile getauscht 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 TEUR	2012			2011		
	VOR STEUERN	STEUERN	NACH STEUERN	VOR STEUERN	STEUERN	NACH STEUERN
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	17	0	17	-32	0	-32
Marktbewertung Cash Flow Hedges	-2.167	375	-1.792	-2.610	448	-2.162
direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	-2.150	375	-1.775	-2.642	448	-2.194

25. GENUSSRECHTSKAPITAL

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von TEUR 675 ausgegeben. Das Genussrechtskapital ist im Gewinnfall 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.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2012 wurden TEUR 5 gekündigt.

26. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

in TEUR	2012	2011
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	118.802	69.507
Restlaufzeit größer 5 Jahre	322.219	259.060
	441.021	328.567

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

in TEUR	2012	2011
langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	300.096	218.157
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	107.768	91.370
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	20.214	6.759
VSI GmbH	6.287	5.151
Gewerbepark Günzburg GmbH	4.614	4.928
IVM Verwaltung GmbH	1.742	1.869
Merkur GmbH	300	333
	441.021	328.567

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

27. 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 unter dem „Ertrag / Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten“ dargestellt ist (TEUR + 122).

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste werden in den Berichtsperioden 2013 bis 2020 erwartet.

in TEUR	2012	2011
Derivative Finanzinstrumente		
Zinsswaps (Payer Swaps)	11.415	9.247
CHF-Derivat	2.081	2.993
	13.496	12.240

28. LATENTE STEUERN

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

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

in TEUR	2012	2011
Latente Steueransprüche		
Derivative Vermögenswerte	2.211	2.113
Pensionsrückstellungen / Sonstiges	51	32
Zwischengewinneliminierung	30	23
Verlustvortrag	0	5
Summe Latente Steueransprüche	2.292	2.173

in TEUR	2012	2011
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	22.225	18.987
Summe Latente Steuerschulden	22.225	18.987
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-2.001	-1.754
Bilanzansätze nach Saldierung		
Latente Steueransprüche	291	419
Latente Steuerschulden	20.224	17.233

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2012 stellt sich wie folgt dar:

- ▶ Gewerbesteuer TEUR 0 (Vorjahr TEUR 25)
- ▶ Körperschaftsteuer TEUR 0 (Vorjahr TEUR 38)

Auf Grund der erweiterten Kürzung sind keine latenten Steuern auf Gewerbeverluste aktiviert. Aufgrund des Verbrauchs der körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge im Geschäftsjahr 2012 wurden die hierauf gebildeten aktiven latenten Steuern aufgelöst.

Auf outside Basis Differences in Höhe von TEUR 23.165 sind keine passiv latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehrung steuern kann und mit der Umkehrung derzeit nicht zu rechnen ist.

29. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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 TEUR 1.228 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2012	2011
Stand 01.01	1.034	1.059
Planänderungen	92	0
Zinsaufwand	46	47
Gezahlte Renten	-125	-118
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	181	46
Stand 31.12.	1.228	1.034

Der Barwert der leistungsorientierten Verpflichtung der vier vorangegangenen Berichtsperioden ist in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

in TEUR	2011	2010	2009	2008
Barwert	1.034	1.059	750	818

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2012	2011
Planänderungen	92	0
Erfasste versicherungsmathematische Gewinne / Verluste	181	46
Stand 31.12.	273	46

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämisen:

in %	2012	2011
Diskontierungszins	3,10 - 4,20	4,60 - 5,14
Rententrend	1,50 - 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.

Die erfahrungsbedingten Anpassungen, also die Auswirkungen der Abweichung zwischen erwarteten und tatsächlichen versicherungsmathematischen Prämissen, können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in %	2012	2011	2010	2009	2008
Unterschied zwischen erwartetem und tatsächlichem Verlauf in % des Barwerts der Verpflichtung	21,66	40,52	-6,82	9,32	-0,93

30. SONSTIGE LANGFRISTIGE SCHULDEN

Die sonstigen langfristigen Schulden beinhalten Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

31. 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 TEUR	2012	2011
VIB Vermögen AG	19.418	52.244
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	7.018	22.994
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	946	391
Gewerbepark Günzburg GmbH	295	259
IVM Verwaltung GmbH	115	184
VSI GmbH	186	178
Merkur GmbH	33	32
	28.011	76.282

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.

32. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2012 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 2012 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

33. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 476 (Vorjahr TEUR 81) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2012 der VIB Vermögen AG (TEUR 365), der ISG GmbH (TEUR 91), der IVM GmbH (TEUR 13), der Gewerbepark Günzburg GmbH (TEUR 4) und der Merkur GmbH (TEUR 3).

34. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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

35. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2012	2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.990	5.144
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.139	2.855
Stand 31.12.	8.129	7.999

36. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Hinsichtlich des Umfangs der Segmentberichterstattung wird auf die Ausführungen unter Punkt C. 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). 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.

37. 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 TEUR 29.143 (Vorjahr TEUR 27.001) 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.

38. 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 2012 noch im Vorjahr.

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 in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr TEUR 57). Zum Bilanzstichtag ist auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 994.

Weiter wurde im Dezember 2012 ein Kaufvertrag zum Erwerb eines weiteren Vorratsgrundstücks abgeschlossen. Der hieraus resultierende Kaufpreis in Höhe von 9,2 Mio. EUR wurde Anfang des Jahres 2013 beglichen.

39. 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 2013 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2012	2011
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	53.539	44.387
Fälligkeit innerhalb 1 bis 5 Jahre	153.982	134.360
Fälligkeit über 5 Jahre	151.290	137.354
	358.811	316.101

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

VIB Vermögen AG als Leasingnehmer

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

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

in TEUR	2012	2011
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	112	108
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	39	44
Restlaufzeit über 5 Jahre	0	0
	151	152

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.

Der Aufwand im Geschäftsjahr 2012 aus Operating Leasingverhältnissen beträgt TEUR 115 (Vorjahr: TEUR 115).

40. 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 2012 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 TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2012				
in 1 - 12 Monaten fällig	11.351	16.661	699	5.403
in 12 - 60 Monaten fällig	22.284	95.085	4.521	0
in über 60 Monaten fällig	39.884	282.335	0	0
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2011				
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 über 60 Monaten fällig	30.396	231.468	0	0

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2012 auf 4,13% (Vj. 4,50%).

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

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten zu festen und variablen Zinssätzen aufgenommen. Marktzinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es erfolgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Variabel verzinsliche, langfristige Bankverbindlichkeiten werden teilweise über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko besteht insoweit nicht. Die Marktwertentwicklung der Zinsswaps kann dem Eigenkapitalspiegel entnommen werden. Volumen und Laufzeit der Zinsswaps werden an der Tilgungsstruktur der Finanzkredite ausgerichtet.

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2012 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis um TEUR 621 niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um TEUR 2.425 höher (niedriger) gewesen.

41. FREMDWÄHRUNGSRISIKEN

Die Währungsrisiken der VIB Vermögen AG resultieren hauptsächlich aus Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in- und ausländischen Konzernunternehmen, die nicht in funktionaler Währung lauten. Weiterhin besteht ein derivatives Finanzinstrument auf CHF-Basis (CHF-SWAP), dessen Marktwert ebenfalls Währungsschwankungen unterliegt. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche Auswirkungen hypothetischer Änderungen von relevanten Risikovariablen auf Ergebnis und Eigenkapital zeigen.

Der Buchwert der auf fremde Währung lautenden monetären Vermögenswerte und Schulden des Konzerns am Stichtag 31.12.2012 lautet wie folgt:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Schulden in CHF	0	10.273
Vermögenswerte in CZK	2.792	2.736
Schulden in CZK	0	0

Wenn der Euro gegenüber dem Schweizer Franken (CHF) zum 31. Dezember 2012 um 10% stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um TEUR 1.081 (Vj. TEUR 3.123) höher gewesen. Ein um 10% schwächerer Euro gegenüber dem Schweizer Franken hätte sich auf den Gewinn und somit das Eigenkapital mit TEUR 2.919 (Vj. TEUR 3.026) mindernd ausgewirkt.

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone (CZK) um 10% stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um 279 TEUR (Vj. TEUR 274) niedriger gewesen.

42. 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 einzelwertberichtigten sowie die überfälligen aber nicht wertberichtigten „Kredite und Forderungen“:

in TEUR	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2012			
Bruttobuchwert	426	1.953	917
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	97	0
davon einzelwertberichtigt	0	278	0

in TEUR	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2011			
Bruttobuchwert	378	1.558	963
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	87	0
davon einzelwertberichtigt	0	173	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.

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.

43. 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:

2012	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buch- wert per 31.12.2012	Zeitwert zum 31.12.2012	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value	davon nicht im Anwen- dungs- bereich von IFRS 7
in TEUR								
AKTIVA								
langfristige finanzielle Vermögenswerte								
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.	426	426	426			
Forderungen und sonstige Vermögenswerte								
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.	1.842	1.842	1.842			
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.	1.463	1.463	1.463			
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	91	91				91
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR	n.a.	29.143	29.143	29.143			
PASSIVA								
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.	660	660	660			
lang- und kurzfr. Finanzschulden	FLAC	n.a.	469.032	507.890	469.032			
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2	11.415	11.415			11.415	
Derivate ohne Hedge-Accounting	FLHfT	Stufe 2	2.081	2.081		2.081		
sonstige langfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	1.230	1.143	1.230			
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.	476	476				476
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.	442	442	442			
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.	3.990	3.990	3.990			
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.	4.139	4.139	4.139			
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IAS 39								
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE								
Loans and Receivables (LaR)			32.874	32.874				
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN								
Financial Liabilities At Cost (FLAC)			479.493	518.264				
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT)			2.081	2.081				
Derivate mit Cash Flow Hedge (CF-Hedge)			11.415	11.415				

2011	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 7	Buch- wert per 31.12.2011	Zeitwert zum 31.12.2011	davon zu fortge- führten Anschaf- fungs- kosten	davon erfolgs- wirksam zum Fair Value	davon erfolgs- neutral zum Fair Value	davon nicht im Anwen- dungs- bereich von IFRS 7
in TEUR								
AKTIVA								
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			
PASSIVA								
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			
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IAS 39								
FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE								
Loans and Receivables (LaR)			29.825	29.825				
FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN								
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				

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 TEUR 46.475 (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 TEUR	2012	2011
Kredite und Forderungen	-77	8
Bankguthaben und Kassenbestand	199	301
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	122	-1.091
davon: zu Handelszwecken gehalten	122	-1.091
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-18.146	-17.096
derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-3.938	-4.095
davon im Konzernergebnis	-1.771	-1.484
davon im übrigen Ergebnis	-2.167	-2.611

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 TEUR 180 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.

44. 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:

in TEUR	31.12.2012	31.12.2011
Eigenkapital	272.833	240.282
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	34,6	35,1
Fremdkapital	515.263	446.012
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	65,4	64,9
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital)	788.096	686.840

45. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2012 an:

Herr Diplom-Mathematiker Ludwig Schlosser, Neuburg a. d. Donau, Vorstandsvorsitzender

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31.12.2012 sind folgende:

- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt
- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg a. d. Donau eG, Neuburg a. d. 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 31.12.2012 sind folgende:

- ▶ Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender der PREBAG Holding AG, Aschheim-Dornach
- ▶ Aufsichtsratsmitglied der PREBAG Gewerbebau AG, Aschheim-Dornach

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2012 folgende Personen:

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

46. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 11. März 2013 (zuletzt 12. März 2012) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

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

47. GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDS

An die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurde im Jahr 2012 insgesamt eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 795 (Vj. TEUR 676), davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 420 (Vj. TEUR 300), geleistet.

48. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG und die BBI AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 138 (Vj. TEUR 93).

49. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2012 erfasste Aufwand für den Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2012 TEUR 110 sowie für 2011 TEUR 110. Für sonstige Bestätigungsleistungen wurden TEUR 15 (Vj. TEUR 0) erfasst.

50. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Tochtergesellschaft Interpark Immobilien GmbH hat im Jahr 2012 die Verträge für den Erwerb eines Vorratsgrundstücks in Großmehring bei Ingolstadt geschlossen. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für dieses Grundstück erfolgte zu Beginn des Geschäftsjahres 2013. Der Kaufpreis in Höhe von 9,2 Mio. EUR wurde Anfang Februar 2013 bezahlt.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 03.04.2013 hat die VIB Vermögen AG ihre 87,5%ige Beteiligung an der vollkonsolidierten Tochtergesellschaft Gewerbebau Günzburg GmbH vollumfänglich an einen Privatinvestor veräußert. Die Veräußerungsgruppe umfasst im Wesentlichen die Immobilien Gewerbebau Günzburg. Im Konzernabschluss zum 31.12.2012 wurde die Immobilie als Investment Property mit einem Marktwert von Mio. EUR 13,6 bewertet. Zum Bilanzstichtag erfüllt die Veräußerungsgruppe noch nicht die Kriterien der IFRS 5.7 und IFRS 5.8.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2012 nicht eingetreten.

51. 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 nahestehend 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 31.12.2012 Forderungen in Höhe von TEUR 601 (Vj. TEUR 583).

Gegenüber der Herrnbräu GmbH & Co. KG bestehen zum 31.12.2012 Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vj. 2.075).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Hypothekenbank Frankfurt AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied der BBI Immobilien AG Rupert Hackl ist Niederlassungsleiter der Hypothekenbank Frankfurt AG in München. Die BBI Immobilien AG schloss mit der Hypothekenbank Frankfurt AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von Investment Properties Darlehen über 66 Mio. EUR ab, die noch mit 62 Mio. EUR valutiert sind.

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 11,7 Mio. EUR (Vj. 14,3 Mio. EUR).

Geschäfte zwischen nahestehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

52. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2012 wurden durchschnittlich 35 Mitarbeiter beschäftigt (Vj. 31 Mitarbeiter).

53. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 4. April 2013 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 4. April 2013



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Peter Schropp
(Vorstand)

ANTEILSBESITZ

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	KAPITALANTEIL IN %	EIGENKAPITAL IN TEUR	ERGEBNIS IN TEUR
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	84	45
WHD Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	189	-10
RV Technik s.r.o., Plzen (Tschechien)	100,00	-161	-5
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt*	91,74	50.233	2.653
Gewerbepark Günzburg GmbH, Neuburg a. d. Donau	87,50	1.045	227
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00	5.484	507
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	2.176	-24
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	1.070	78
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00	895	282
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	50,00	-591	-32
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**	32,26	7.841	251

* 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 2012 bis 31. Dezember 2012 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 4. April 2013

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dr. Burkhardt Thürauf
Wirtschaftsprüferin Wirtschaftsprüfer

| Glossar

Annuitäten-darlehen	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 hinzuaddiert 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	„Loan-to-Value“ (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 -folgpflichten 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 drückt den fundamentalen Wert des Unternehmens aus, trifft aber keine Aussagen über mögliche Zukunftsaussichten des Unternehmens.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.

| Impressum

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

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

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

Stand: 17. April 2013

Fotos:
Heinz von Heydenaber, Schäftlarn
Ingrid Scheffler, München
Jürgen Schuhmann, Ingolstadt

Satz:
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

Grafik:
STEINLEIN. Werbeagentur GmbH
Am Anger 4
82237 Wörthsee

Dieser Geschäftsbericht enthält zukunftsbezogene Aussagen, die Risiken und Unsicherheiten unterliegen. Sie sind Einschätzungen des Vorstands der VIB Vermögen AG und spiegeln dessen gegenwärtige Ansichten hinsichtlich zukünftiger Ereignisse wider. An Begriffen wie „erwarten“, „schätzen“, „beabsichtigen“, „kann“, „wird“ und ähnlichen Ausdrücken mit Bezug auf das Unternehmen können solche vorausschauenden Aussagen erkannt werden.

Faktoren, die eine Abweichung bewirken oder beeinflussen können sind z. B. ohne Anspruch auf Vollständigkeit: die Entwicklung des Immobilienmarktes, Wettbewerbseinflüsse, einschließlich Preisveränderungen, regulatorische Maßnahmen, Risiken bei der Integration neu erworbener Unternehmen und Beteiligungen. Sollten diese oder andere Risiken und Unsicherheitsfaktoren eintreten oder sich die in den Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Ergebnisse der VIB Vermögen AG wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausgedrückt oder impliziert werden. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung solche vorausschauenden Aussagen zu aktualisieren.

