

2007

Geschäftsbericht

VIB Vermögen AG

| Konzernkennzahlen (IFRS) im Überblick

in T€	2007	2006
Umsatzerlöse	22.172	13.294
Betriebliche Erträge	26.707	21.815
EBIT	20.103	13.769
EBIT-Marge	75,3%	63,1%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	14.669	10.965
EBT-Marge	54,9%	50,3%
Konzernergebnis	12.425	9.771
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.598	13.349
Bilanzgewinn der AG	3.417	1.958
Eigenkapital	194.372	71.535
Eigenkapitalquote	37,7%	44,3%
Nettoverschuldung	280.119	79.166
Verschuldungsgrad	166%	126%
Net Asset Value (NAV)	190.894	123.772
NAV je Aktie	11,17 €	10,16 €
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,78 €	0,90 €
Dividende je Stammaktie*	0,20 €	0,20 €

* Vorschlag der Verwaltung

| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Bericht des Aufsichtsrats	4
Corporate Governance	6
Die Aktie der VIB Vermögen AG	8
Stammdaten	9
Entwicklung des Net Asset Value (NAV)	10
Kapitalmaßnahmen	10
Aktionärsstruktur	10
Investor Relations	11
Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	12
Portrait BBI	12
Transaktion	12
Portfolio	13
Überblick	13
Immobilien-Standorte	16
Neuinvestitionen 2007	17
Neuinvestitionen nach dem 31. Dezember 2007	21
Konzernlagebericht	24
Wirtschaftsbericht	24
Nachtragsbericht	35
Risiko- und Prognosebericht	36
Konzernabschluss	46
Konzern Gewinn- und Verlustrechnung	47
Konzernbilanz	48
Konzernkapitalflussrechnung	50
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	52
Anhang	53
Aufstellung des Anteilsbesitzes	109
Bestätigungsvermerk	110
Impressum	112

| Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Leser,

wir freuen uns, Ihnen mit dem Geschäftsbericht 2007 ein erneutes Rekordjahr präsentieren zu können. Durch umsichtige Neuinvestitionen in attraktive Gewerbeimmobilien steigerten wir Umsatz und Ertrag im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut deutlich. Insgesamt verzeichneten wir betriebliche Erträge von 26,7 Mio. €, ein Plus von 22,4% gegenüber dem Vorjahr. Noch aussagekräftiger für das operative Geschäft sind die gestiegenen Umsatzerlöse, die im Wesentlichen aus Mieteinnahmen resultieren. Diese steigerten wir von 13,3 Mio. € auf 22,2 Mio. €, was einem Zuwachs von rund 67% gleichkommt. Das Vorsteuerergebnis kletterte auf 14,7 Mio. €. Mit einer Vorsteueremarge von 54,9% konnten wir damit einmal mehr unsere hohe Ertragskraft unter Beweis stellen und ebenfalls ein neues Rekordergebnis erreichen. Auch der Konzernjahresüberschuss gemäß IFRS-Rechnungslegung stieg im Berichtsjahr um rund 27% auf 12,4 Mio. €. Daher wollen wir für das abgelaufene Geschäftsjahr auf Basis des handelsrechtlichen Abschlusses den gesamten Bilanzgewinn ausschütten. Dies entspricht einer Dividende von 0,20 € je Aktie.

Positiv auf das Ergebnis wirkte zudem die erfolgreiche Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Im Dezember 2007 konnten wir unseren Anteil an der Immobiliengesellschaft mit Sitz in Ingolstadt von rund 28,5% auf zunächst knapp 70% und bis zum Berichtszeitpunkt auf mehr als 81% der Anteile steigern. Durch diese Investition im Volumen von 24,9 Mio. € sicherten wir uns die Mehrheit an einem renditeträchtigen Portfolio, bestehend aus 14 historischen Objekten im Raum Ingolstadt / Neuburg sowie 16 langfristig vermieteten Einzelhandelsobjekten in Süddeutschland. Weitere Objekte befinden sich in der Projektierung, die in der Folge an die Gesellschaft übergeben werden. Daneben ist die BBI AG Muttergesellschaft der Herrnbräu, eines Weißbierspezialisten aus Ingolstadt mit einer langjährigen Tradition. Die Vollkonsolidierung der neuen Gesellschaften erfolgt mit Beginn des Geschäftsjahres 2008, wodurch die Ertragsstärke der BBI AG ab dem kommenden Geschäftsjahr auch in unserer Gewinn- und Verlustrechnung vollständig sichtbar wird. Mit dem Mehrheitserwerb und den getätigten Neuinvestitionen verfügt die VIB Vermögen AG derzeit über ein Immobilienportfolio mit einer vermietbaren Fläche von rund 500.000 m² – eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr. Damit haben wir unsere führende Position als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien im wachstumsstarken süddeutschen Raum nachhaltig gestärkt. Aus dieser Position heraus wollen wir auch in den kommenden Jahren weiter kräftig expandieren.

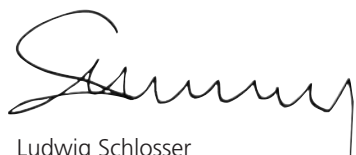
Der Markt für Gewerbeimmobilien bietet hierfür erhebliche Chancen, denn das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien kletterte im Jahr 2007 auf einen neuen Höchststand von 55 Mrd. €. Damit war das Interesse an deutschen Immobilien trotz der Finanzkrise im Jahr 2007 ungebrochen. Jedoch haben sich ausländische Investoren vom deutschen Markt in den vergangenen Monaten zurückgezogen, die in der Vergangenheit mit einem hohem Fremdkapitaleinsatz bei der Finanzierung gearbeitet haben. Grund dafür ist die restriktivere Kreditvergabe

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

der finanzierenden Banken. Profiteur dieser Situation ist unter anderem unsere Gesellschaft, da wir in den vergangenen Jahren bewusst konservative Finanzierungen mit hohen Eigenkapitalanteilen getätigt haben. Dies eröffnet uns Investitionsspielräume, um von den im Jahresverlauf leicht gesunkenen Einkaufspreisen zu profitieren. So sichern wir uns auch zukünftig hohe Mietrenditen und unterstreichen unsere Position als eine der ertragsstärksten Immobiliengesellschaften in Deutschland.

Um das Wachstum konsequent fortzuführen, haben wir im bereits begonnenen Geschäftsjahr weitere Investitionen getätigt. Aufgrund dieser Investitionen und der in Entwicklung befindlichen Projekte rechnen wir im Geschäftsjahr 2008 mit einem Anstieg der betrieblichen Erträge auf 42,5 Mio. €. Auch beim Vorsteuerergebnis erwarten wir ein zweistelliges Wachstum auf rund 17 Mio. €. Die erwartete positive Ertragslage soll dazu beitragen, den inneren Wert der VIB Vermögens AG erneut zu verbessern. Mit einem Net Asset Value (NAV) von 11,17 € je Aktie ist uns dies im letzten Jahr gelungen. Auch wenn sich dies derzeit nicht in unserem Aktienkurs widerspiegelt, sollte mit steigendem Optimismus an den Kapitalmärkten der Aktienkurs dem gutem Geschäftsverlauf folgen.

30. April 2008



Ludwig Schlosser
Vorstand

| Bericht des Aufsichtsrates der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2007

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben wahrgenommen:

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

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

Der Vorstand informierte uns regelmäßig zeitnah und ausführlich über alle die Geschäfte der Gesellschaft betreffenden Themen, insbesondere über die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage sowie die verschiedenen Investitionsmöglichkeiten.

Der Aufsichtsratsvorsitzende stand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand und wurde ausführlich über die aktuellen und wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Aufsichtsrat, Sitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden acht Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates teilnahmen.

In den Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzeltvorgänge, insbesondere mögliche Investitionen sowie Kapitalmaßnahmen beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In der Aufsichtsratssitzung vom 5. März 2007 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat die Einführung des Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Abgabe einer gemeinsamen Entsprechenserklärung gem. § 161 AktG. Die Entsprechenserklärung wurde den Aktionären auf den Internetseiten der Gesellschaft zugänglich gemacht.

In der Sitzung vom 29. April 2008 beschlossen Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung, die den Aktionären ebenfalls auf den Internetseiten der Gesellschaft zugänglich gemacht wird.

Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 26. Juli 2007 wurde in der Sitzung vom 21. Mai 2007 verabschiedet. In der Sitzung vom 19. November 2007 haben Vorstand und Aufsichtsrat ausführlich die mehrheitliche Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG behandelt und den entsprechenden Beschluss gefasst.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Herr Hans-Peter Fleißner ist auf eigenen Wunsch aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Seit 4. Juli 2007 ist Herr Jürgen Wittmann, Vorstand der Sparkasse Ingolstadt, Mitglied des Aufsichtsrats.

Ausschüsse wurden im Geschäftsjahr 2007 nicht gebildet.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2007

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 29. April 2008 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2007 behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2007 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

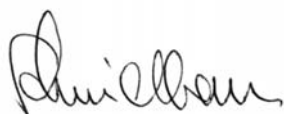
Ebenso wurde in der Sitzung vom 29. April 2008 der vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2007 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg über die durchgeführte Prüfung behandelt. Die Prüfung des Konzernabschlusses 2007 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Ferner hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 29. April 2008 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 25. Juni 2008 verabschiedet.

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

Wir danken dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der VIB Vermögen AG sehr herzlich für ihren hohen Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Neuburg/Donau, 29. April 2008

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

| Corporate Governance

Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG gemäß § 161 AktG

Gemäß § 161 AktG haben Vorstand und Aufsichtsrat einer börsennotierten Aktiengesellschaft jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des elektronischen Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden. Die Erklärung ist den Aktionären dauerhaft zugänglich zu machen.

Die VIB Vermögen AG ist hiervon ausgenommen, da sie im Freiverkehr notiert ist. Dennoch sieht sich die Gesellschaft im eigenen und im Sinne der Aktionäre dazu verpflichtet, nach dem Kodex zu handeln.

Die nachfolgende Erklärung bezieht sich für den Zeitraum bis zum 20. Juli 2007 auf die Kodex-Fassung vom 12. Juni 2006 (veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 24. Juli 2006) und für den Zeitraum seit dem 21. Juli 2007 auf die Kodex-Fassung vom 14. Juni 2007 (veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 20. Juli 2007).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ seit der letzten Entsprechenserklärung vom 5. März 2007 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde und wird:

1. Ziffer 4.2.1 des Corporate Governance Kodex

Die Gesellschaft wurde und wird durch einen Alleinvorstand vertreten.

2. Ziffer 4.2.3 Abs. 6 (bzw. Abs. 4 a.F.), und 4.2.5 des Corporate Governance Kodex

Es erfolgten und erfolgen keine detaillierten Aussagen zum Vergütungssystem des Vorstands.

3. Ziffer 5.3. des Corporate Governance Kodex

Ausschüsse wurden und werden aufgrund der Unternehmensgröße nicht gebildet.

4. Ziffer 5.4.1 Satz 2 des Corporate Governance Kodex

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates war und ist keine Altersgrenze vorgesehen.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

5. Ziffer 7.1.1 Satz 1 des Corporate Governance Kodex

Die Gesellschaft erstellte und erstellt keine Zwischenmitteilungen oder Quartalsfinanzberichte im ersten und zweiten Halbjahr des Geschäftsjahres.

6. Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Corporate Governance Kodex

Der Jahresabschluss und der Halbjahresbericht wurden und werden durch die Gesellschaft zeitnah erstellt. Für den Jahresabschluss war und ist eine Frist von 4 Monaten und für den Halbjahresbericht war und ist eine Frist von 2 Monaten vorgesehen.

Neuburg/Donau, 29. April 2008

Für den Vorstand

Für den Aufsichtsrat

Ludwig Schlosser

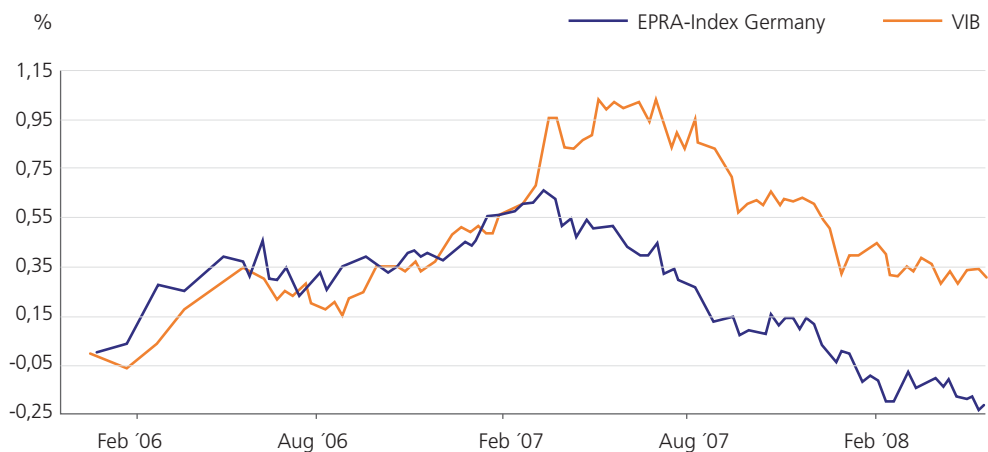
Franz-Xaver Schmidbauer

| Die Aktie der VIB Vermögen AG

Aktienkurs



Die Aktie im Vergleich



Insbesondere die erste Jahreshälfte 2007 war durch ein sehr positives Kapitalmarktumfeld gekennzeichnet, so dass der deutsche Aktienindex DAX bis zum Sommer 2007 ein Jahreshoch von rund 8.150 Punkten erklomm. Jedoch machten sich ab dann erste Auswirkungen der Hypothekenkrise in den USA bemerkbar, wodurch die Kursschwankungen an den weltweiten Börsen deutlich zunahmen. Nach einem über 10%-igen Rückgang des DAX im August 2007 erholte sich das deutsche Börsenbarometer bei deutlich erhöhter Volatilität wieder, so dass der DAX bis zum Jahresende auf rund 8.100 Punkte anstieg. Im Jahresverlauf entsprach dies einem Zuwachs von ca. 22%.

Viele kleinere Titel am deutschen Aktienmarkt nahmen jedoch an der Erholung in der zweiten Jahreshälfte nicht mehr teil. Insbesondere das Umfeld für Immobilienaktien trübte sich ein. Auslöser dafür war, dass sich insbesondere ausländische Investoren aus dem deutschen Immobilienmarkt zurückzogen. Obwohl der heimische Immobilienmarkt nicht direkt von der Finanzkrise betroffen ist, nahm die Sorge um fallende Immobilienpreise in Deutschland zu, was sich auch auf die Werte der börsennotierten Firmen auswirkte. So fiel der Immobilien-Index EPRA für Deutschland im Jahresverlauf um 41 %.

Die Entwicklung des Aktienkurses der VIB Vermögen AG wurde durch das beschriebene Marktumfeld geprägt. Nach einem Start bei 9,13 € im Januar 2007 erklomm die Aktie im Februar ein Hoch von 12,75 €. Nach einer Phase der Stabilisierung folgte mit dem Aufkommen der US-Hypothekenkrise ein Kursrückgang, der bis zum Jahresende anhielt. Den letzten Handelstag beendete die Aktie bei einem Schlusskurs von 8,60 €. Gegenüber dem Net Asset Value (NAV) von 11,17 € zum 31. Dezember 2007 entsprach dies einem Abschlag von rund 22%. Im Vergleich zu anderen börsennotierten Immobiliengesellschaften verzeichnete die VIB Vermögen AG daher eine überdurchschnittlich positive Entwicklung am Kapitalmarkt.

Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.084.000 Stück
Branche	Immobilien
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.084.000 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,17 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	194.372 T€
Ergebnis je Aktie (Konzern)	0,78 € unverwässert
Dividende je Stammaktie *	0,20 €

* Vorschlag der Verwaltung

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Entwicklung des Net Asset Value (NAV)



NAV vom 31. Dezember 2007: 11,17€ je Aktie.

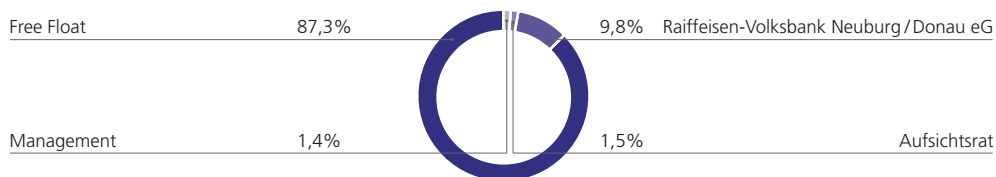
In der Betrachtung des Net Asset Value (NAV) des VIB-Konzerns wird das Wachstum der Gruppe erneut deutlich. Diese Kennzahl beschreibt den Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten und misst damit den Substanzwert der Gesellschaft. Seit dem Jahr 2004 ist der NAV der VIB-Gruppe kontinuierlich mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate (CAGR) von 74,8% gestiegen. Allein im Berichtszeitraum stieg der NAV von 123.772 T€ auf nunmehr 190.894 T€. Auch der NAV je Aktie entwickelte sich positiv und erhöhte sich von 10,16 € (Vorjahr) auf 11,17 €.

Kapitalmaßnahmen

Aufgrund des positiven Kapitalmarktumfelds im Frühjahr 2007 und der erfolgreichen Geschäftsentwicklung konnte die VIB Vermögen AG Anfang April eine Kapitalerhöhung platzieren. Insgesamt wurden 4.896.000 neue Aktien von Investoren im In- und Ausland, mehrheitlich unter Ausnutzung des Bezugsrechts im Verhältnis 5:2, zu einem Preis von 10,90 € je Aktie gezeichnet. Durch die Transaktion, die deutlich überzeichnet war, floss der Gesellschaft ein Bruttoemissionserlös von 53,4 Mio. € zu. Dies diente als Grundlage für die Investition in weitere renditestarke Immobilien im süddeutschen Raum. Durch die Ausgabe der neuen Aktien erhöhte sich das Grundkapital der VIB Vermögen AG von 12.188.000 € auf 17.084.000 €.

Aktionärsstruktur

Mit der im April 2007 durchgeführten Kapitalerhöhung stieg der Freefloat der Gesellschaft weiter an. Insgesamt befanden sich zum Jahresende von den 17.084.000 ausstehenden Aktien 87,3% im Streubesitz. Weitere 9,8% der Anteile entfielen auf die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau, die bereits seit der Gründung langfristiger Anteilseigner der Gesellschaft ist. Weitere 1,4% bzw. 1,5% der Aktien waren in Händen des Managements und der Aufsichtsratsmitglieder.



Investor Relations

Hohe Transparenz, eine ausführliche Berichterstattung und der regelmäßige Dialog der Gesellschaft mit der Finanzgemeinde genießen bei der VIB Vermögen AG höchste Priorität. So publiziert die im Freiverkehr und M:access notierte Gesellschaft ausführliche Geschäfts- und Halbjahresberichte und informiert durch regelmäßige Pressemeldungen über die aktuellen Entwicklungen. Um die Transparenz insbesondere gegenüber den internationalen Investoren weiter zu erhöhen, erfolgte zum 01. Januar 2007 die Umstellung auf die Fair Value-Methode bei der Bewertung von Immobilien. Dadurch bekommen Investoren einen detaillierten, objektiven Einblick in die Wertentwicklung des Immobilienportfolios.

Neben der weiteren Verbesserung der Berichterstattung hat sich die VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmals freiwillig mit dem Corporate Governance Kodex auseinandergesetzt. Der Vorstand begrüßt die darin empfohlenen Maßnahmen für eine gute Unternehmensführung und zur verstärkten Transparenz gegenüber Investoren (vgl. Entsprechenserklärung S. 6 des Berichts).

Daneben stand der Vorstand der Gesellschaft in regelmäßigem Austausch mit der Finanzgemeinde. Hierzu zählte die mehrfache Teilnahme an Investorenkonferenzen, darunter die HSBC Konferenz oder die M:access Konferenz in Frankfurt. Auch der intensive Dialog mit Analysten für regelmäßige Updates der Unternehmensstudien sowie Gespräche mit der Finanzpresse waren wichtiger Bestandteil der Investor Relations-Arbeit.

Finanzkalender 2008

30. April 2008	Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2007
25. Juni 2008	Ordentliche Hauptversammlung
29. August 2008	Veröffentlichung des Halbjahresberichtes 2008

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

| Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

Porträt der BBI

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG) ist im Jahr 2006 aus der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG mit ihrer traditionsreichen Tochtergesellschaft Herrnbräu – ein Weißbierspezialist mit Sitz in Ingolstadt - hervorgegangen. Nach ihrer Neuausrichtung agiert die BBI AG als Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren und SB-Märkte. Zum Immobilienportfolio gehören insgesamt 14 Objekte des Altbestands sowie 16 neu erworbene Immobilien. Diese wiesen zum 31. Dezember 2007 insgesamt eine vermietbare Fläche von mehr als 100.000 Quadratmeter auf und generieren in Bezug auf den Buchwert von 118 Mio. € eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,5% p.a. Sämtliche Immobilien sind vollständig und zumeist langfristig vermietet. Für den Ausbau des künftigen Wachstums hat sich die BBI 17 weitere in der Entwicklungsphase befindliche Objekte im Volumen von ca. 153 Mio. € vertraglich bzw. durch Absichtserklärungen gesichert. Diese neuen und bereits im Wesentlichen an namhafte Ankermieter vergebenen Immobilien sollen zwischen 2008 und 2010 an die BBI AG übergeben werden und zu weiteren Umsatz- und Ertragssteigerungen der VIB-Gruppe beitragen.

Transaktion

Neben der Direktinvestition in Immobilien stellt die Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft ebenfalls eine attraktive Möglichkeit zur Umsetzung der Wachstumsstrategie dar. Insbesondere vor dem Hintergrund gesunkener Aktienkurse an den Börsen bietet die Übernahme von Immobiliengesellschaften die Chance auf günstige Einkaufspreise und damit die Realisierung von Wertsteigerungspotenzialen.

Diese Marktchance nutzte die VIB Vermögen AG im Dezember 2007 und stockte ihren Anteil an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG von rund 29% auf rund 70% auf. Die Überschreitung der 30%-Hürde löste ein Pflichtangebot gemäß WpÜG aus, das die VIB Vermögen AG Ende Januar den Aktionären der BBI AG unterbreitete. Insgesamt bot die Gesellschaft den BBI-Aktionären einen Preis von 11,70 € je Aktie. Das Angebot endete am 21. Februar 2008. Durch den erfolgreichen Abschluss des Übernahmeangebots sowie weiteren Zukäufen am Aktienmarkt hat die VIB Vermögen den Anteilsbesitz auf rund 81,4% (Stand: 10. April 2008) aufgestockt. Durch den Kauf der Anteile unter dem derzeitigen NAV je BBI-Aktie von 14,68 € (gemäß Zwischenmitteilung der BBI AG vom 16. November 2007) konnte die VIB Vermögen AG stille Reserven realisieren, die bereits im Geschäftsjahr 2007 teilweise sichtbar wurden. Mit der Übernahme der BBI etabliert sich die VIB Vermögen AG zugleich als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in der Wachstumsregion Süddeutschland.

| Portfolio

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

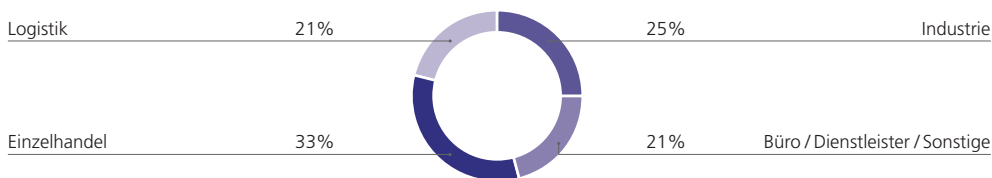
Konzernanhang

Überblick

Zum Bilanzstichtag verfügte der VIB-Konzern über ein werthaltiges Immobilienportfolio mit einer Gesamtmietfläche von rund 500.000 m²; das waren rund 260.000 m² oder 108% mehr als noch im Vorjahr. Grund für den starken Anstieg waren zum einen die getätigten eigenen Neuinvestitionen in Gewerbeimmobilien, zum anderen die erworbene Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Allein durch diese erfolgreiche Transaktion und die damit verbundene Vollkonsolidierung der Gesellschaft im VIB-Konzern wuchs das Portfolio um mehr als 100.000 m².

Damit hat die VIB Vermögen AG ihr Immobilienvermögen im abgelaufenen Geschäftsjahr signifikant ausgebaut. Die flächenmäßige Ausdehnung im Berichtszeitraum spiegelt sich auch in der Erhöhung des Marktwertes des Portfolios wider: Dieser stieg von 127,8 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 457,3 Mio. € an. Gleichzeitig nahmen die mit dem Portfolio erzielbaren jährlichen Nettomieterlöse der Gruppe unter Berücksichtigung der zum 31. Dezember 2007 bereits fest abgeschlossenen Verträge von 14,3 Mio. € auf insgesamt 33,4 Mio. € zu.

Immobilienportfolio der VIB Gruppe nach Nettoerlösen/Segment (Stand: Dezember/2007)



Hinsichtlich der Nutzungsarten weist der Bestand an Gewerbeimmobilien weiterhin eine gesunde Diversifizierung auf. Gemessen an den Netto-Mieterlösen entfallen auf das Segment „Industrie“ rund 25%. Der Bereich „Einzelhandel“ stellt mit 33% ein weiteres, wichtiges Standbein der VIB Vermögen AG dar. Auf die Logistiksparte entfallen ca. 21% und rund 21% werden als Büros, von Dienstleistern oder auf sonstige Art genutzt.

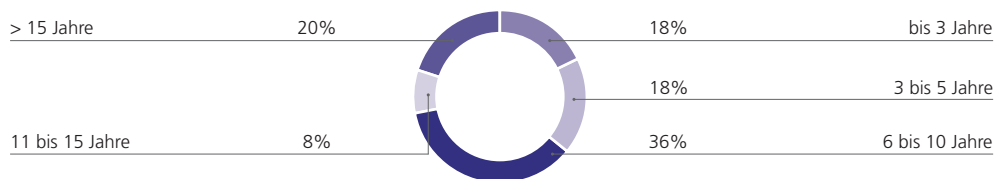
Durchschnittliche Mietrenditen nach Branchen (Renditen auf Basis von Marktwerten) (Stand: Dezember/2007)



Aufgrund der breiten sektoralen Streuung weist das Portfolio des VIB-Konzerns damit eine hohe Stabilität der Mieteinnahmen gegenüber möglichen Branchenveränderungen auf. Verstärkt wird dieser Effekt durch die Mieterverteilung des Portfolios. Weiterhin legt die VIB Vermögen AG großen Wert auf die Bonität ihrer Mieter, zu denen unter anderem folgende Unternehmen zählen:

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

Ebenso stabil zeigt sich das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG bei der Restlaufzeit der Mietverträge. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit, bezogen auf die Nettomieterlöse, liegt derzeit bei rund 8,5 Jahren. Nur rund 18% der Nettomieterlöse sind für weniger als drei Jahre gebunden, weitere 18% liegen zwischen drei und fünf Jahren. Mit rund 36% ist das Gros der Mieterlöse für sechs bis zehn Jahre sichergestellt. Gleichzeitig sind 28% der Nettomieterlöse für eine Dauer von mehr als zehn Jahren vertraglich fixiert. Durch die langen Laufzeiten eines Großteils der Verträge wird die langfristige Erzielung sowie die Planbarkeit der Mieteinnahmen gewährleistet.



Damit verfügt die VIB-Gruppe über eine hinsichtlich Mieterzusammensetzung, sektoraler Streuung und Mietvertragslaufzeit optimale Portfolio-Struktur. Im Zuge der Integration der BBI AG wurde das Immobilienportfolio zudem passgenau ergänzt. Die niedrige Leerstandsquote von rund 0,3% (bewertet zu Marktmieten) sowie eine durchschnittliche Mietrendite von 7,03% (auf der Basis von Marktwerten) untermauern eindrucksvoll die Hochwertigkeit und Ertragskraft des Immobilienbestandes des VIB-Konzerns.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Immobilien-Standorte

Objekte beispielsweise in:

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



Neuinvestitionen 2007

Das Geschäftsjahr 2007 der VIB Vermögen AG war geprägt durch den beschleunigten Ausbau des Immobilienportfolios der Gesellschaft. Insgesamt konnten lukrative Investitionen in 14 renditestarke Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 143.127 m² realisiert werden. Mit einem Investitionsvolumen von rund 139,0 Mio. € konnte das Wachstum der VIB Vermögen AG erneut gesteigert werden. Bereits im Vorjahr lag der Wert bei rund 80 Mio. €.

Logistikzentrum

Regensburg-Burgweinting, Rathenastr. 5

Erbaut/Erworben	Erworben 11/2006 Fertigstellung 06/2007
Vermietbare Fläche in m ²	9.850 (Lager), 400 (Büro)
Mieter	Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100%



BusinessPark

Regensburg, Osterhofener Str. 11 + 17

Erbaut/Erworben	Erworben 03/2007
Vermietbare Fläche in m ²	8.180
Mieter	Industrieunternehmen Dienstleistungsunternehmen
Vermietungsstand	100%



Produktions- und Logistikhalle

Neufahrn bei München, Lilienthalstr. 6

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	30.050
Mieter	Automobilhersteller, Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100%



Donau City Center II

Ingolstadt, Schillerstr. 2

Erbaut/Erworben	Fertigstellung 11/2007 bis 04/2008
Vermietbare Fläche in m ²	3.948
Mieter	Ärzte, Einzelhandel, Dienstleister
Vermietungsstand	100%



Industriehalle für Produktion und Logistik

Wackersdorf, Oskar-von-Miller-Str. 10

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	18.265
Mieter	Produktionbetrieb Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100%



Einkaufszentrum

Gersthofen, Bahnhofstraße 11

Erbaut/Erworben	Erworben 04/2007
Vermietbare Fläche in m ²	8.607
Mieter	Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen
Vermietungsstand	100%



Bürogebäude

Schwabmünchen, Robert-Bosch-Str. 8

Erbaut/Erworben	Erworben 09/2007
Vermietbare Fläche in m ²	1.721
Mieter	Dienstleistungsunternehmen
Vermietungsstand	100%



Produktions- und Lagergebäude

Heroldsberg, Schleifweg 12 + 14

Erbaut/Erworben	Erworben 10/2007
Vermietbare Fläche in m ²	5.210
Mieter	Industrie- und Großhandels- unternehmen
Vermietungsstand	100%



Büro- und Geschäftsgebäude

Nürnberg, Fürther Straße 212

Erbaut/Erworben	Erworben 10/2007
Vermietbare Fläche in m ²	11.527
Mieter	div. Dienstleister
Vermietungsstand	100%



An unsere Aktionäre

- Konzernlagebericht
- Konzernabschluss
- Konzernanhang

Logistikanlage

Regensburg, Irler Höhe 40 + 42

Erbaut/Erworben	Erworben 10/2007
Vermietbare Fläche in m ²	9.249
Mieter	Logistikdienstleister
Vermietungsstand	100%



Büro- und Geschäftsgebäude

Lauf, Friedensplatz 7 - 9

Erbaut/Erworben	Erworben 12/2007
Vermietbare Fläche in m ²	3.063
Mieter	Einzelhandelsunternehmen und Dienstleister
Vermietungsstand	100%



Logistikanlage

Herten, Carl-Bosch-Straße 1 - 5

Erbaut/Erworben	Fertiggestellt 12/2007
Vermietbare Fläche in m ²	8.670
Mieter	Sanitärgrößhändler
Vermietungsstand	100%



Darüber hinaus wurden Grundstücke in Murnau und Neufahrn bei München sowie eine vermietete Parkplatzfläche erworben. In der Tschechischen Republik konnte ein Grundstück zur weiteren Entwicklung gesichert werden.

Neben den von der VIB Vermögen AG selbst durchgeführten Akquisitionen wird zum 31.12.2007 erstmals das Portfolio der BBI AG vollkonsolidiert und in der Bilanz des VIB-Konzerns erfasst. Dadurch erhöht sich der Bestand an Immobilien um mehr als 100.000 m², die vollständig vermietet sind.

Derzeit zählen zum Immobilienportfolio der BBI AG insgesamt 14 historische Objekte (sog. Altbestand) sowie 16 neu erworbene Fach- und Einzelhandelsmärkte.

Beim Altbestand handelt es sich um 12 Immobilien, jeweils mit gastronomischer Nutzung sowie weiteren Büro- und Wohnflächen. Darüber hinaus zählen zum Altbestand ein Erbbaugrundstück und der Brauereibetrieb.

Die Fach- und Einzelhandelsmärkte umfassen 15 Fachmärkte an verschiedenen Standorten in Deutschland mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 87.800 m². Die Objekte sind mit langfristigen Verträgen an einen Mieter vermietet. Ein Fachmarktzentrum in Pfaffenhofen/Ilm mit einer Verkaufsfläche von rund 1.700 m² wurde im Jahr 2007 fertiggestellt. Mieter sind Einzelhandelsketten und regionale Anbieter.

Zum 31. Dezember 2007 weist das Gesamtportfolio der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG eine vermietbare Fläche von mehr als 100.000 m² auf und generiert in Bezug auf den Buchwert der fremd vermieteten Immobilien von 118 Mio. € eine durchschnittliche Mietrendite von rund 6,5% p.a. Sämtliche Immobilien der BBI AG sind vollständig und zumeist langfristig vermietet.

Um das Wachstum weiter zu forcieren, hat sich die BBI AG zusätzliche 17, in der Entwicklungsphase befindliche Objekte, im Volumen von ca. 153 Mio. Euro vertraglich bzw. durch Absichtserklärungen gesichert. Die Übergabe der Objekte wird in den Jahren 2008-2010 erfolgen und zu einer deutlichen Steigerung der Mieteinnahmen führen.



Restaurant Weißbräuhaus,
Ingolstadt



Restaurant Il Vero,
Ingolstadt



Restaurant Voilà,
Neuburg/Donau

Neuinvestitionen nach dem 31. Dezember 2007

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Logistikimmobilie

Mitterteich

Erbaut/Erworben Übernahme geplant 05/2008

Vermietbare Fläche in m² 10.500

Mieter Industrieunternehmen

Vermietungsstand 100%



Büro- und Geschäftshaus

Nürnberg, Nicolaistraße 14 + 16

Erbaut/Erworben Erworben 01/2008

Vermietbare Fläche in m² 4.625

Mieter Öffentliche Hand
und Dienstleister

Vermietungsstand 100%

Industrieanlage

Neuburg, Ruhrstraße 7

Erbaut/Erworben Erworben 01/2008

Vermietbare Fläche in m² 9.295

Mieter Produktionsunternehmen
und Dienstleister

Vermietungsstand 100%

SB-Warenhaus

Pfaffenhofen/Ilm (ein Objekt der BBI AG)

Erbaut/Erworben Übernommen 04/2008

Vermietbare Fläche in m² 6.700

Mieter Einzelhandelskette

Vermietungsstand 100%

Darüber hinaus hat die Gesellschaft weitere Verträge über Grundstücke abgeschlossen. Diese Objekte werden im Geschäftsjahr 2008 entwickelt bzw. übernommen und tragen zu einem deutlichen Ausbau des Immobilienportfolios bei. Dabei liegt der Investitionsfokus auf den zukunftssträchtigen und wachstumsstarken Regionen Süddeutschlands. Mit den aufgeführten Neuinvestitionen verfolgen wir diesen Weg konsequent weiter und stärken damit die Position des VIB-Konzerns als führende Gesellschaft für Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum.





| Wirtschaftsbericht

1. Darstellung der Geschäftstätigkeit und deren Rahmenbedingungen

a. Geschäftstätigkeit

Die VIB Vermögen AG als Mutterunternehmen der VIB-Gruppe ist eine mittelständische Immobilienholding mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien in Süddeutschland. 1993 als Personengesellschaft gegründet, wurde die VIB im Jahr 2000 in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Seitdem entwickelte die Gesellschaft ihre Kernkompetenzen ebenso wie die weiteren Unternehmen der VIB-Gruppe im Bereich des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen weiter.

Dabei verfolgt die VIB-Gruppe eine „Buy-and-hold-Strategie“. Sie erwirbt einerseits Bestandsimmobilien und entwickelt andererseits auch Immobilien für das eigene Portfolio. Zum Portfolio der VIB-Gruppe mit einer vermietbaren Gesamtfläche von aktuell ca. 500.000 m² zählen verschiedene Logistikimmobilien und Industrieanlagen, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren. Die Verwaltung und Administration des Immobilienportfolios erfolgt durch die VIB Vermögen AG, durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH sowie durch die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI AG). Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI AG erworben. Deren 100%ige Tochtergesellschaft, die Herrnbräu GmbH & Co. KG, die sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken (=Segment Brauerei) spezialisiert hat, ist im Konzernabschluss der BBI AG enthalten. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI AG ist somit auch das Segment „Brauerei“ im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG erfasst.

b. Unternehmensstruktur und Beteiligungen

Als Muttergesellschaft des Konzerns fungiert die VIB Vermögen AG mit Sitz in Neuburg/Donau. Insgesamt war die VIB Vermögen AG zum Jahresende 2007 an 17 Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligt, wovon drei Gesellschaften aufgrund der Beteiligungsquote nicht vollkonsolidiert werden. Die Konzernstruktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr wesentlich verändert. So beteiligte sich die VIB Vermögen zu 100% an der tschechischen RV Technik s.r.o. und erwarb so ein Grundstück im grenznahen Ausland. Weiterhin beteiligte sich die Gesellschaft mit 74% an der VSI GmbH sowie mit einem Anteil von 60% an der IVM Verwaltung GmbH. In diesen Gesellschaften werden zusammen mit strategischen Partnern Immobilien entwickelt bzw. erworben.

Nachdem die Beteiligung an der BBI AG im Zuge einer Kapitalerhöhung im Jahr 2006, an der sich die VIB Vermögen AG nicht beteiligte, auf 28,63% gesunken war, erhöhte die VIB Vermögen AG ihren Anteil im Dezember erneut auf 69,99%. Der Gesamtkaufpreis für die zusätzlichen Anteile belief sich im Jahr 2007 auf insgesamt 24,9 Mio. €. Bei der BBI AG handelt es sich um einen

Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Das Portfolio umfasst derzeit insgesamt 14 historische Objekte sowie 16 im Jahr 2007 neu erworbene Immobilien. Zudem verfügt die Gesellschaft mit der Herrnbräu GmbH & Co. KG über eine traditionsreiche Tochtergesellschaft, die sich auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken spezialisiert hat. Die BBI AG-Gruppe erstellt einen eigenen Konzernabschluss und ist zum 31. Dezember 2007 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen. Das Ergebnis der BBI AG-Gruppe bis einschließlich 31. Dezember 2007 wurde aus Vereinfachungsgründen anteilig im Beteiligungsergebnis (at equity) erfasst.

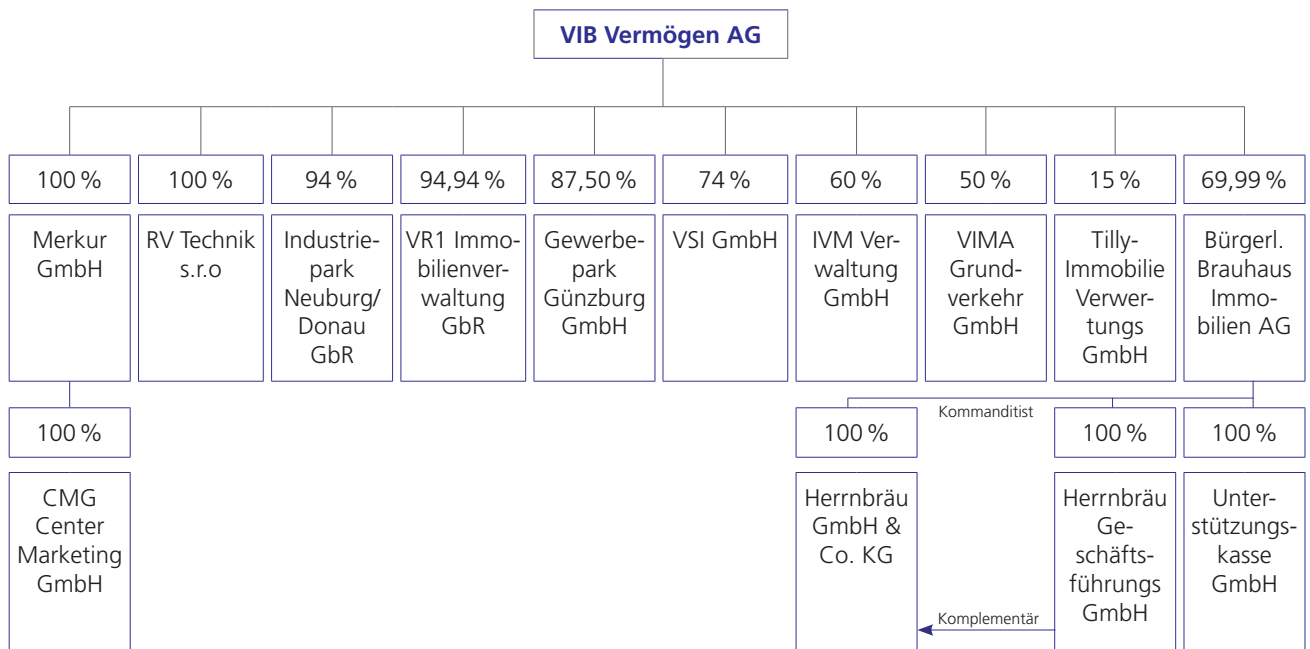
An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Unternehmensstruktur zum 31. Dezember 2007



Erläuterung:

Bei der „Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH“ (kurz: Unterstützungskasse GmbH) handelt es sich um eine unbedeutende Tochtergesellschaft der BBI AG ohne nennenswerten Geschäftsumfang.

Über die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist die BBI AG mittelbar zu 100 % an der „Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt“ und der „Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH, Ingolstadt“ beteiligt. Hier handelt es sich ebenfalls um unbedeutende Tochtergesellschaften ohne nennenswerten Geschäftsbetrieb mit nur geringen Umsätzen. Ferner ist die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit 40 % an der Tre Effe S.R.L., Forli (Italien) beteiligt, über die der Getränkeabsatz in Italien abgewickelt wird. Diese Gesellschaft ist im Konzernabschluss der BBI AG und somit auch im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG nach der at-equity-Methode bilanziert.

c. Mitarbeiter, Personalentwicklung und Organe

Zum Jahresende 2007 beschäftigte der VIB-Konzern insgesamt 106 Mitarbeiter (Vorjahr: 101 Mitarbeiter), die sich wie folgt verteilen:

- VIB Vermögen AG-Gruppe (ohne BBI AG):
incl. Vorstand 15 Mitarbeiter (Vorjahr: 8 Mitarbeiter)
- BBI AG, Bereich Immobilien:
incl. Vorstand 3 Mitarbeiter (Vorjahr: 1 Mitarbeiter)
- BBI AG, Bereich Brauerei (Herrnbräu GmbH & Co. KG):
incl. 2 Geschäftsführer 88 Mitarbeiter (Vorjahr: 91 Mitarbeiter)

Der Anstieg der Beschäftigtenzahl im Immobilienbereich um neun Mitarbeiter spiegelt den starken Ausbau des Immobilienportfolios im Berichtszeitraum wider. Im Rahmen der geplanten Ausweitung der Geschäftstätigkeit sind auch im nächsten Geschäftsjahr weitere Neueinstellungen vorgesehen. Dennoch wird die Gesellschaft künftig ihre kosteneffiziente und schlanke Personalstruktur beibehalten.

Vertreten wird die VIB Vermögen AG durch Alleinvorstand Ludwig Schlosser. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates fand im Berichtsjahr eine Veränderung statt. Herr Hans-Peter Fleißner ist aus dem Gremium ausgeschieden. Die Herren Franz-Xaver Schmidbauer (Aufsichtsratsvorsitzender) und Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender) gehören unverändert dem Aufsichtsrat an. Mit Herrn Jürgen Wittmann konnte zudem ein neues, kompetentes Mitglied gewonnen werden.

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wird durch den Alleinvorstand Peter Schropp vertreten. Dem Aufsichtsrat gehören die Herren Ludwig Schlosser (Aufsichtsratsvorsitzender), Franz-Xaver-Schmidbauer (stellvertretender Vorsitzender), Peter Amberger, Rupert Hackl, Uwe Krause (Arbeitnehmervertreter) und Franz Leiter (Arbeitnehmervertreter) an. Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert.

d. Allgemeine wirtschaftliche Entwicklung und Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland

Im Jahr 2007 war die Weltwirtschaft gekennzeichnet durch eine anhaltend positive Konjunkturentwicklung. Nachdem im Jahr 2006 eine globale Wachstumsrate in Höhe von 5,0% erreicht wurde, lag der Zuwachs im Folgejahr bei 4,9%.¹ Grund für die leichte Abschwächung ist nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) die sog. „Subprime-Krise“, die insbesondere in den USA zu einer Eintrübung des Wirtschaftsklimas führen könnte. Dennoch wird für 2008 ein weltweites Wachstum von 4,1% und damit ein weiterhin günstiges gesamtwirtschaftliches Umfeld erwartet.

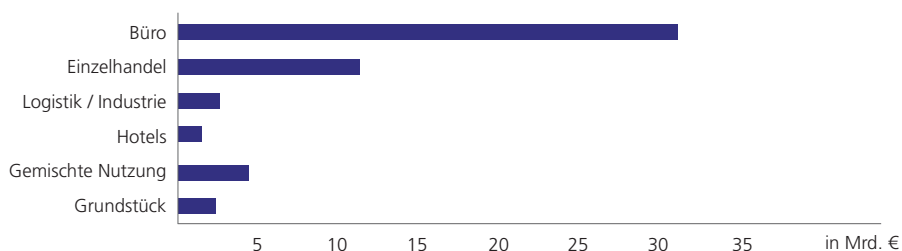
¹ IWF 2008

In Deutschland war die konjunkturelle Lage trotz der Mehrwertsteuererhöhung zu Beginn des Jahres 2007 weiterhin gut. Nachdem im Vorjahr ein Wirtschaftswachstum von 2,9% erreicht wurde, wuchs das Brutto-Inlandsprodukt (BIP) im Jahr 2007 laut Angaben des Statistischen Bundesamtes real um 2,5%.² Ausschlaggebend waren insbesondere der weiterhin starke Export (+8,3%) sowie die gestiegene Nachfrage nach Investitionsgütern (+4,9%). Hingegen konnte der private Konsum mit einem preisbereinigten Rückgang von -0,3% auch im Jahr 2007 erneut keinen Wachstumsbeitrag leisten. Trotz einer leichten Abkühlung der Konjunktur im kommenden Jahr rechnen Experten für 2008 dennoch mit einem stabilen Anstieg der Wirtschaftsleistung von rund 1,7%.³

Die Inflationsrate im Euroraum lag im Jahr 2007 bei 2,1% und damit über der Zielmarke der Europäischen Zentralbank (EZB).⁴ Hintergrund der vergleichsweise hohen Preissteigerung waren vor allem die Anstiege bei Lebensmittel- und Energiepreisen. Um die resultierenden Inflationstendenzen im Euroraum einzudämmen, sah sich die EZB zu einer restriktiven Geldpolitik gezwungen und erhöhte die Leitzinsen bis zum Jahresende auf ein Niveau von 4%.⁵ Für 2008 geht die Notenbank von einer leichten Abschwächung der Preisrisiken in Europa aus, sodass mit zumindest stabilen Zinssätzen gerechnet werden kann. Einige Marktteilnehmer prognostizieren gar einen Rückgang des Zinsniveaus im Verlauf der zweiten Jahreshälfte. Daher ist von einem insgesamt günstigen monetärem Umfeld mit positiven Auswirkungen auf den Immobilienmarkt auszugehen.

Mit einem historischen Höchststand des Transaktionsvolumens von rund 55 Mrd. € und einem Anstieg von 11% konnte der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt 2007 ein Rekordjahr erzielen.⁶ Davon entfielen etwa 57% (31,4 Mrd. €) auf den Bereich Büro und 21% (11,3 Mrd. €) auf den Einzelhandelssektor. Für Logistik- und Industrieimmobilien wurden insgesamt 2,6 Mrd. € (5%) investiert, während für die übrigen Segmente (gemischte Nutzung, Grundstücke und Hotels) 7,9 Mrd. € aufgewendet wurden. In der zweiten Jahreshälfte kam es aufgrund der von den USA ausgehenden „Subprime-Krise“ zu einem spürbaren Rückgang beim Transaktionsvolumen.⁷

Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



² Statistisches Bundesamt 2008

³ Jahreswirtschaftsbericht 2008 der Bundesregierung

⁴ Eurostat 2008

⁵ Europäische Zentralbank 2008

⁶ Enthalten sind Einzel- und Portfoliotransaktionen in den Bereichen Büro-, Einzelhandels-, Logistik- bzw. Industrie-, Hotel- und Spezialimmobilien sowie Grundstücke

⁷ JonesLangLasalle 2008

Der wirtschaftliche Aufschwung in der Bundesrepublik führte bei Immobilien zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietflächen und damit zu einem verbesserten Umfeld für Immobilienunternehmen, da sich die Leerstände weiter reduzierten. Ausgelöst durch die Expansion der Unternehmen erhöhte sich insbesondere der Bedarf an Büro- und Logistikimmobilien, wodurch nach Einschätzung von einigen Marktbeobachtern je nach Lage eine positive Entwicklung bei den Mietpreisen eintreten kann.⁸ Auch im Einzelhandel rechnen Experten trotz weiteren Flächenwachstums aufgrund steigender Mieten mit einer Stabilisierung der Flächenproduktivitäten.⁹

Bedingt durch die Turbulenzen am US-amerikanischen Immobilienmarkt entstanden in der zweiten Hälfte des Jahres 2007 Unsicherheiten an den globalen Kapitalmärkten. Dies führte zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen, da die Kreditinstitute daraufhin ihre Kreditvergabe zum Teil deutlich einschränkten. Besonders Investoren aus dem Ausland, die oftmals mit hohem Fremdkapitalanteil und geringer Eigenkapitalquote operieren, hatten darunter zu leiden und reduzierten ihr Engagement auf dem deutschen Immobilienmarkt. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen ging von fast 50% (1. Halbjahr 2007) auf rund 34% zurück.¹⁰ Als Folge des Rückzugs dieser Investorengruppe und dem daraus resultierenden Nachfragerückgang sanken im Jahr 2007 die Kaufpreisfaktoren deutscher Gewerbeimmobilien. Da gleichzeitig die Mietpreise für gewerblich nutzbare Immobilien leicht anzogen, führte dies zum Jahresende bereits zu einem Anstieg der Netto-Anfangsrenditen, insbesondere außerhalb der großen deutschen Ballungsräume („Big 5“: Hamburg, Düsseldorf, Rhein-Main, Berlin, München).

Die VIB-Gruppe konnte von der positiven Markt- und Branchenstimmung profitieren und die Geschäftstätigkeit entsprechend ausweiten. Dies zeigt sich u. a. in der Steigerung der Umsatzerlöse um mehr als 66 % auf 22.172 T€. Auch der Jahresüberschuss der Gruppe erhöhte sich um 2.654 T€ auf 12.425 T€. Der Anstieg des Jahresergebnisses resultiert u. a. auch aus dem Beteiligungsertrag (at equity) der BBI AG. Das Engagement in Immobilien und Beteiligungen führte zu einem Anstieg des Anlagevermögens auf 499.366 T€. Gleichzeitig erhöhten sich die langfristigen Finanzschulden von 59.905 T€ auf 259.411 T€. Grund für diesen Anstieg ist die konsequente Einhaltung des Prinzips, Investitionen zu rund 30 % mit Eigenkapital und rund 70 % mit Fremdkapital zu finanzieren.

Im Rahmen der im Berichtsjahr durchgeführten Kapitalerhöhung flossen der VIB Vermögen AG 53.366 T€ zu. Zusammen mit der Neubewertung des Immobilienbestandes und dem laufenden Ergebnis erhöhte sich dadurch das Eigenkapital auf 194.372 T€.

Für das Jahr 2008 lässt dies auf verbesserte Rahmenbedingungen für deutsche Immobilienunternehmen schließen. Während einerseits die Anschaffungskosten für Gewerbeimmobilien tendenziell sinken, ist aufgrund der robusten Entwicklung der Realwirtschaft mit stabilen oder gar steigenden Mietpreisen zu rechnen. Dadurch ergeben sich lukrative Investitionsmöglichkeiten

⁸ Atis Real 2008

⁹ Hahn Retail Real Estate Report – Germany 2007 / 2008

¹⁰ JonesLangLasalle 2008

für solide finanzierte Immobiliengesellschaften. Sofern sich die Turbulenzen an den Kapitalmärkten im Jahresverlauf deutlich abkühlen und auch das Zinsniveau stabil bleibt, steht damit einer Fortsetzung des Aufwärtstrends am deutschen Immobilienmarkt nichts im Wege. Auch für die VIB-Gruppe stünden damit neue Wachstumschancen offen.

e. Unternehmensziele und Strategie

Es bleibt das erklärte Ziel der VIB-Gruppe, den in vergangenen Jahren beschrittenen Weg des Ausbaus des Immobilienportfolios weiter zu verfolgen und Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren kontinuierlich zu steigern. Mit der Akquisition lukrativer Gewerbeimmobilien sowie der Erhöhung des Anteils an der BBI AG hat die VIB-Gruppe im Geschäftsjahr 2007 wichtige Voraussetzungen für die Fortführung des Expansionskurses und die weitere Steigerung des Unternehmenswertes geschaffen.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch zukünftig den Fokus ihrer Investitionstätigkeit auf den Süden Deutschlands legen. Attraktive Investitionen in anderen, wachstumsstarken Regionen sind dabei nicht ausgeschlossen, sofern die strengen Investitionsanforderungen der VIB-Gruppe erfüllt werden:

- Gewerbeimmobilien, insbesondere in den Bereichen Industrie und Logistik
- Investitionsvolumen bis 40 Mio. €
- Durchschnittliche Mietrendite von 7,5 % p.a. (bezogen auf die Anschaffungskosten)
- Hohe Mieterbonität im Verhältnis zur Mieteinnahme
- Gute Drittverwendungsmöglichkeit
- Gute Bausubstanz
- Investitionsschwerpunkt Süddeutschland

Die konsequente Einhaltung dieser Kriterien gewährleistet das nachhaltige und profitable Wachstum der VIB-Gruppe. Um weiterhin eine kosteneffiziente Organisationsstruktur beizubehalten, fokussiert sie sich beim Ausbau ihres Immobilienportfolios auf renditestarke Industrie- und Logistikobjekte. Durch die primäre Vergabe an wirtschaftliche Ankermieter können der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten deshalb niedrig gehalten werden. Zudem kann die VIB-Gruppe speziell in diesem Segment von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk des Managements profitieren.

Bei der Durchführung weiterer Akquisitionen wird die VIB-Gruppe auch in Zukunft auf eine ausgewogene Finanzierungsstruktur setzen. Insbesondere durch die jüngsten Entwicklungen auf dem US-amerikanischen Immobilienmarkt und die damit einhergehende Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für Investoren mit hohem Fremdkapitalanteil sieht sich die Gesellschaft in ihrem bisherigen Kurs der finanziellen Solidität bestätigt. Eine im Durchschnitt niedrige Fremd-

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

verschuldung schmälert die Abhängigkeit der VIB-Gruppe von Veränderungen der Zinslandschaft und ermöglicht die Erwirtschaftung nachhaltiger Renditen. Gleichzeitig führt die rasche Rückführung der Kredite zum Aufbau werthaltiger Substanz und stärkt den Unternehmenswert.

Auf Basis ihrer finanziellen Stabilität und ihrer positiven Marktstellung will die VIB-Gruppe ihre Wachstumsstrategie auch zukünftig fortführen. Dabei setzt die Gesellschaft einerseits auf die Nutzung der im aktuellen Marktumfeld bestehenden Investitionsmöglichkeiten durch selektive Zukäufe einzelner Objekte. Andererseits sind weitere zielgerichtete Übernahmen bzw. Beteiligungen an ertragsstarken Immobiliengesellschaften nicht ausgeschlossen. Der VIB-Konzern wird seine Positionierung als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften für Gewerbeimmobilien im süddeutschen Raum für das weitere Wachstum nutzen.

f. Segment Brauerei

Die BBI AG erstellt einen eigenen Konzernabschluss, in den auch deren 100%ige Tochtergesellschaft, die Herrnbräu GmbH & Co. KG (= Segment Brauerei), einbezogen ist. Der Konzernabschluss der BBI AG und somit auch das Segment Brauerei ist in der Konzernbilanz der VIB Vermögen AG enthalten. Da die Mehrheitsübernahme an der BBI AG erst zum 15.12.2007 erfolgte, ist das Ergebnis der BBI-AG-Gruppe (incl. dem Bereich Brauerei) anteilig im Beteiligungsergebnis (at equity) erfasst.

Der Gesamt-Getränke-Absatz (Eigenprodukte und Handelsware) der Herrnbräu GmbH & Co. KG ging im Geschäftsjahr 2007 leicht zurück (-1,4 %), wobei der Anteil der Eigenprodukte leicht zulegen konnte.

Das Marktumfeld war 2007 von großen Herausforderungen für deutsche Brauereien gekennzeichnet. So sah sich die Branche mit höheren Kosten für Rohstoffe, Energie und Kraftstoffe konfrontiert. Gleichzeitig führte u. a. ein verändertes Verbraucherverhalten zu einem Rückgang des Bierabsatzes in der Bundesrepublik um 3,7 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt konnte der deutsche Getränkemarkt im vergangenen Jahr nicht von den günstigen konjunkturellen Rahmenbedingungen profitieren. In der Branche ist deshalb auch zukünftig mit intensiven Konzentrationsprozessen zu rechnen.

Auch im Geschäftsjahr 2008 wird mit einem schwierigen Markt- und Wettbewerbsumfeld gerechnet. Diesen Herausforderungen will die Herrnbräu GmbH & Co. KG durch eine verstärkte Marktdurchdringung und der Ausweitung der Vertriebsaktivitäten begegnen. Begleitet und unterstützt werden diese Maßnahmen durch eine fortgeführte Optimierung der Kostenstruktur.

Die Mitarbeiterzahl der Herrnbräu GmbH & Co. KG ging im Geschäftsjahr 2007 auf 88 Beschäftigte (incl. zwei Geschäftsführer) leicht zurück (Vorjahr: 91 Mitarbeiter).

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

a. Ertragslage

Zum 15.12.2007 hat die VIB Vermögen AG ihre Beteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf 69,99 % erhöht. In den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG zum 31.12.2007 ist die BBI AG-Gruppe im Rahmen der Vollkonsolidierung einbezogen. Das Ergebnis der BBI AG-Gruppe bis einschließlich 31.12.2007 wurde vereinfachend anteilig im Beteiligungsergebnis (at equity) erfasst. Die nachfolgenden Ausführungen zur Ertragslage beziehen sich somit ausschließlich auf die VIB Vermögen AG-Gruppe unter Berücksichtigung des at-equity-Ergebnisses aus der BBI AG.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die VIB-Gruppe die Umsatzerlöse deutlich steigern. Aufgrund des forcierten Ausbaus des Immobilien-Portfolios stiegen die Umsätze im Jahresvergleich von 13.294 T€ (2006) auf nunmehr 22.172 T€. Damit konnte im Berichtszeitraum ein signifikantes Wachstum von rund 8.878 T€ oder 66,8% erwirtschaftet werden, das hauptsächlich aus dem Erwerb bzw. der Erstellung von 14 neuen Gewerbeimmobilien resultierte. In den Umsatzerlösen sind im Wesentlichen Erträge aus der Vermietungstätigkeit enthalten. Rund 19.100 T€ der Umsätze entfielen auf Mieterlöse, etwa 2.610 T€ auf Zahlungen der Mieter für umlegbare Nebenkosten und rund 450 T€ auf sonstige Erlöse.

Zum 01.01.2007 wurde die Bilanzierung der Investment Properties auf die fair-value-Methode umgestellt. Die positiven Wertänderungen aus Investment Properties beliefen sich im Jahr 2007 auf 906 T€. Die sonstigen betrieblichen Erträge summierten sich auf 3.629 T€ (Vorjahr: 8.521 T€). Hierin ist ein positiver Betrag („lucky buy“) aus dem Kauf der Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG in Höhe von 3.125 T€ enthalten. Im Vorjahresbetrag war ein Sondereffekt von 8.191 T€ aus der erstmaligen Übernahme der BBI AG enthalten. Insgesamt konnte die Gesellschaft im Berichtszeitraum bei den betrieblichen Erträgen ein Plus von 22,4% auf nunmehr 26.707 T€ (Vorjahr: 21.815 T€) erwirtschaften.

In den Materialaufwendungen in Höhe von 238 T€ (Vorjahr: 306 T€) sind die Anlagenabgänge für eine verkaufte Wohnung und ein Teilgrundstück enthalten. Aufgrund des gewachsenen Immobilienvermögens stiegen die Aufwendungen für Investment Properties von 2.391 T€ auf 3.856 T€ im Geschäftsjahr 2007. Hierbei handelt es sich primär um laufende Betriebskosten (z.B. Strom, Gas, Wasser), die zum überwiegenden Teil auf die Mieter umgelegt werden, sowie die Kosten für die Instandhaltung der Immobilien und die Grundsteuerzahlungen. Der Personalaufwand nahm im Jahresvergleich von 723 T€ auf 1.274 T€ zu. Hintergrund dieser Entwicklung sind die gestiegenen organisatorischen Anforderungen an die VIB-Gruppe und die darin begründete Aufstockung der Mitarbeiterzahl. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

1.506 T€ im Jahr 2006 um 350 T€ auf nunmehr 1.156 T€. Darin enthalten sind unter anderem Abschluss-, Prüfungs-, Rechts- und Beratungskosten. Der Rückgang bei dieser Position resultiert u. a. aus dem erstmaligen Ausweis der Kosten für die Objektversicherungen bei den Aufwendungen für Investment Properties.

Das Zinsergebnis betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr -6.521 T€, nach -2.861 T€ im Vorjahr. Auch im Zinsergebnis schlug sich der Aufbau des Immobilien-Portfolios nieder. Aufgrund der verstärkten Investitionstätigkeit und des damit verbundenen erhöhten Bedarfs an Fremdkapital stiegen die Zinsaufwendungen von 3.367 T€ im Vorjahr auf 7.140 T€ im Geschäftsjahr 2007. Durch die mit der Kapitalerhöhung vom Frühjahr 2007 zugeflossenen liquiden Mittel erhöhten sich auch die Zinserträge von 506 T€ auf 619 T€.

Nach Abzug aller Aufwendungen belief sich somit das Vorsteuerergebnis (EBT) auf 14.669 T€. Der Vorjahreswert konnte um 3.704 T€ übertroffen werden. Bezogen auf die Summe der betrieblichen Erträge ergab sich damit für das Geschäftsjahr 2007 eine Vorsteuer-Marge von 54,9% (Vorjahr: 50,3%), womit der VIB-Konzern erneut seine hohe Ertragskraft unterstrich. Nach Abzug der Ertragssteuern resultierte ein Konzern-Jahresüberschuss von 12.425 T€, eine Erhöhung um 2.654 T€ im Vergleich zum Vorjahr (9.771 T€). Dies entspricht einem (gewichteten) Ergebnis je Aktie von rund 0,78 € (Vorjahr: 0,90 €).

b. Finanz- und Vermögenslage

Der Ausbau des Immobilienvermögens durch umfangreiche Akquisitionen und der Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zeigt sich auch in der Bilanz der VIB-Gruppe. So stieg die Bilanzsumme des Konzerns von 161.331 T€ im Vorjahr auf nunmehr 515.814 T€ und konnte damit mehr als verdreifacht werden.

Um das dynamische Wachstum der VIB-Gruppe weiter voranzutreiben, wurde im April 2007 eine Kapitalerhöhung bei der VIB Vermögen AG durchgeführt. Die neuen Aktien konnten erfolgreich platziert werden. Das Grundkapital stieg dadurch im Berichtszeitraum durch die Ausgabe von 4.896.000 neuen, auf den Inhaber lautender Stückaktien auf 17.084 T€ (Vorjahr: 12.188 T€). Inklusiv Gewinnrücklagen erhöhte sich das Eigenkapital im Jahresvergleich von 71.535 T€ auf nunmehr 194.372 T€. Grund hierfür war primär die beschriebene Kapitalerhöhung mit einem Bruttoemissionserlös von rund 53.366 T€. Zudem nahm die Gewinnrücklage im Jahresvergleich um 39.386 T€ zu. Grund hierfür ist im Wesentlichen die Immobilienbewertung, da im Rahmen der IFRS-Rechnungslegung die Bilanzierung der Investment Properties von der at cost- auf die sog. fair-value-Methode umgestellt und daher eine Neubewertung der Immobilien vorgenommen wurde. Damit geht der Immobilienbestand der VIB-Gruppe nicht mehr mit den Anschaffungskosten, sondern mit den aktuellen Marktwerten, deren Ermittlung das Gutachten der Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 10. April 2008 zugrunde liegt, in die Konzernbilanz der Gesellschaft ein.

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

Die langfristigen Verbindlichkeiten der VIB-Gruppe erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr von 64.077 T€ auf 281.227 T€. Der Grund für den deutlichen Anstieg ist insbesondere die Aufnahme neuer Bankdarlehen in Verbindung mit den getätigten Investitionen in neue Immobilien. Die langfristigen Finanzschulden erhöhten sich von 59.905 T€ auf 259.411 T€ (+ 199.506 T€). Gleichzeitig nahmen die latenten Steuern von 1.500 T€ auf 16.873 T€ zu. Dies ist primär auf die Umstellung der Rechnungslegung auf die fair-value-Methode und die damit verbundene Neubewertung des Immobilienbestandes sowie die Erstkonsolidierung der BBI AG zurückzuführen. Auch die kurzfristigen Verbindlichkeiten der VIB-Gruppe erhöhten sich im Jahresvergleich von 25.718 T€ auf 40.215 T€. Dabei stiegen die Finanzschulden um 8.726 T€ auf 29.569 T€. Darin enthalten sind im Wesentlichen die kurzfristigen Bankverbindlichkeiten. Die erworbenen oder erstellten Immobilienobjekte wurden grundsätzlich zu rund 70% des Investitionsvolumens durch Bankdarlehen mit langfristigen Zinsbindungen finanziert. An Eigenmitteln wurden rund 30% des jeweiligen Investitionsvolumens eingesetzt. In der Regel wurden mit den Banken Zinsfestschreibungen mit 10-jähriger Laufzeit vereinbart. Die gewogene Durchschnittsverzinsung aller Bankverbindlichkeiten liegt zum 31.12.2007 bei ca. 5,0%. Von den gesamten Bankverbindlichkeiten sind rund 17,8% mit kurzfristigen Zinsfestschreibungen (EURIBOR) ausgestattet. Fremdwährungsdarlehen wurden nur in CHF aufgenommen und belaufen sich auf 8.896 T€ (ca. 3% der gesamten kurz- und langfristigen Finanzschulden). Im Jahresvergleich nahmen die sonstigen Verbindlichkeiten von 3.760 T€ auf nunmehr 8.082 T€ zu. Hintergrund dieser Erhöhung sind insbes. Verbindlichkeiten der VIB Vermögen AG aus noch zu zahlenden Kaufpreisen und Baurechnungen.

Die VIB-Gruppe setzt zur Optimierung der Zinsaufwendungen sowie zur längerfristigen Absicherung günstiger Zinssätze auch derivative Finanzinstrumente ein. Ein Zinsswap, dessen Zahlungen sich an der Differenz zwischen kurz- und langfristigen Zinsen orientieren, wurde mit dem Ziel der Reduzierung der Zinsaufwendungen abgeschlossen. Die Veränderung des negativen Marktwerts dieses Swaps zum 31.12.2007 ist ergebniswirksam im Konzernabschluss erfasst. Darüber hinaus bestehen Zinsswaps, die zur Absicherung günstiger Zinssätze im Zusammenhang mit Darlehensvereinbarungen abgeschlossen wurden. Marktwertveränderungen dieser Cash-Flow-Hedges sind ergebnisneutral im Konzernabschluss erfasst. In der Bilanz ist die Summe der derivativen Finanzinstrumente, die einen negativen Barwert aufweisen, mit einem Betrag von 857 T€ auf der Passivseite ausgewiesen. Die Summe der positiven Marktwerte ist mit einem Betrag von 242 T€ in der Position Forderungen und sonstige Vermögenswerte enthalten.

Durch die umfangreichen Investitionen der VIB Vermögen AG im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie durch die mehrheitliche Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG im Dezember 2007 hat sich die Summe der langfristigen Vermögenswerte (Anlagevermögen) deutlich auf 499.366 T€ erhöht (Vorjahr: 157.928 T€).

Der wesentliche Anteil entfällt auf die Investment Properties mit einem Betrag von 457.309 T€. Die Zunahme dieser Position um 329.472 T€ gegenüber dem Vorjahr (127.837 T€) beruht im Wesentlichen auf den Neuinvestitionen des Jahres 2007 mit 157.322 T€, der Einbeziehung der BBI AG mit 125.393 T€ und der Umstellung auf die fair-value-Methode mit einem Betrag von 45.137 T€.

Zudem erhöhten sich die Sachanlagen von 10.351 T€ auf 36.766 T€. Diese Position setzt sich im Wesentlichen aus den Zahlungen für die im Bau befindlichen Immobilien (rund 17.700 T€), den für künftige Entwicklungen erworbenen Grundstücken (rund 5.000 T€) und den Anlagen der Herrnbräu GmbH & Co. KG (= Bereich Brauerei aufgrund der erstmaligen Konsolidierung) mit rund 13.200 T€ zusammen.

Des Weiteren fand im Geschäftsjahr 2007 bei den kurzfristigen Vermögenswerten eine Zunahme um rund 13.045 T€ auf 16.448 T€ statt. Grund hierfür war insbesondere der Anstieg der Bankguthaben von 2.257 T€ auf 9.536 T€. Beim Großteil dieser Mittel handelt es sich um bisher nicht investiertes Vermögen aus der Kapitalerhöhung der VIB Vermögen AG vom April 2007. Zudem stiegen, insbesondere aufgrund der erstmaligen Berücksichtigung der Herrnbräu GmbH & Co. KG, die Forderungen im Berichtszeitraum auf 5.598 T€ (Vorjahr: 1.125 T€).

c. Liquiditätslage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr 2007 auf 17.598 T€. Aufgrund der umfangreichen Investitionstätigkeit im Jahr 2007 hat sich auch der Cash Flow aus Investitionstätigkeit deutlich auf -189.553 T€ (Vorjahr: -64.591 T€) ausgeweitet. Durch die im Frühjahr 2007 durchgeführte Kapitalerhöhung floss der Gesellschaft ein Brutto-Emissionserlös in Höhe von 53.366 T€ zu. Zusätzlich zu diesen Mitteln wurden zur Finanzierung der neuen Immobilien weitere Bankdarlehen aufgenommen, so dass sich die Finanzschulden im Rahmen der Kapitalflussrechnung um insgesamt 134.514 T€ erhöhten. Der Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich auf insgesamt 179.234 T€ und liegt damit deutlich über dem Vorjahr. Im Wesentlichen noch resultierend aus der Kapitalerhöhung vom Frühjahr 2007 nahm der Finanzmittelbestand zum Jahresende 2007 um 7.279 T€ auf 9.536 T€ zu.

d. Zusammenfassung

Die wirtschaftliche Lage des VIB-Konzerns stellt sich unverändert positiv dar. Durch die umfangreichen Investitionen im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten der Umsatz und das Konzernergebnis deutlich gesteigert werden. Diese Investitionen in Verbindung mit der mehrheitlichen Übernahme der BBI AG bilden auch die Grundlage für das künftige Wachstum der VIB-Gruppe. Die Kostenstruktur ist weiterhin sehr günstig. Die Finanzierungen der Investitionen im Jahr 2007 konnten auch im Hinblick auf die hohe Eigenkapitalquote von 37,7% dargestellt werden. Durch den hohen Eigenkapitalanteil und die langfristigen Zinsbindungen bei den Bankdarlehen sind bei evtl. Steigerungen des Zinsniveaus oder höheren Leerstandsquoten in der Zukunft keine gravierenden Auswirkungen auf die Ertragslage der Gesellschaft zu erwarten.

| Nachtragsbericht

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Im Dezember des Jahres 2007 hat der Stimmrechtsanteil der VIB Vermögen AG an der BBI AG die 30%-Schwelle überschritten und damit ein Pflichtangebot gemäß §35 WpÜG ausgelöst. Das entsprechende öffentliche Kaufangebot an die Aktionäre der BBI AG wurde am 24. Januar 2008 veröffentlicht. Die Annahmefrist ist am 21. Februar 2008 abgelaufen. Insgesamt hält die VIB Vermögen AG nach Ablauf des Pflichtangebots 80,76% der Stimmrechte. Durch weitere Zuerwerbe hält die VIB Vermögen AG nunmehr 4.234.749 Aktien der BBI AG; dies entspricht einem Anteil an den Stimmrechten von 81,44% (Stand 10.04.2008).

Anfang Januar 2008 hat die VIB Vermögen AG den Kaufpreis für ein bereits im Jahr 2007 im Rahmen eines Immobilienpakets erworbenes Gewerbeobjekt in Nürnberg (Gesamtinvestitionskosten rund 4,6 Mio. €) beglichen. Hierzu wurden zusätzliche Darlehensmittel von 3,8 Mio. € in Anspruch genommen. Die Mieterlöse für diese Immobilie fließen der Gesellschaft ab Januar 2008 zu.

Für eine Industrieimmobilie in Neuburg wurde ebenfalls Anfang Januar 2008 der Kaufpreis bezahlt. Die Gesamtinvestitionssumme liegt hier bei rund 2,57 Mio. €. Die Finanzierung erfolgte durch ein Bankdarlehen über 2,2 Mio. € und Eigenmittel von 0,37 Mio. €. Die Mieterlöse fließen bereits seit Januar 2008 der Gesellschaft zu.

Im Februar 2008 wurde der Kaufpreis für ein Grundstück in Großmehring bei Ingolstadt in Höhe von 1,4 Mio. € bezahlt. Hierzu wurde ein Darlehen in Höhe von 1,1 Mio. € beansprucht. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bereits im Besitz befindlichen Logistikimmobilie und wurde als Vorratsgrundstück für eine mögliche weitere Entwicklung des Standortes erworben.

Zum 1. April 2008 hat die BBI AG einen Fachmarkt in Pfaffenhofen übernommen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund 14,0 Mio. € wovon rund 13,0 Mio. € bereits zum Jahresende 2007 bezahlt waren. Zur Finanzierung werden vorerst 12,5 Mio. Bankdarlehen eingesetzt. Die Mieterlöse fließen der VIB-Gruppe ab April 2008 zu.

Seit Beginn des Geschäftsjahres hat die VIB-Gruppe bereits weitere Investitionen getätigt, die sich wie folgt darstellen:

- Im Januar 2008 hat die VIB Vermögen AG einen Kaufvertrag für eine Logistikimmobilie in Mitterteich geschlossen. Das Objekt geht nach Fertigstellung voraussichtlich im Mai 2008 auf uns über. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt rund 5,8 Mio. €.
- Ende Februar 2008 wurde ein Grundstück in Sangerhausen erworben. Auf diesem Grundstück an der BAB 38 wird eine LKW-Servicestation errichtet und langfristig vermietet. Der Mietvertrag ist bereits geschlossen. Die geplanten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 2,2 Mio. €.

- Im März erwarb die VIB Vermögen AG Grundstücksflächen in Baunatal. Hierauf wird eine Logistikanlage für einen bestehenden Mieter erweitert. Die Fertigstellung und Übergabe an den bereits vorhandenen Mieter ist für Mai 2008 vorgesehen. Bei dieser Maßnahme werden rund 2,2 Mio. € investiert.

Durch die im Jahr 2008 übernommenen Immobilien erhöhte sich die vermietbare Gesamtfläche des Immobilien-Portfolios zum 04.04.2008 auf rund 503.000 m². Die aus diesen Immobilien und den neu erworbenen bzw. geplanten Objekten resultierenden Mieterlöse werden sich bereits im laufenden Geschäftsjahr positiv auf die Umsatz- und Ertragslage auswirken. Das aktuelle Portfolio weist eine bewertete Leerstandsquote von rund 0,3 % aus.

| Risiko- und Prognosebericht

a. Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

Die VIB Vermögen AG ist als Immobilienkonzern mit den unterschiedlichsten Risiken konfrontiert und geht diese bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Zur Minimierung etwaiger Gefährdungen hat die VIB Vermögen AG ein adäquates Risikomanagementsystem aufgebaut und passt dieses laufend an das operative Geschäft an. Das Risikomanagementsystem ist schwerpunktmäßig darauf abgestellt, die für die Gesellschaft im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell wichtigsten Parameter wie Vermietungsstand/Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel, Entwicklung der Mieterlöse und laufenden Verwaltungskosten zu erfassen und zu beurteilen. Dies erfolgt anhand eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand. Dadurch wird sichergestellt, dass bei Eintritt eines Risikos die Gesellschaft dies frühzeitig erkennt und die entsprechenden Gegenmaßnahmen unmittelbar ergreifen kann. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat für den Bereich Brauerei ein eigenes Risikomanagementsystem eingerichtet. Hiernach erfolgen entsprechende Meldungen an die Geschäftsführung der Herrnbräu GmbH & Co. KG und an den Vorstand der BBI AG, wenn festgelegte Grenzwerte erreicht werden.

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Aufgrund der zurückhaltenden Investitionsbereitschaft von Unternehmen bei einer sich verschlechternden gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (z.B. Rezession) können sich bei anstehenden Neuvermietungen Risiken wie Leerstände über einen längeren Zeitraum oder die Vermietungen nur zu reduzierten Mietpreisen ergeben. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen begrenzten Teil der Mieterlöse.

Um dieses Risiko zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe vor allem auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter. Eine Rezession kann sich auch negativ auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios auswirken. Das Risiko einer plötzlichen und starken negativen Konjunkturveränderung wird als niedrig eingestuft. Das Eintreten dieses Risikos hätte für das Geschäftsjahr 2008 aufgrund der geringen Leerstandsquote und langfristigen Mietverträge nur geringe Auswirkungen.

Mieterisiko

Als Immobilienkonzern ist die VIB-Gruppe grundsätzlich einem gewissen Mieterisiko durch mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen ausgesetzt. Zudem besteht das Risiko, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. durch fristlose Kündigungen wegen Mietrückständen) keine zeitnahe Neuvermietung erfolgen kann. Ferner besteht nach Ablauf von Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden. Daraus können für die Gesellschaften der VIB-Gruppe für eine bestimmte Zeitspanne Leerstände und damit verbunden Mietertragsausfälle resultieren und die Ertragslage des VIB-Konzerns belasten. Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gruppe dieses Risiko jedoch. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung eine zeitnahe Folgevermietung.

Baukostenrisiko / Baurisiko

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit bestehen für die VIB-Gruppe mögliche Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und dem anschließenden Bau der Objekte. So könnten etwa die veranschlagten Investitionssummen überschritten werden mit der Folge, dass die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht ausreichen würden. 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 können Mietausfälle sowie ggf. Regressforderungen resultieren. Um diese Risiken zu minimieren, arbeitet die VIB-Gruppe bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Projekte innerhalb der vorgesehenen Zeit- und Kostenparameter sichergestellt. Bei der Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltniete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen Kaufpreisfaktor ergeben.

Risiken im Immobilienbestand

Teilweise wird die Standortqualität der Immobilien der VIB-Gruppe von externen Faktoren beeinflusst, die sich der Einflussnahme der Gruppe entziehen. Dazu gehören etwa Änderungen der sozialen Struktur, Verschlechterungen der Infrastruktur oder Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung der jeweiligen Objekte. Dadurch könnten Wertminderungen mit entsprechend niedrigeren Mieteinnahmen bzw. höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien resultieren.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Diesem Risiko wirkt die VIB-Gruppe durch die sorgfältige Prüfung der jeweiligen Objekte sowie die strikte Einhaltung ihrer Investitionskriterien entgegen. Ein weiteres potenzielles Risiko im Immobilienbestand stellen Beschädigungen oder Zerstörungen von Objekten dar. Um Minderungen des Unternehmenswertes der VIB-Gruppe zu vermeiden, wurde daher das gesamte Immobilienportfolio entsprechend versichert.

Finanzierungsrisiko

Der weitere Ausbau des Immobilienvermögens und die Fortführung des Expansionskurses des Konzerns erfordern den ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form von zusätzlichem Fremd- oder Eigenkapital. Sollte der notwendige Mittelzufluss zum entsprechenden Zeitpunkt oder in der erforderlichen Höhe eingeschränkt sein, so könnte die Finanzierung weiteren Wachstums nicht vollständig gewährleistet sein. Dies hätte Auswirkungen auf die zukünftige Ertrags- und Vermögenslage der Gesellschaft.

Bei der Beschaffung von Fremdkapital besteht die Möglichkeit, dass die Aufnahme nicht rechtzeitig, zu ungünstigen Konditionen oder aber in zu geringem Umfang erfolgt. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird wegen der hohen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft sehr positiv eingeschätzt. Dies spiegelt sich auch in den angebotenen und vereinbarten Konditionen wider. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang zu erhalten, wird deshalb als gering eingeschätzt.

Für die Aufnahme zusätzlichen Eigenkapitals ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges Kapitalmarktumfeld angewiesen. Deutliche Einbrüche an den Börsen könnten die Aufnahmefähigkeit des Kapitalmarktes reduzieren und der Gruppe die Beschaffung von zusätzlichem Eigenkapital erschweren. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und Ertragskraft sind hieraus zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken zu erwarten.

Zinsänderungsrisiko

Eine Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB-Gruppe das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Weiterhin können starke Zinssteigerungen zum Zeitpunkt des Auslaufens längerfristiger Bankdarlehen ein Risiko für die Gruppe darstellen. Teilweise wurden zur Optimierung von Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt bei rund 17,8 %. Somit bleibt auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen das Zinsänderungsrisiko berechenbar.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen hat die Gruppe mehrere Zinsswaps auf der Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Risiken hieraus ergeben sich nicht.

Zur Optimierung der Zinsaufwendungen hat die Gesellschaft einen weiteren Zinsswap abgeschlossen. Die Swapzahlungen orientieren sich an der Differenz zwischen kurz- und langfristigen Zinssätzen. Durch die Verengung der Zinsstrukturkurve kann die Veränderung des Marktwertes des Zinsswaps zu einem Bewertungsrisiko führen. Da dieser Fall im abgelaufenen Geschäftsjahr eingetreten ist, weist das Zins-Swap-Geschäft zum Stichtag einen (passivierten) negativen Marktwert auf.

Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen können der VIB-Gruppe Vertragsrisiken inkl. möglicher Folgekosten entstehen. Deshalb beschäftigt die Gruppe einen Juristen, um diese Risiken zu prüfen und zu überwachen. Bisher ist jedoch noch kein derartiger Rechtsstreit eingetreten, sodass diesem Risiko nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen werden muss.

Übernahmerisiken

Im Zuge 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 sein. Jedoch muss bei Erwerb einer Gesellschaft deren operatives Geschäft nicht unmittelbar weiterveräußert werden. Für die VIB-Gruppe kann daraus möglicherweise ein Übernahmerisiko mit negativen Implikationen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage resultieren.

Risiken aus der geographischen Konzentration / Klumpenrisiko

Die derzeitige Konzentration des Altbestandes der BBI AG auf die Region Ingolstadt stellt im Falle negativer regionaler Entwicklungen momentan noch ein potentielles Risiko dar. Angesichts der langjährigen Erfahrung und der regionalen Marktkenntnis des Managements wird diese Gefährdung jedoch reduziert. Im Hinblick auf die Anzahl dieser Objekte und auf das gesamte Immobilienportfolio des VIB-Konzerns wird diesem Risiko nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen.

Zudem verfügt die BBI AG über ein Portfolio von 16 Fachmärkten, von denen 15 durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter betrieben werden. Dadurch besteht zurzeit noch ein Klumpenrisiko. Im Zuge des geplanten Ausbaus des Immobilienportfolios wird jedoch der prozentuale Anteil dieses Mieters am gesamten Mietaufkommen sukzessive abgebaut und damit die Abhängigkeit deutlich verringert. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem betreffenden, bonitätsstarken Mieter ist zudem eine kurzfristige Kündigung ausgeschlossen.

Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt

Bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG, einer 100%-igen Tochter der BBI AG, besteht in der Abhängigkeit vom Rohstoffmarkt und dessen Preisentwicklung ein wesentliches Risiko. Neben den Personalkosten entfällt derzeit ein erheblicher Teil der Produktionskosten auf Rohstoffe wie Hopfen oder Malz, deren Preise von Jahr zu Jahr stark schwanken können. Da der Wettbewerbs- und Preisdruck im deutschen Getränkemarkt stark gestiegen ist, kann eine Weitergabe der Preissteigerungen an die Kunden nicht garantiert werden.

Hinzu kommt, dass für einige wenige Rohstoffe oder Vorprodukte nur auf eine begrenzte Anzahl von Lieferanten zurückgegriffen werden kann. Dies betrifft insbesondere den Bezug von Hopfen oder Malz. Sollten einzelne Vorprodukte oder Rohstoffe nicht mehr angeboten werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Versorgung mit diesen Gütern beeinträchtigt wird oder ausfällt. Bei Lieferausfällen, Lieferengpässen oder Preiserhöhungen maßgeblicher Lieferanten könnte die Geschäftstätigkeit der Herrnbräu GmbH & Co. KG beeinträchtigt werden. Da sich die Gesellschaft jedoch frühzeitig und zu besonders günstigen Konditionen vertraglich abgesichert hat, können für das laufende Jahr Engpässe bei der Belieferung mit Rohstoffen ausgeschlossen werden.

Absatzrisiko

Die weiterhin angespannte Wettbewerbssituation stellt für die Herrnbräu ein weiteres Risiko dar. Hinzu kommt möglicherweise eine negative Entwicklung des Pro-Kopf-Verbrauchs von Bier und Wässern und damit verbunden eine Beeinflussung der Absatzentwicklung. Durch die hohe Qualität der Produkte, insbesondere der Hauptprodukte Weißbierspezialitäten, als auch durch mögliche Akquisitionen sowie den Ausbau des alkoholfreien Geschäftes will die Gesellschaft diesen Entwicklungen entgegenwirken. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat zudem frühzeitig die Chancen genutzt, mit Italien einen weiteren Absatzmarkt zu erschließen um diesem Risiko wirkungsvoll zu begegnen.

Ausfall- und Liquiditätsrisiken

Im Bereich der Ausleihungen der Herrnbräu GmbH & Co. KG sind Ausfall- und Liquiditätsrisiken grundsätzlich nicht auszuschließen. Durch ein straffes Forderungsmanagement werden diese Risiken jedoch abgemildert. Soweit erforderlich, wird das Ausfallrisiko durch die Bildung entsprechender Wertberichtigungen antizipiert.

Zum Jahresende waren nach Einschätzung des Vorstands keine bestandsgefährdenden Risiken bei der VIB Vermögen AG erkennbar.

b. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Das aktuelle Marktumfeld sowie die stabile konjunkturelle Entwicklung in Deutschland bieten der VIB-Gruppe beträchtliche Chancen. Der dynamisch wachsende Markt für Gewerbeimmobilien bietet Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Portfolio, die sich positiv auf den Gesamtwert des Konzerns auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik kann dabei eine bedeutende Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen. Angetrieben durch die günstige wirtschaftliche Entwicklung ist langfristig mit steigenden Mietpreisen und damit höheren Renditen zu rechnen, wodurch sich positive Effekte für die Ertragslage als auch für die Werthaltigkeit des Portfolios der VIB-Gruppe ergeben können.

Hinzu kommt, dass der Rückzug von mit hohem Anteil von Fremdkapital operierenden Investoren zu attraktiven Kaufpreisfaktoren für Gewerbeimmobilien geführt hat. Dadurch ist zukünftig mit einem Anstieg der Netto-Anfangsrenditen bei Neuakquisitionen zu rechnen, speziell außerhalb der großen Ballungsräume. Der VIB-Gruppe eröffnen sich daher lukrative Möglichkeiten zu selektiven Investitionen.

Auch bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG, dem im Rahmen der Mehrheitsbeteiligung an der BBI AG erworbenen Getränke-segment des Konzerns, bietet das aktuelle wirtschaftliche Umfeld Chancen. Der Standort der Gesellschaft in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands stellt dabei einen wichtigen Vorteil für das Unternehmen dar. Neben dem hohen Wirtschaftswachstum kann der damit voraussichtlich einhergehende Anstieg der Bevölkerung zu verbesserten Absatzchancen der Qualitätsprodukte führen. Davon könnte die Umsatz- und Ertragslage der Tochtergesellschaft profitieren.

c. Ausblick

In Zukunft wird die VIB-Gruppe das Kerngeschäft, den Kauf bzw. die Erstellung und der Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen, weiter ausbauen. Dabei wird die Gesellschaft ihre „Buy-and-hold“-Strategie fortführen und ihr Portfolio kontinuierlich und zielgerichtet verstärken. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt das wachstumsstarke Süddeutschland.

Bereits in den Jahren 2006 und 2007 hat die VIB-Gruppe eine solide Basis für weiteres Wachstum bei Umsatz und Erträgen geschaffen. So wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr rendite-trächtige Investitionen mit einem Volumen von insgesamt rund 138,9 Mio. € realisiert. Hinzu kommt mit dem Erwerb der Mehrheitsbeteiligung an der BBI AG der Zukauf einer Immobilien-gesellschaft mit überdurchschnittlichen Wachstumsaussichten. Aktuell verfügt die VIB-Gruppe damit über ein substanzhaltiges Immobilienportfolio und erwirtschaftet, bezogen auf die Markt-

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

werte der Immobilien, eine Mietrendite von ca. 7,01% p.a. Die im Jahr 2007 begonnen Immobilienprojekte sowie die in 2008 bereits erworbenen Objekte werden im laufenden Geschäftsjahr zu einer entsprechenden Vermögens- und Ertragssteigerung beitragen.

Insbesondere durch die Integration der BBI AG in den VIB-Konzern werden weitere Wachstumspotenziale erschlossen. Mit der von der BBI AG bereits vertraglich gesicherten, schrittweisen Übernahme von insgesamt 17 zusätzlichen Fachmärkten wird der VIB-Konzern in den kommenden Jahren sein Immobilienportfolio deutlich ausweiten können. Derzeit befinden sich diese projektierten Objekte im Bau bzw. der Baubeginn wird in Kürze erfolgen. Die Übergabe eines erheblich Teils der Immobilien wird bereits in 2008 erfolgen. Mit der vollständigen Übernahme dieser Objekte mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund 153 Mio. € bis 2010 wird die BBI AG und damit der gesamte VIB-Konzern ihre Aufwand-Ertrags-Relation kontinuierlich verbessern und ihre Rentabilität weiter erhöhen. Zudem bietet die Erhöhung des Stimmrechtsanteils der VIB Vermögen AG den beiden Gesellschaften die Möglichkeit einer verstärkten Zusammenarbeit. Dadurch können zukünftig Synergieeffekte zur weiteren Steigerung von Erträgen und Renditen genutzt werden. Auch die Möglichkeit, künftig weitere Eigenmittel über den Kapitalmarkt zu generieren, wird die Entwicklung der Gesellschaft beeinflussen. Die Platzierung weiterer Kapitalerhöhungen hängt u.a. auch von den Rahmenbedingungen des Kapitalmarktes ab und birgt deshalb bei der Einbeziehung in die Planung der künftigen Entwicklung gewisse Unwägbarkeiten.

Im Getränkesegment der BBI AG (Herrnbräu GmbH & Co. KG) ist für das laufende Geschäftsjahr mit einem schwierigen Marktumfeld zu rechnen. Geänderte Konsumgewohnheiten der Bevölkerung sowie die flächendeckende Durchsetzung des Rauchverbots in Gaststätten lassen einen Rückgang der Marktgröße erwarten. Aufgrund der verschärften Lage ist daher mit einer Fortsetzung des Konzentrationsprozesses in der deutschen Brauindustrie zu rechnen.

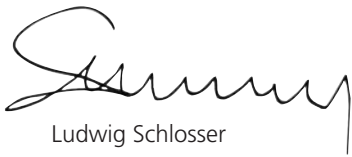
Trotz der anspruchsvollen Situation ist die Herrnbräu GmbH & Co. KG für die Zukunft gut gerüstet. Neben einer weiteren Optimierung der Kostenstruktur konzentriert sich die Gesellschaft zukünftig insbesondere auf eine Erhöhung der Marktdurchdringung. Dazu sollen die Akquisition von Neukunden verstärkt sowie die Distribution verbessert werden. Die guten Ergebnisse der ersten Monate des laufenden Geschäftsjahres bestätigen den eingeschlagenen Kurs: Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum konnte der Gesamt-Getränke-Absatz im ersten Monat des neuen Geschäftsjahres um 6,8% gesteigert werden. Mit Blick auf das Geschäftsjahr 2008 kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Herrnbräu auch in diesem Jahr wieder ein zufriedenstellendes operatives Ergebnis bei gleichzeitig verbesserter Cash-Flow-Entwicklung erwirtschaften kann.

In den letzten Jahren hat sich der VIB-Konzern als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Süddeutschland etabliert. Durch den Erfolg in der Vergangenheit wurde somit die Grundlage für solides und profitables Wachstum in der Zukunft geschaffen.

So rechnet der Vorstand für das Jahr 2008 im Konzern mit Mieterlösen von rund 36,8 Mio. €. Unter Einbeziehung aller in Entwicklung befindlicher Projekte (incl. der Objekte der BBI AG) ist eine Steigerung der Mieterlöse im Jahr 2009 auf über 45 Mio. € möglich. Unter Berücksichtigung der günstigen Kostenstruktur kann daher für die nächsten Jahre auch von entsprechenden Ergebnissteigerungen ausgegangen werden.

Für das Geschäftsjahr 2008 rechnet der Vorstand mit betrieblichen Erträgen von insgesamt rund 42,5 Mio. €. Das Vorsteuerergebnis wird in Höhe von rund 17,0 Mio. € erwartet. Dies bedeutet eine erhebliche Steigerung gegenüber dem abgelaufenen Geschäftsjahr 2007. Für das Geschäftsjahr 2009 wird ein weiterer Anstieg des Vorsteuerergebnisses erwartet. Die VIB-Gruppe kann dadurch ihre Marktposition als hochprofitable Immobiliengruppe weiter ausbauen.

Neuburg/Donau, 29. April 2008



Ludwig Schlosser
- Vorstand -

[An unsere Aktionäre](#)

Konzernlagebericht

[Konzernabschluss](#)

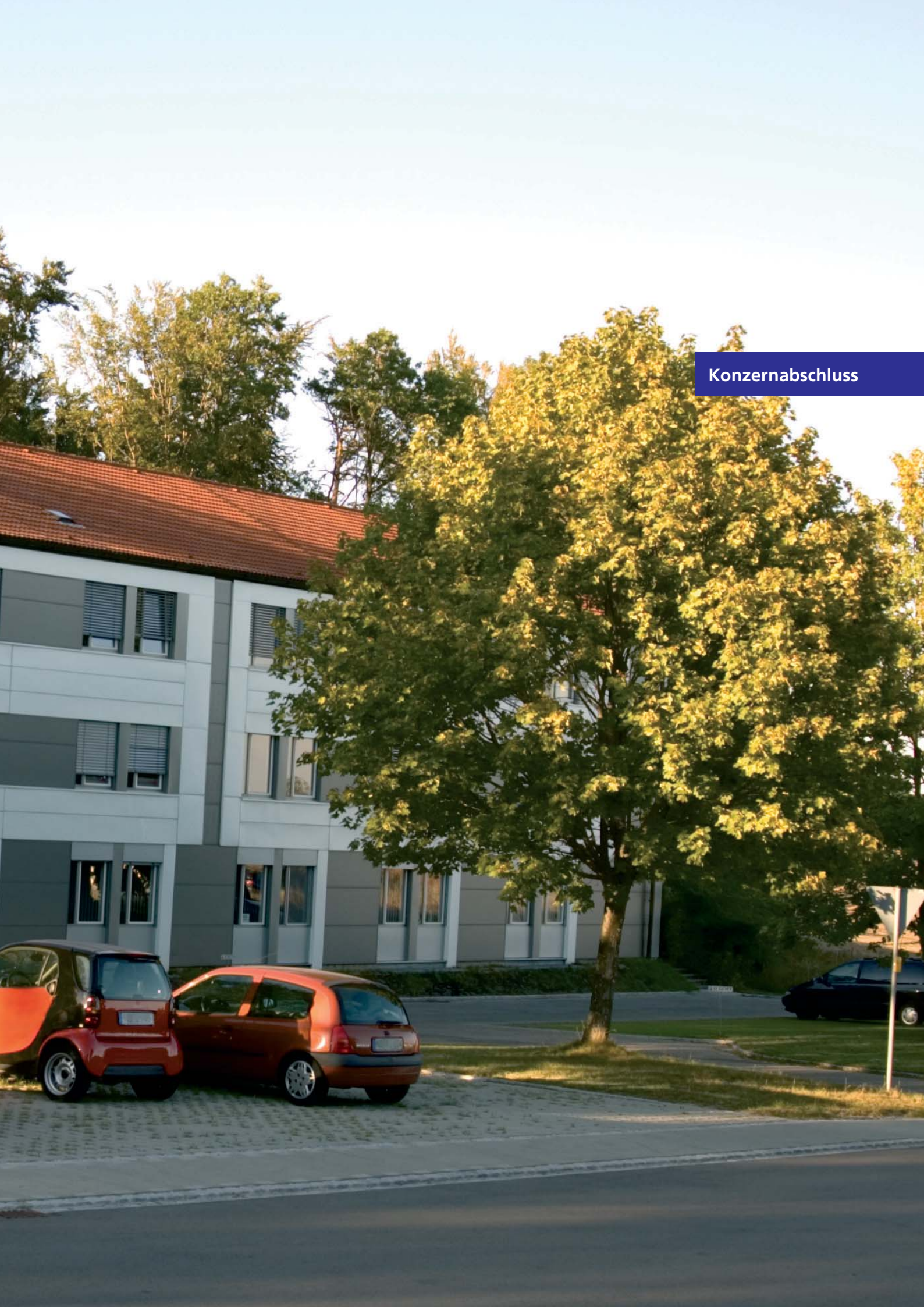
[Konzernanhang](#)



Gründerzentrum
Neuburg-Schrobenhausen

P BESUCHER

Konzernabschluss



| Übersicht Konzernabschluss und -anhang

Konzernabschluss	46
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	47
Konzernbilanz	48
Konzernkapitalflussrechnung	50
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	52
Konzernanhang	53
A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses	53
B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards	54
C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	57
D. Konsolidierungskreis und -methoden	57
E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz	76
Aufteilung Anteilsbesitz	109
Bestätigungsvermerk	110

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	Anhang	2007	2006
Umsatzerlöse	1	22.172	13.294
Wertänderung von Investment Properties	2	906	0
Sonstige betriebliche Erträge	3	3.629	8.521
Summe der betrieblichen Erträge		26.707	21.815
Aufwendungen für Investment Properties	4	-3.857	-2.391
Materialaufwand	5	-239	-306
Personalaufwand	6	-1.273	-723
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7	-1.156	-1.506
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		20.182	16.889
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	8	-79	-3.120
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		20.103	13.769
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	9	1.064	57
Erträge aus Beteiligungen		23	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	619	506
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11	-7.140	-3.367
Ergebnis vor Steuern (EBT)		14.669	10.965
Ertragsteuern	12	-2.244	-746
Sonstige Steuern	13	0	-262
Ergebnis nach IFRS 5		0	-186
Konzernergebnis		12.425	9.771
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		12.396	9.770
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	14	29	1
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		12.396	9.770
Konzerngewinnvortrag		8.512	705
Entnahme aus Gewinnrücklagen		0	0
Einstellung in Gewinnrücklagen		-346	-4
Konzernbilanzgewinn		20.562	10.471
unverwässertes/verwässertes Ergebnis je Aktie in €	15	0,78	0,90

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2007

in T€	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	16	847	2
Sachanlagen	16	36.766	10.351
Investment Properties	17	457.308	127.837
Anteile an assoziierten Unternehmen	18	355	17.607
Finanzielle Vermögenswerte	19	4.090	2.131
Summe langfristige Vermögenswerte		499.366	157.928
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsvermögen	20	1.239	3
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen		20	0
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	5.577	1.125
Bankguthaben und Kassenbestände	22	9.536	2.257
Aktive Rechnungsabgrenzung		76	18
Summe kurzfristige Vermögenswerte		16.448	3.403
Bilanzsumme		515.814	161.331

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
Passiva			
Eigenkapital	23		
Gezeichnetes Kapital		17.084	12.188
Kapitalrücklage		96.163	48.053
Gewinnrücklage		39.901	515
Bilanzgewinn		20.562	10.471
		173.710	71.227
Cashflow Hedges		-72	0
Minderheitenanteil		20.734	308
Summe Eigenkapital		194.372	71.535
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	24	675	675
Finanzschulden	25	259.411	59.905
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	26	1.551	1.523
Derivative Finanzinstrumente	27	857	474
Latente Steuern	28	16.873	1.500
Pensionsrückstellungen	29	964	0
Sonstige langfristige Schulden	30	896	0
Summe langfristige Schulden		281.227	64.077
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	31	29.569	20.843
Rückstellungen	32	1.754	374
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	33	395	343
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen		34	0
Sonstige Verbindlichkeiten	34	8.048	3.760
Rechnungsabgrenzung		415	399
Summe kurzfristige Schulden		40.215	25.719
Bilanzsumme		515.814	161.331

| Konzernkapitalflussrechnung

IFRS-Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007

in T€	01.01.07 - 31.12.07	01.01.06 - 31.12.06
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	12.425	9.771
+/- Zinsergebnis	6.520	2.861
+/- Ertragsteuern	2.244	746
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	79	3.120
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-342	264
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-906	0
- Negative Unterschiedsbeträge aus Erstkonsolidierungen	-3.125	-5.882
- Ergebnisse aus Entkonsolidierungen	0	-2.356
- at equity Ergebnisse	-1.065	0
- gezahlte Ertragsteuern	-1.090	-697
Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern	14.740	7.827
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	240	293
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-1.034	3.788
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzordnen sind	3.652	1.441
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.598	13.349
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-16.851	-9.349
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-149.198	-43.299
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-48	-11.743
+ erhaltene Dividenden	22	0
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-23.477	-200
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-189.553	-64.591

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	01.01.07 - 31.12.07	01.01.06 - 31.12.06
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	53.366	17.251
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen	-491	-261
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschafter (Dividenden)	-1.959	-588
+ erhaltene Zinsen	619	506
- gezahlte Zinsen	-6.815	-3.155
+/- Ein-/Auszahlungen aus der Veränderung der Finanzschulden	134.514	20.624
+/- Effekte aus konzerninternen Umstrukturierungen	0	-2.268
+/- Sonstige Ein- und Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	0	-28
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	179.234	32.081
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	17.598	13.349
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-189.553	-64.591
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	179.234	32.081
Veränderung Cash Flow	7.279	-19.161
+/- Konzernkreis- und bewertungsbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds	0	0
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	2.257	21.418
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	9.536	2.257

| Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

Entwicklung des IFRS-Konzerneigenkapitals der Geschäftsjahre 2006 und 2007

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Bilanzgewinn	Minderheitenanteile	Konzerneigenkapital
in T€							
01. Januar 2006	9.792	33.385	511	0	1.293	409	45.390
direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen:							
konzerninterne Umstrukturierung	0	0	0	0	0	-102	-102
Aufwendungen Kapitalerhöhung	0	-253	0	0	0	0	-253
Steuereffekt auf Kapitalerhöhung	0	67	0	0	0	0	67
Summe	0	-186	0	0	0	-102	-288
Kapitalerhöhung VIB Vermögen AG	2.396	14.854	0	0	0	0	17.250
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	4	0	-4	0	0
Dividendenzahlung 2005	0	0	0	0	-588	0	-588
Konzernjahresüberschuss 2006	0	0	0	0	9.770	1	9.771
31. Dezember 2006	12.188	48.053	515	0	10.471	308	71.535
direkt im Eigenkapital erfasste Veränderungen:							
Veränderungen durch Statuswechsel bzw. Veränderung Konsolidierungskreis	0	0	1.067	0	0	20.397	21.464
Neubewertung Investment Properties	0	0	37.973	0	0	0	37.973
Aufwendungen Kapitalerhöhung	0	-490	0	0	0	0	-490
Steuereffekt auf Kapitalerhöhung	0	130	0	0	0	0	130
Summe	0	-360	39.040	0	0	20.397	59.077
Kapitalerhöhung VIB Vermögen AG	4.896	48.470	0	0	0	0	53.366
Cashflow Hedges	0	0	0	-86	0	0	-86
Steuereffekt auf Cashflow Hedges	0	0	0	14	0	0	14
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	346	0	-346	0	0
Dividendenzahlung 2006	0	0	0	0	-1.959	0	-1.959
Konzernjahresüberschuss 2007	0	0	0	0	12.396	29	12.425
31. Dezember 2007	17.084	96.163	39.901	-72	20.562	20.734	194.372

| A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

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

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

Die Muttergesellschaft des VIB Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als kleine 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, da ein in den Konzernabschluss erstmals einzubeziehendes Tochterunternehmen am Abschlussstichtag ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes ist. Die Erstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315 a Abs. 3 HGB).

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB 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 Interpretation Committee (IFRIC) erstellt.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in € aufgestellt. Die Betragsangaben lauten – soweit nicht anders angegeben – auf Tausend Euro (T€). 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 Bilanz und der Kapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Eigenkapitals gezeigt.

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

Minderheitenanteile konzernfremder Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

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

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

| B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards

VIB hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2007 in der EU in Kraft waren, angewandt. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

Neue Rechnungslegungsvorschriften

Im August 2005 hat das IASB den Standard IFRS 7 „Financial Instruments: Disclosures“ veröffentlicht. IFRS 7 ersetzt IAS 30 „Disclosures in the Financial Statements of Banks and Similar Financial Institutions“ sowie Teile des IAS 32 „Financial Instruments: Disclosures and Presentation“, die sich auf Angabepflichten beziehen. Der neue Standard fordert Informationen zur Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Unternehmen. IFRS 7 enthält auch neue Anforderungen hinsichtlich der qualitativen und quantitativen Berichterstattung über Risiken, die mit Finanzinstrumenten verbunden sind. Der neue Standard IFRS 7, der für Geschäftsjahre anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. 1. 2007 beginnen, erweitert lediglich den Berichtsumfang von Finanzinstrumenten und hat keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns.

Im Januar 2006 veröffentlichte das IFRIC die Interpretation IFRIC 8 „Scope of IFRS 2“ zum Anwendungsbereich des die Bilanzierung anteilsbasierter Vergütung regelnden IFRS 2. Durch die Interpretation wird klargestellt, dass IFRS 2 auf Vereinbarungen anzuwenden ist, bei denen das Unternehmen anteilmäßige Vergütungen für keine oder inadäquate Gegenleistungen leistet. IFRIC 8 ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Mai 2006 beginnen. Aus der Anwendung dieser Interpretation haben sich keine Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cash-Flows des Konzerns ergeben.

Im August 2006 veröffentlichte das IFRIC die Interpretation IFRIC 10 „Interim Financial Reporting and Impairment“. Mit der Interpretation wird auf Fragestellungen bezüglich außerplanmäßiger Abschreibungen im Zusammenspiel von IAS 34 (Zwischenberichterstattung) IAS 36 (Wertminderung von Vermögenswerten) bzw. IAS 39 (Finanzinstrumente) eingegangen. IFRIC 10 stellt nun klar, dass Wertminderungen des Goodwills und bestimmter Finanzinstrumente, für die gemäß IAS 39 ein Zuschreibungsverbot besteht, zu einem späteren Berichtstermin nicht rückgängig gemacht werden dürfen. IFRIC 10 ist erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. November 2006 beginnen. Aus der Anwendung dieser Interpretation haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bzw. die Cash-Flows des Konzerns ergeben.

Neu herausgegebene, nicht vorzeitig angewandte Rechnungslegungsvorschriften

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) haben die nachfolgend aufgeführten Standards, Interpretationen und Änderungen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2007 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind. Eine vorzeitige Anwendung dieser Neuregelungen ist nicht vorgesehen.

Im November 2006 hat das IFRIC die Interpretation IFRIC 11 „IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions“ herausgegeben. Die Interpretation behandelt die Fragestellung wie IFRS 2 „Aktienbasierte Vergütung“ auf aktienbasierte Vergütungen anzuwenden ist, bei denen eigene Eigenkapitalinstrumente der Gesellschaft oder Eigenkapitalinstrumente einer anderen Gesellschaft innerhalb des Konzerns gewährt werden. IFRIC 11 ist verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. März 2007 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der Interpretation einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

Im November 2006 hat das IFRIC die Interpretation IFRIC 12 -Service Concession Arrangements (Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen)- herausgegeben. Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen sind Vereinbarungen, die eine Regierung oder eine andere öffentliche Institution „öffentliche Hand“ mit privaten Unternehmen abschließt, um öffentliche Dienstleistungen bereitzustellen, wie z. B. Straßen, Energieversorgung, Beförderungsleistungen. Mit dieser Interpretation

sollen Leitlinien zur Verfügung gestellt werden, die für ein privates Unternehmen die Klärung bestimmter Ansatz- und Bewertungsfragestellungen ermöglichen, die im Zusammenhang mit Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen mit der öffentlichen Hand entstehen können. Der Standard ist für Geschäftsjahre ab dem 01.01.2008 anzuwenden, eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der Interpretation einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

Im September 2006 hat der IFRIC die Interpretation IFRIC 13 -Kundentreueprogramme- herausgegeben. Kundentreueprogramme sind Prämiegutschriften („Treuepunkte“ oder Flugmeilen) die Unternehmen an Kunden vergeben, die diese beim Kauf anderer Güter oder Dienstleistungen erhalten. Insbesondere wird erklärt, wie diese Unternehmen ihre Verpflichtungen, kostenfreie oder reduzierte Güter oder Dienstleistungen („Prämien“) für Kunden, die ihre Gutschriften einlösen, zur Verfügung zu stellen, zu bilanzieren haben. Der Standard ist für Geschäftsjahre ab dem 01.07.2008 anzuwenden, eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der Interpretation einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

Im Juli 2007 hat das IFRIC die Interpretation IFRIC 14 „IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction“ herausgegeben. Die Interpretation gibt Hinweise wie die Begrenzung nach IAS 19 „Employee Benefits“ für einen Überschuss festzulegen ist, der als Vermögenswert angesetzt werden kann. Zudem wird erklärt, welche Auswirkungen sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Rückstellungen aus leistungsorientierten Plänen auf Grund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung zu einer Einzahlung von Mindestbeträgen ergeben. Dadurch wird sichergestellt, dass Unternehmen einen Planvermögensüberschuss als Vermögenswert konsistent bilanzieren. IFRIC 14 ist verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2008 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung der Interpretation einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

Im November 2007 hat das IASB den Standard IFRS 8 „Operating Segments“ herausgegeben, der den bisherigen IAS 14 „Segment Reporting“ ersetzt. Nach IFRS 8 hat die Berichterstattung über die wirtschaftliche Lage der Segmente nach dem so genannten Management Approach zu erfolgen. Danach liegen der Abgrenzung der Segmente und den Angaben für die Segmente die Informationen zugrunde, die das Management intern für die Bewertung der Segmentperformance und die Ressourcenallokation verwendet. IFRS 8 ist verpflichtend anzuwenden auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2009 beginnen; eine frühere Anwendung ist zulässig. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung des Standards einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

Im November 2007 hat das Europäische Parlament die Übernahme von IFRS 8 Operating Segments beschlossen. IFRS 8 ersetzt IAS 14, Segment Reporting. Dieser Standard verlangt von den Unternehmen die Berichterstattung über finanzielle und beschreibende Informationen bezüglich

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

ihrer berichtspflichtigen Segmente. Berichtspflichtige Segmente sind operative Segmente oder Zusammenfassungen von operativen Segmenten, die bestimmte Kriterien erfüllen. Operative Segmente sind die Komponenten eines Unternehmens, für die getrennte Finanzinformationen verfügbar sind, die das oberste Führungsgremium des Unternehmens (Chief Operating Decision Maker) regelmäßig überprüft, um den Geschäftserfolg zu beurteilen und zu entscheiden, wie Ressourcen zu verteilen sind. Im Allgemeinen müssen Finanzinformationen auf der Basis der internen Steuerung berichtet werden. Durch sie kann das Führungsgremium den Geschäftserfolg der operativen Segmente beurteilen und entscheiden, wie die Ressourcen auf die operativen Segmente zu verteilen sind. IFRS 8 ist für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Der Konzern geht derzeit nicht davon aus, dass die Anwendung von IFRS 8 einen wesentlichen Einfluss auf die Darstellung des Konzernabschlusses haben wird.

| C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wurde auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vermögenswerte und Schulden erstellt. Aufgrund der hiervon abweichenden zwingenden Vorschriften hinsichtlich der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten sowie finanziellen Vermögenswerten und Schulden erfolgte deren Ansatz zum beizulegenden Zeitwert. Nach erstmaligen Ansatz und Bewertung können Investment Properties nach zwei unterschiedlichen Bewertungsverfahren zum Bilanzstichtag folgebewertet werden. Als Folgebewertungsmethoden stehen die ergebniswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Modell des beizulegenden Zeitwerts) oder die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten (Anschaffungskostenmodell) zur Auswahl. Da sich die Fair Value-Methode mittlerweile am Kapitalmarkt als die übliche Folgebewertungsmethode durchgesetzt hat, wendet die VIB Vermögen AG seit dem 01.01.2007 die Fair Value-Methode an.

| D. Konsolidierungskreis und -methoden

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, auf welche die VIB unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Ein beherrschender Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn die Stimmrechtsmehrheit am Tochterunternehmen (incl. Zweckgesellschaften) durch eine oder mehrere Konzerngesellschaften gehalten wird. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem

Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

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

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

Der auf die Minderheitengesellschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzerneigenkapital sowie am konsolidierten Jahresergebnis wird getrennt von den auf die VIB Vermögen AG als Muttergesellschaft 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 2007 wurden neben dem Mutterunternehmen 14 (i. Vj. 4) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2007:

Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	69,99
Merkur GmbH	100,00
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	94,94
Industriepark Neuburg GbR	94,00
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50
IVM GmbH	60,00
RV Technik s.r.o.	100,00
CMG Center Marketing GmbH	100,00
VSI GmbH	74,00
Herrnbräu GmbH & Co. KG	69,99
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH	69,99
Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhaus Ingolstadt GmbH	69,99
Mittelbayerische Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG	69,99
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH	69,99

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten.

Zur Aufstellung des Anteilsbesitzes siehe Seite 109.

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

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

Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Konsolidierungskreises werden bei der Erläuterung der Einzelposten dargestellt.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

Wesentliche Akquisitionen in 2007

Die VIB Vermögen AG hat im Dezember 2007 Ihren Anteil an der BBI AG von 28,63 % um 41,36 % auf 69,99 % aufgestockt. Als Erwerbszeitpunkt für die Durchführung der Vollkonsolidierung der Anteile wurde auf den 31.12.2007 abgestellt. Die BBI AG wurde bis zu diesem Zeitpunkt entsprechend der Bewertungsgrundsätze für assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

Der Kaufpreis für die erworbenen Anteile betrug T€ 24.933 in bar (incl. Anschaffungsnebenkosten) für 41,36%. Aus den erworbenen Vermögenswerten und Schulden resultierte ein negativer Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 3.125, der erfolgswirksam vereinnahmt wurde und in der Gewinn- und Verlustrechnung unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wird. Aus dem Statuswechsel vom assoziierten Unternehmen zum Tochterunternehmen resultiert ein negativer Unterschiedsbetrag von T€ 914, der erfolgsneutral behandelt wird.

Das „At – Equity“ Ergebnis der erworbenen Gesellschaft beläuft sich bezogen auf den Zeitraum der Equitykonsolidierung auf T€ 1.091.

In diesem Zusammenhang sind dem Konzern die folgenden Vermögenswerte und Schulden (vereinfachend) zum 31.12.2007 zugegangen:

in T€	Buchwerte	Fair Value
Immaterielle Vermögenswerte	844	844
Sachanlagevermögen	19.238	19.238
Investment Properties	125.393	125.393
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	192	192
langfristige sonstige Finanzanlagen	1.911	1.911
Summe langfristige Vermögenswerte	147.578	147.578
Vorräte	1.239	1.239
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.504	1.504
sonstige Vermögensgegenstände	1.989	1.989
liquide Mittel	1.456	1.456
Summe kurzfristige Vermögenswerte	6.188	6.188
Summe Aktiva	153.766	153.766
Finanzverbindlichkeiten	61.132	61.132
sonstige langfristige Verbindlichkeiten	150	150
Pensionsrückstellungen	818	964
latente Steuern	7.933	7.889
Summe langfristige Schulden	70.033	70.135
Finanzverbindlichkeiten	12.585	12.585
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	818	818
sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	667	667
Steuerrückstellungen	307	307
kurzfristige sonstige Rückstellungen	1.415	1.415
Summe kurzfristige Schulden	15.792	15.792
Summe Passiva	85.825	85.927
Nettovermögenswerte	67.941	67.839

Die nach IFRS 3 autonom, d.h. ohne Bindung an vorhandene Buchwerte nach lokalen Rechnungslegungsvorschriften, neu zu bestimmenden beizulegenden Zeitwerte werden nach den konzernweit anzuwendenden einheitlichen Bilanzierungsvorschriften im VIB-Konzern bestimmt.

Die Buchwerte konnten bis auf eine Anpassung der Pensionsrückstellungen und eine daraus resultierende Anpassung der passiven latenten Steuern unverändert übernommen werden, da in Ausübung des Wahlrechts gemäß IAS 40 die Immobilienbestände mit ihren Zeitwerten bewertet werden. Weitere immaterielle Werte (einschließlich eines Geschäftswertes), die in Erwartung eines zukünftigen ökonomischen Nutzens angesetzt werden könnten, waren nicht vorhanden.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Die erworbenen Zahlungsmittel beliefen sich auf T€ 1.456.

Wäre die Erstkonsolidierung am 1.1.2007 erfolgt, wäre der Konzernumsatz um T€ 21.516 höher gewesen und es hätte sich das Ergebnis vor Ertragsteuern um T€ 4.212 erhöht.

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, zu verstehen. In der Regel wird maßgeblicher Einfluss bei einer bestehenden Beteiligung zwischen 20 und 50 Prozent der Anteile unterstellt.

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

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

Zum 31.12.2007 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- VIMA Grundverkehr GmbH (Kapitalanteil 50%)
- Tre Effe S.R.L., Forlì (Italien) (Kapitalanteil 40%)

Segmentberichterstattung

Entsprechend IAS 14.3 haben Unternehmen wie die VIB Vermögen AG, deren Anteile öffentlich gehandelt werden, eine Segmentberichterstattung zu erstellen.

Ein Geschäftssegment ist in IAS 14.8 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ein individuelles Produkt herstellt bzw. eine Dienstleistung anbietet, oder eine Gruppe ähnlicher Produkte oder Dienstleistungen erzeugt. Die einzelnen Geschäftssegmente

sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Geographische Segmente sind Teilaktivitäten eines Unternehmens oder Konzerns, welche Produkte oder Dienstleistungen innerhalb eines spezifischen wirtschaftlichen Umfeldes anbieten oder erbringen und deren Chancen und Risiken sich hinsichtlich der geographischen Verteilung der Aktivitäten regional unterschiedlich darstellen.

Der VIB-Konzern wies bis zum Geschäftsjahresende ausschließlich ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ auf. Die Geschäftstätigkeit wird überwiegend im süddeutschen Raum ausgeübt. Es lagen somit keine Geschäftssegmente und geographischen Segmente vor, die sich hinsichtlich der angebotenen Produkte, Dienstleistungen sowie der Chancen und Risiken unterschieden. Mangels vorhandener abgrenzbarer Geschäftssegmente und geographischer Segmente erfolgte daher bis zum Vergleichszeitraum 2006 keine Segmentberichterstattung. In den Konsolidierungskreis aufgenommen wurde mit Stichtag 31.12.2007 erstmals ein Unternehmen mit dem Segment „Getränke“.

Da der Erwerb des Unternehmens zum Geschäftsjahresende erfolgte, beschränkt sich die Segmentberichterstattung unter Ausklammerung der Segmenterträge bzw. -umsatzerlöse auf das Segmentvermögen und die Segmentschulden.

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.

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

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

Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten werden entsprechend der Benchmark-Methode des IAS 23 in der Periode als Aufwand erfasst, in der sie angefallen sind.

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 aufgrund 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 Verlustvorräte gebildet.

Latente Steuerverbindlichkeiten werden für alle steuerbaren temporären Differenzen erfasst. Latente Steueransprüche werden insoweit erfasst, wie es wahrscheinlich ist, dass künftig aus-

reichend steuerbare Überschüsse vorhanden sind, für welche die abzugsfähigen temporären Differenzen genutzt werden können. Für temporäre Differenzen aus dem Ansatz eines Geschäfts- oder Firmenwertes, dem erstmaligen Ansatz von anderen Vermögenswerten oder Schulden (außer dies erfolgt im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses oder einer Transaktion, welche weder das zu versteuernde Einkommen noch den Jahresüberschuss beeinflusst), werden keine latenten Steuern angesetzt.

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

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

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

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

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

Lizenzen (inkl. Software) und Belieferungsrechte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die mit Kunden vereinbarten Getränkelieferungen werden je nach Vertragslaufzeit über 2 bis längstens 10 Jahre entsprechend der tatsächlichen Liefermenge oder linear abgeschrieben. Für die Nutzung erworbener Markenrechte wird eine Abschreibungsdauer von 3 bis 5 Jahren angesetzt. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

Geschäfts- oder Firmenwert

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

Sachanlagen

Vermögenswerte des Sachanlagevermögens werden mit Ausnahme der Grundstücke und Gebäude 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. Nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten werden nur dann als Teil der Anschaffungs-/Herstellungskosten des Vermögenswertes erfasst, wenn es wahrscheinlich ist, dass daraus dem Konzern zukünftig wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird und die Kosten des Vermögenswertes zuverlässig ermittelt werden können. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind.

Anstelle der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten wurde für die Gruppe der zu Brauereizwecken genutzten Grundstücke und Gebäude zu einem Neubewertungsbetrag bilanziert, der ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich kumulierter Abschreibungen im Zeitpunkt der Neubewertung entspricht.

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:

- Betriebsvorrichtungen: 3 – 10 Jahre
- Betriebsausstattung: 4 – 10 Jahre
- Geschäftsausstattung: 3 – 10 Jahre
- Gebäude: 20 – 45 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 – 25 Jahre

Die Überprüfung der Restbuchwerte, wirtschaftlichen Nutzungsdauern und der Abschreibungsmethode sowie der Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. 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

Mit Ausnahme des Betriebsgrundstücks der Brauerei einschließlich der aufstehenden Gebäude werden alle übrigen Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Property behandelt. Bei dem Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Von der öffentlichen Hand gegebenenfalls erhaltene Investitionszuschüsse zur Abdeckung denkmalpflegerischer Mehraufwendungen im Rahmen von Investitionen in Immobilien werden von den Anschaffungskosten des entsprechenden Vermögenswertes gemäß IAS 20 gekürzt. Die Folgebewertung erfolgte bis zu der zum 01. Januar 2007 erstmalig vorgenommenen Bewertung zu Zeitwerten einheitlich für alle als Investment Property eingestufteten Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten unter Abzug planmäßiger linearer Abschreibungen. Der Unterschied zwischen den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und den beizulegenden Zeitwerten ist – unter Abzug der latenten Steuern – erfolgsneutral in eine Neubewertungsrücklage eingestellt worden.

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter (Gutachten der Landestreuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 10. April 2008). Der Gutachter hat sich für die Ermittlung der Zeitwerte mit Ausnahme einer nicht gewerblich genutzten Einheit des Ertragswertverfahrens bedient. Hierbei wurden die Regelungen der deutschen Wertermittlungsverordnung entsprechend angewandt. Im Ertragswertverfahren hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinssatz
- Bodenwert

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten der einzelnen Objekte ermittelt worden. Die Bodenwerte wurden den Richtsatzsammlungen der jeweiligen Gemeinden entnommen. Als Liegenschaftszinssatz kam ein Zinssatz in Höhe von 5 % zum Ansatz.

Für nicht gewerblich genutzte, zu Wohnzwecken vermietete Einheiten wird der Substanzwert als Zeitwert verwendet. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt mittels Ableitung aus aktuellen Preisen in aktiven Märkten. Unterschiede hinsichtlich Lage, Zustand, Vertragsgestaltung etc. sind, soweit ermittelbar, bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts berücksichtigt worden.

Betreffend die Investment Properties der BBI-Gruppe wurde ebenfalls ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen für die Bewertung herangezogen.

Wertminderungen von nicht-finanziellen Vermögenswerten

Der VIB-Konzern nimmt auf den Buchwert von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, Immaterielle Vermögenswerte sowie Vorräte gegebenenfalls Abschreibungen vor, soweit aufgrund 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 Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine Umkehrung des Wertminderungsaufwandes wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine Umkehr des Wertminderungsaufwands erfolgt nicht auf Goodwill-Ansätze.

Leasingverhältnisse

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

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

Vorratsvermögen

Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie Handelswaren werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert. Unfertige und fertige Erzeugnisse werden zu Herstellungskosten unter Berücksichtigung niedrigerer Veräußerungspreise angesetzt. Die Herstellungskosten erhalten Material- und Lohneinzelkosten sowie fixe und variable Produktionskosten.

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) 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 sonstige 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 direkt im Eigenkapital erfasst. Wenn Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ veräußert werden oder wertgemindert sind, werden die im Eigenkapital zusammengefassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam als Gewinne bzw. Verluste aus finanziellen Vermögenswerten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

Die VIB 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-Hedge

Im Rahmen von Darlehensaufnahmen werden teilweise Zinsswaps eingesetzt, die unter anderem der Absicherung eines festen Kreditzins dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen sind. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 durchgeführt. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einem Effektivitätstest mit statistischen Methoden in Form einer Regressionsrechnung überprüft. Bei diesen, zur Absicherung von Zahlungsströmen eingesetzten Finanzinstrumenten (Cash-Flow-Hedge), werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des Sicherungsgeschäfts zunächst unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Sie werden erst dann in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, wenn das abgesicherte Grundgeschäft erfolgswirksam wird.

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 und der Gewinnvortrag des Konzerns.

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

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

Die Bewertung der Pensionsrückstellung beruht auf dem in IAS 19 vorgeschriebenen Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected-Unit-Credit-Method) für leistungsorientierte Altersversorgungspläne.

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Transaktionen und Salden

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

Rechtsstreitigkeiten und Schadensersatzansprüche

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

Verbindlichkeiten

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

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

Entsprechend der Eigenkapitaldefinition des IAS 32 liegt Eigenkapital aus Sicht des Unternehmens nur dann vor, wenn das entsprechende Finanzinstrument keine vertragliche Verpflichtung zur Rückzahlung des Kapitals oder zu Lieferung von anderen finanziellen Vermögenswerten begründet. Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Gesellschaftsvermögen können bestehen, wenn (Minderheits-) Gesellschaftern ein Kündigungsrecht zusteht und gleichzeitig die Ausübung dieses Rechts einen Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft begründet. Solches von Minderheits-

gesellschaften zur Verfügung gestelltes Kapital wird als Verbindlichkeit ausgewiesen, auch wenn dies nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechts als Eigenkapital angesehen wird. Die Abfindungsansprüche werden mit dem Fair Value bilanziert.

Risikomanagement

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

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

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

Bewertungsunsicherheiten

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

- Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten.
- 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 Rückstellungen stellen die Abzinsungsfaktoren und erwartete Entwicklungen die wesentlichen Schätzgrößen dar.

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

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2008 zu erwarten.

| E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2007	2006
Erlöse aus der Vermietungstätigkeit	21.915	12.571
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken und Wohnungen	232	567
sonstige Erträge	25	156
	22.172	13.294

Objektveräußerungen fanden in 2007 aus der VIB Vermögen AG und der IVM GmbH statt.

2. Wertänderungen von Investment Properties

in T€	2007	2006
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	3.525	0
Nach HGB aktivierte nachträgliche Anschaffungskosten im Geschäftsjahr	-472	0
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-2.147	0
	906	0

Seit 1.1.07 werden Renditeliegenschaften nach IAS 40 ergebniswirksam zum Zeitwert bilanziert.

3. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2007	2006
Erträge aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung	3.145	5.882
Erträge aus Entkonsolidierung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	0	2.356
übrige betriebliche Erträge	484	283
	3.629	8.521

Die Erträge aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung in Höhe von T€ 3.145 (Vorjahr T€ 5.882) resultieren gemäß IFRS 3.56 (b) aus Erstkonsolidierungstransaktionen, da die beizulegenden Zeitwerte der angesetzten identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden die Anschaffungskosten des Unternehmenszusammenschlusses übersteigen. Nach erneuter Beurteilung des noch verbleibenden Überschusses muss dieser gemäß IFRS 3.56 (b) sofort erfolgswirksam erfasst werden.

Die realisierten negativen Unterschiedsbeträge setzen sich aus dem Erwerb und der Erstkonsolidierung der folgenden Gesellschaften zusammen:

Name und Sitz der Gesellschaft	T€
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	3.125
CMG Center Marketing GmbH, Gersthofen	20
	3.145

4. Aufwendungen für Investment Properties

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

in T€	2007	2006
Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude		
Grundstücksaufwendungen	3.402	2.011
Instandhaltungsaufwendungen	455	330
sonstige Aufwendungen	0	50
	3.857	2.391

Die in der Berichtsperiode als Aufwand erfassten Mindestleasingraten aus operate- Leasingverhältnissen betragen T€ 56.

5. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2007	2006
Aufwand im Zusammenhang mit zum Verkauf bestimmten Grundstücken	239	306
	239	306

6. Personalaufwand

in T€	2007	2006
Löhne und Gehälter	1.135	608
Sozialabgaben	138	115
	1.273	723

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB Konzern (ohne BBI) beträgt ohne Berücksichtigung des Vorstandes 12 Personen (Vj. 7 Personen).

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2006 von T€ 1.506 auf T€ 1.156 vermindert.

8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties

in T€	2007	2006
planmäßige Abschreibungen Investment Properties	0	2.971
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	79	149
	79	3.120

9. Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen

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

in T€	2007	2006
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (01.01.-31.12.2007)	1.091	15
VIMA Grundverkehr GmbH (01.01.-31.12.2007)	-27	42
	1.064	57

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 619 (Vorjahr T€ 506) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie der Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von T€ 7.140 (Vorjahr T€ 3.367) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie eines aufgenommenen Darlehens.

12. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2007	2006
laufender Ertragsteueraufwand	1.098	851
Latente Steuern	1.146	-105
Gesamter Ertragsteueraufwand	2.244	746

Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag zusammen. Steuermindernd wirkte sich mit T€ 81 die Nutzung eines vorhandenen Verlustvortrages aus.

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem tatsächlich gebuchten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Aufgrund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit 26,375%.

in T€	2007	2006
Ergebnis vor Ertragsteuern (nach sonstigen Steuern im Vorjahr)	14.669	10.703
erwarteter Ertragsteuersatz: 26,375 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	3.869	2.823
Effekte aus Bargain Purchase	-829	-1.552
Entkonsolidierungserfolg	0	-621
Steuersatzänderungen	-702	0
Abschreibung aktiver Unterschiedsbetrag	0	2
Steuern Vorjahre	-32	-44
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-81	0
Effekte aus Sonder- und Ergänzungsbilanzen	101	101
Verluste aus unterjährig vollkonsolidierten Unternehmen	0	115
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	-183	-153
Sonstiges	101	75
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	2.244	746
Effektiver Steuersatz	15,30%	6,97%

Aufgrund der im Berichtsjahr verabschiedeten Unternehmenssteuerreform 2008 ergeben sich ab dem 1. Januar 2008 neue Steuersätze für die Gesellschaften des Konzerns. Aufgrund der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 15,0 % ergibt sich - unter Berücksichtigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und des Solidaritätszuschlags zur Körperschaftsteuer - nunmehr künftig ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 15,825 % (i. V. 26,375 %) für die Gesellschaften des Konzerns (ohne Berücksichtigung des Teilkonzerns „BBI AG“). Die Auswirkungen der Änderungen der Steuersätze wurden im Geschäftsjahr 2007 in Höhe von T€ 702 erfolgswirksam erfasst.

13. Sonstige Steuern

Im Berichtsjahr wurden die Aufwendungen für Grundsteuer abweichend zum Vorjahr in den Aufwendungen für Investment Properties und nicht unter den sonstigen Steuern ausgewiesen.

14. Anteil Konzernfremder am Ergebnis

Im Konzernergebnis von T€ 12.425 sind Gewinnanteile anderer Gesellschafter (Gewerbepark Günzburg GmbH, IVM Verwaltung GmbH, VSI GmbH) in Höhe von T€ 29 enthalten.

15. Ergebnis je Aktie

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

in T€	2007	2006
Ergebnis		
Basis für das <u>unverwässerte</u> Ergebnis je Aktie (zurechenbares anteiliges Periodenergebnis der Aktionäre der Muttergesellschaft)	12.396	9.770
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Basis für das <u>verwässerte</u> Ergebnis je Aktie	12.396	9.770
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das <u>unverwässerte</u> Ergebnis je Aktie	15.836.526	10.845.187
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien: Aktienoptionen	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von Stammaktien für das <u>verwässerte</u> Ergebnis je Aktie	15.836.526	10.845.187
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,78	0,90
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,78	0,90

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2007 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 26. Juli 2007 aus dem Bilanzgewinn 2006 der VIB Vermögen AG ein Betrag von € 1.958.400,00 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von € 0,20 je alter Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2007 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG € 0,20 je Aktie (insgesamt € 3.416.800,00) auszuschütten.

16. Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen

16.1. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten	5	0	5
Stand 01.01.2006			
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Stand 31.12.2006	5	0	5
Abschreibungen Stand 01.01.2006	3	0	3
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Stand am 31.12.2006	3	0	3
Buchwert 31.12.2006	2	0	2
Buchwert 01.01.2006	2	0	2

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2007	5	0	5
Änderungen Konsolidierungskreis	4	2.580	2.584
Zugänge	1	0	1
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2007	10	2.580	2.590
Abschreibungen Stand 01.01.2007	3	0	3
Änderungen Konsolidierungskreis	0	1.740	1.740
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0		0
Stand am 31.12.2007	3	1.740	1.743
Buchwert 31.12.2007	7	840	847
Buchwert 01.01.2007	2	0	2

Zugänge aus Veränderungen des Konsolidierungskreises ergaben sich aufgrund der Erstkonsolidierung des Teilkonzerns BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG im Berichtsjahr. Die Zugänge betreffen zum wesentlichen Teil die unter der Position „sonstige Rechte“ ausgewiesenen Getränkelieferrechte.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte sind entsprechend der Geschäftstätigkeit der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zugeordnet, die auf Segmentebene den Geschäftsfeldern „Immobilien“ sowie „Getränke“ angehören.

16.2. Sachanlagen

in T€	Grund- stücke und Gebäude	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen u. Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten					
Stand 01.01.2006	0	79	2.297	11	2.387
Zugänge	0	0	60	9.289	9.349
Abgänge	0	-15	-19	0	-34
Umbuchungen	0	-38	38	0	0
Stand 31.12.2006	0	26	2.376	9.300	11.702
Abschreibungen Stand 01.01.2006	0	38	1.197	0	1.235
Zugänge	0	7	142	0	149
Abgänge	0	-14	-19	0	-33
Umbuchungen	0	-11	11	0	0
Stand am 31.12.2006	0	20	1.331	0	1.351
Buchwert 31.12.2006	0	6	1.045	9.300	10.351
Buchwert 01.01.2006	0	41	1.100	11	1.152

in T€	Grund- stücke und Gebäude	Technische Anlagen u. Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlun- gen u. Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2007	0	26	2.376	9.300	11.702
Änderungen Konsolidierungskreis	3.606	9.204	18.749	5.972	37.531
Zugänge	1	0	548	16.302	16.851
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchungen in Investment Properties	0	-26	-1.790	-8.836	-10.652
Stand 31.12.2007	3.607	9.204	19.883	22.738	55.432
Abschreibungen Stand 01.01.2007	0	20	1.331	0	1.351
Änderungen Konsolidierungskreis	1.729	6.827	14.768	0	23.323
Zugänge	0	0	79	0	79
Abgänge	0	0	0	0	0
Umbuchungen in Investment Properties	0	-20	-1.024	0	-1.044
Stand am 31.12.2007	1.729	6.827	15.154	0	23.709
Neubewertung	5.044	0	0	0	5.044
Buchwert 31.12.2007	6.922	2.377	4.729	22.738	36.766
Buchwert 01.01.2007	0	6	1.045	9.300	10.351

Die Sachanlagen enthalten geleaste Vermögenswerte als Teile des Sudhauses der BBI in der Position Grundstücke und Gebäude (T€ 732), bei denen dem Konzern als Leasingnehmer das wirtschaftliche Eigentum zuzurechnen ist, da er alle wesentlichen Chancen und Risiken aus der Nutzung des Leasinggegenstandes trägt (sog. Finance Lease).

17. Investment Properties

in T€	2007	2006
Anschaffungskosten Stand 01.01.	142.326	93.469
Änderungen Konsolidierungskreis	122.661	137
Zugänge	149.198	48.719
Umbuchungen aus Anlagen in Bau	8.836	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	423.021	142.325
Abschreibungen Stand 01.01.	14.488	11.768
Änderungen Konsolidierungskreis	3.479	-251
Zugänge	0	2.971
Abgänge	0	0
Stand 31.12.	17.967	14.488
Zuschreibungen auf den Zeitwert Stand 01.01.	0	0
Änderungen Konsolidierungskreis	6.211	0
Zuschreibungen aufgrund Methodenwechsel zum 01.01.2007	45.137	0
Zuschreibungen	3.527	0
Abschreibungen	-2.621	0
Stand 31.12.	52.254	0
Buchwert 31.12.	457.308	127.837
Buchwert 01.01.	127.837	81.701

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

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

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

Wäre bereits zum 31.12.2006 das Fair Value Model angewendet worden, hätte sich nachfolgende Bilanz ergeben:

in T€	31.12.2006
Aktiva	
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	2
Sachanlagen	10.351
Investment Properties	172.974
Anteile an assoziierten Unternehmen	17.607
Finanzielle Vermögenswerte	2.131
Summe langfristige Vermögenswerte	203.065
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorratsvermögen	3
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	1.125
Wertpapiere	0
Bankguthaben und Kassenbestände	2.257
Aktive Rechnungsabgrenzung	18
Summe kurzfristige Vermögenswerte	3.403
Bilanzsumme	206.468
Passiva	
Eigenkapital	
Gezeichnetes Kapital	12.188
Kapitalrücklage	48.053
Gewinnrücklage	32.844
Bilanzgewinn	10.471
	103.556
Minderheitenanteil	308
Summe Eigenkapital	103.864
Langfristige Schulden	
Genussrechtskapital	675
Finanzschulden	59.905
Nettovermögen der Anteilseigner	1.523
Derivative Finanzinstrumente	474
Latente Steuern	14.308
Summe langfristige Schulden	76.885
Kurzfristige Schulden	
Finanzschulden	20.843
Rückstellungen	374
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	343
Sonstige Verbindlichkeiten	3.760
Rechnungsabgrenzung	399
Summe kurzfristige Schulden	25.719
Bilanzsumme	206.468

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

18. Anteile an assoziierten Unternehmen

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

in T€	2007	2006
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	0	17.418
Tre Effe S.R.L.	192	0
VIMA Grundverkehr GmbH	163	189
	355	17.607

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

in T€	Tre Effe S.R.L.	BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	VIMA Grundverkehr GmbH
Stand am 01.01.2007	0	17.418	189
Änderung Konsolidierungskreis	192	0	0
Abgang durch Statuswechsel	0	-18.509	0
Anteil am Jahresergebnis 2007	0	1.091	-26
Stand am 31.12.2007	192	0	163

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zum 31.12.2007 zuzurechnen:

in T€	VIMA Grundverkehr GmbH	Tre Effe S.R.L.
Vermögenswerte	1.224	585
Schulden	1.205	481

19. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2007	2006
Anschaffungskosten am 01.01.	2.131	178
Zugänge	48	2.253
Änderung Konsolidierungskreis	1.911	0
Abgänge	0	-300
Nettobuchwert am 31.12.	4.090	2.131
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Beteiligung Tilly-Immobilie Verwertungs GmbH	93	93
Ausleihung an Kunden	1.911	0
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	2.086	2.038
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	4.090	2.131

Für voraussichtlich uneinbringliche Kundendarlehen wurden insgesamt Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 804 vorgenommen. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 75 aufgrund der Erfahrungen mit Zahlungsausfällen in der Vergangenheit eingestellt. Diese Werte stammen überwiegend aus dem Brauereisegment.

20. Vorratsvermögen

in T€	2007	2006
Anschaffungskosten am 01.01.	3	2.478
Zugänge	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	1.239	0
Abgänge	-3	-2.475
Nettobuchwert am 31.12.	1.239	3
Zusammensetzung der Vermögenswerte		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	623	3
Unfertige Erzeugnisse	156	0
Fertige Erzeugnisse	381	0
Waren	79	0
Vorräte 31.12.	1.239	3

Es wurden keine Abwertungen auf die Vorräte vorgenommen.

21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in T€	2007	2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.081	645
sonstige Vermögenswerte	3.496	480
	5.577	1.125

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf von Waren. Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von T€ 156 (Vj. T€ 6) vorgenommen.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend kurzfristige Kundendarlehen und Umsatzsteuererstattungsansprüche.

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

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wider:

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Stand zum Beginn des Jahres	6	0
Wertminderungen von Forderungen	156	6
Aufgrund von Uneinbringlichkeit abgeschriebene Beträge	6	0
Im Geschäftsjahr eingegangene Beträge aus abgeschriebenen Forderungen	0	0
Wertaufholungen	0	0
	156	6

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

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

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 VIB Vermögen AG (T€ 7.749) sowie die BBI AG (T€ 1.456).

23. Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG in Höhe von € 17.084.000 ist in 17.084.000 Stückaktien eingeteilt. Das Kapital wurde durch die Barkapitalerhöhung im Jahr 2007 von € 12.188.000 um € 4.896.000 auf € 17.084.000 erhöht.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage entspricht der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (HB II). Diese enthält im Wesentlichen das Agio der in den früheren Geschäftsjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen. Im Geschäftsjahr 2007 erhöhte sich die Kapitalrücklage aufgrund der Barkapitalerhöhung unter Berücksichtigung der Aufwendungen der Kapitalerhöhung (T€ 490) abzüglich latenter Steuern (T€ 130) um T€ 48.110.

Gewinnrücklage

Die VIB Vermögen AG hat im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2007 T€ 346 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Gemäß IAS 40 wurde erstmals der sich ergebende Unterschiedsbetrag zwischen den Buchwerten und den beizulegenden Zeitwerten – unter Abzug der latenten Steuern – in Höhe von T€ 37.973 in die Gewinnrücklagen eingestellt. Ein sich ergebender negativer Unterschiedsbetrag aus der Entkonsolidierung der Equity Beteiligung an der BBI AG durch Statuswechsel zum Tochterunternehmen erhöhte ebenfalls die Gewinnrücklage.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (T€ 1.959) auf den Jahresüberschuss des Vorjahres, der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (T€ 346), sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2007 (T€ 12.396).

Minderheitenanteile

Der Ausgleichsposten für Minderheitengesellschafter entfällt auf die Beteiligung an der BBI AG und der Gewerbepark Günzburg GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	2007	2006
Stand zu Beginn des Jahres	308	409
Zugänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	20.397	-102
Anteil am Jahresergebnis	29	1
Stand am Ende des Jahres	20.734	308

Genehmigtes Kapital

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

24. Genussrechtskapital

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

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

25. Langfristige Finanzschulden

in T€	2007	2006
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	68.360	13.955
Restlaufzeit größer 5 Jahre	191.051	45.950
	259.411	59.905

Die Finanzschulden enthalten überwiegend verzinsliche Verbindlichkeiten. Solche aus Leasing sind mit T€ 103 (> 1 Jahr und bis zu 5 Jahren) enthalten, die nahezu den künftigen Mindestleasingzahlungen entsprechen.

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

in T€	2007
langfristige Finanzschulden	
VIB Vermögen AG	182.243
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	61.132
Merkur GmbH	2.440
Industriepark Neuburg GbR	4.954
IVM Verwaltung GmbH	2.721
Gewerbepark Günzburg GmbH	5.921
	259.411

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

26. Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften

Die Minderheitsanteile in Höhe von T€ 1.551 (Vj. T€ 1.523) betreffen Abfindungsansprüche für Minderheitsgesellschafter der in den Konzernabschluss einbezogenen Personengesellschaften, die entsprechend den Regelungen des IAS 32 nicht im Eigenkapital ausgewiesen werden. Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Vereinbarungen werden die Abfindungsverpflichtungen mit dem Fair Value bewertet.

27. Derivative Finanzinstrumente

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

Die Änderung des Fair Value der Swaps, die nicht als Cash Flow Hedge zu qualifizieren sind, wurden ergebniswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst (T€ -297, Vj. T€ -474). Der negative Marktwert sämtlicher Swaps beträgt zum Stichtag T€ -857 (Vorjahr T€ -474). Darüber hinaus bestanden Cash Flow Hedges mit einem positiven Marktwert von T€ 242.

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 T€	2007	2006
Latente Steueransprüche		
Sachanlagen	0	26
Investment Properties	0	1.202
Derivative Vermögenswerte	138	128
Verbindlichkeiten	245	402
Summe latente Steueransprüche	383	1.758

in T€	2007	2006
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	17.256	3.105
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	153
Summe latente Steuerschulden	17.256	3.258
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	383	1.758
Bilanzansatz latente Steuerschulden	16.873	1.500

29. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für 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 65 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen.

Die Unterstützungskasse gewährt ehemaligen Arbeitnehmern ihres Trägerunternehmens sowie deren Hinterbliebenen aufgrund einer Betriebsvereinbarung bestimmte Leistungen. Nach der Erfüllung einer Wartezeit von zehn Jahren werden Alters-, Invaliden- und Witwenrente gewährt. Der Bezug der Unterstützung setzt nach Erfüllung der Wartezeit mit Eintritt von Berufs- bzw. Erwerbsunfähigkeit, spätestens beim Ausscheiden nach Vollendung des 65. Lebensjahres ein. Die Höhe der Alters- und Invalidenrente ist abhängig von der Betriebszugehörigkeit und wird durch einen Höchstbetrag begrenzt. Das Versorgungswerk ist für Neuzugänge geschlossen.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von T€ 964 entspricht dem Barwert.

in T€	2007	2006
Stand 01.01.	0	0
Zugang zum Konzernkreis (Teilkonzern BBI AG)	964	0
laufender Dienstzeitaufwand	0	0
Nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	0	0
Gezahlte Renten	0	0
Auswirkungen von Planverkürzungen	0	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	0	0
Stand 31.12.	964	0

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2007 %
Diskontierungszins	5,35
Rententrend	2,00
Gehaltstrend	0,00
	7,35

30. Sonstige langfristige Schulden

Die sonstigen langfristigen Schulden beinhalten Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

31. Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen überwiegend kurzfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Finanzschulden aus Leasingverpflichtungen sind mit T€ 174 enthalten, die nahezu den künftigen kurzfristigen Mindestleasingzahlungen entsprechen. Der Ausweis umfasst kurzfristig kündbare Kontokorrentlinien sowie innerhalb eines Jahres nach dem Bilanzstichtag fällige Tilgungen langfristiger Darlehen.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

in T€	2007
VIB Vermögen AG	14.933
Merkur GmbH	97
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	12.585
IVM Verwaltung GmbH	58
Industriepark Neuburg GbR	564
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	1.115
Gewerbepark Günzburg GmbH	216
	29.568

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

32. Rückstellungen

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2007 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.

in T€	Leergutrücknahmeverpflichtungen	Personalkostenrückstellung	Übrige Rückstellungen	Summe
Stand 01. Januar 2006	0	0	110	110
Inanspruchnahme	0	0	110	110
Auflösung	0	0	0	0
Zuführung	0	0	374	374
Stand 31. Dezember 2006	0	0	374	374
Inanspruchnahme	0	0	343	343
Auflösung	0	0	31	31
Zuführungen	0	170	169	339
Änderung Konsolidierungskreis	450	449	516	1.415
Stand am 31. Dezember 2007	450	619	685	1.754

Die Rückstellung für Leergutrücknahmeverpflichtungen wurde auf Basis von Umlaufzeiten der Gebinde ermittelt. Die Umlaufzeiten basieren auf in Stichproben durchgeführten Zählungen des zurückgenommenen Leerguts. Die Personalkostenrückstellungen enthalten Verpflichtungen aus

Tantiemen und Sonderzusagen, Urlaubslöhnen und -gehältern. Die übrigen Rückstellungen betreffen andere Verpflichtungen im Einzelwert von jeweils weniger als 10% des gesamten Rückstellungsbetrags.

33. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2007 der VIB Vermögen AG (T€ 376) und der Merkur GmbH (T€ 19).

34. Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2007	2006
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.287	1.120
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	34	0
Übrige	1.761	2.640
	8.082	3.760

35. Segmentberichterstattung

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

Unter Berücksichtigung von IAS 14 definiert die VIB Vermögen AG ihre Primär-Geschäftsfelder in die Bereiche Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Immobilien) sowie die Herstellung und den Vertrieb von Bier einschließlich alkoholfreier Getränke (Segment Getränke). Die Tre Effe S.R.L. wird dem Segment Getränke, die VIMA Grundverkehr GmbH dem Segment Immobilien zugeordnet. Die Versorgungsverpflichtungen sind in dem Segment Immobilien abgebildet.

Es wurde für 2007 keine Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung auf die Segmente vorgenommen, da erst zum 31. Dezember 2007 erstmals zwei Segmente bestanden.

in T€	Immo- bilien	Getränke	Konsoli- dierung	Konzern
Segmentvermögen	495.170	20.439	205	515.814
Segmentverbindlichkeiten	289.296	14.571	17.575	321.442

36. Kapitalflussrechnung

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

Der Finanzmittelfonds in Höhe von T€ 9.536 (Vorjahr T€ 2.257) 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 Cashflow 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.

Eine Anpassung der Kapitalflussrechnung für 2006 erfolgte zur Steigerung der Aussagekraft dahingehend, dass das Zinsergebnis und der Ertragsteueraufwand zunächst dem Jahresergebnis hinzugerechnet wurden um nachfolgend die gezahlten Ertragsteuern gegenzurechnen. Desweiteren wurden die gezahlten und erhaltenen Zinsen dem Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

37. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder in 2007 noch im Vorjahr.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen im Segment Immobilien in Form von Ankaufverpflichtungen für Grundstücke, die als Finanzinvestitionen gehalten werden sollen.

Diese Investitionsvorhaben umfassen derzeit zwei Immobilienportfolios, das „Bavaria-Portfolio“ und das „Bavaria-Westfalia-Portfolio“. Daneben ist ein einzelnes SB-Warenhaus im Bau.

Das Bavaria-Portfolio umfasst Fachmarktzentren an zehn Standorten, die im Zeitraum 2007 bis 2009 im südbayerischen Raum von einem Projektentwickler abgeschlossen werden. Hierzu wurden am 13. November 2006 notarielle Kaufverträge mit dem Projektentwickler abgeschlossen. Die Objekte sind an BBI zu übergeben, sobald sie fertig gestellt und abgenommen wurden, mindestens 90 % der vermietbaren Flächen vermietet und für die Restflächen Mietgarantien des Projektentwicklers gestellt wurden. Der Gesamtumfang dieses Portfolio beträgt circa 110 Mio. €.

Das Bavaria-Westfalia-Portfolio umfasst sechs Fachmarktzentren. Mit dem Projektentwickler wurde am 29. März 2007 ein Letter of Intent (im Folgenden: „LOI“) abgeschlossen. Sobald der Übergabezeitpunkt absehbar ist, sollen für die einzelnen Objekte notarielle Kaufverträge abge-

geschlossen werden. Die Objekte werden von BBI übernommen, sobald diese fertig gestellt sind und abgenommen wurden, mindestens 90 % der vermietbaren Flächen vermietet und für die Restflächen Mietgarantien des Projektentwicklers über maximal drei Jahre gestellt wurden. Es ist geplant, dass die Fachmarktzentren zwischen November 2007 und November 2008 fertig gestellt sind. Für zwei Objekte sind bereits notarielle Kaufverträge abgeschlossen worden, die ein Volumen von 10,4 Mio. € aufweisen, welches im ersten Halbjahr 2008 zur Zahlung fällig wird.

Das projektierte SB-Warenhaus in Pfaffenhofen / Ilm wurde zum 01. April 2008 fertig gestellt und übergeben.

Der Zeitpunkt der Übergaben dieser Objekte kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden, da diese unter anderem von der Baugenehmigung sowie der Fertigstellung und der Vermietung der Objekte durch die Projektentwickler abhängen. Mit den Projektentwicklern wurden die Kaufpreise in der Form fixiert, dass ein fester Kaufpreisfaktor vereinbart wurde, der multipliziert mit der Jahresnettomiete der Objekte den Kaufpreis ergibt. Die im Rahmen der Kaufverträge angegebenen Kaufpreise haben dadurch einen vorläufigen Charakter.

Ferner bestehen im Segment Getränke folgende finanzielle Verpflichtungen:

in T€	2007
Mietverträge	439
Malz- und Hopfenkontrakte	1.020
	1.459

38. Leasingvereinbarungen

Die Teile des Sudhauses betreffenden Leasingvereinbarungen des Konzerns sind nach IAS 17 als Finance – Leasing einzustufen. Die hieraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen werden laufzeitkonform unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. 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.

Die künftigen Leasingzahlungen aus den Finance Leasing Verträgen, die nahezu dem Barwert entsprechen, stellen sich wie folgt dar:

in T€	Leasingzahlungen
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	103
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	174
	277

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

in T€	2007
Restlaufzeit > 5 Jahre	0
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	275
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	276
	551

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

39. Liquiditäts- und Zinsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2007 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 Cashflows. Die finanziellen Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann, selbst wenn der Konzern erwartet, dass ein Teil der Verbindlichkeiten erst später zu begleichen ist als zum frühestmöglichen Fälligkeitstermin.

in T€	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen	Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten
-------	---------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	--	---

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2007

in 1 - 12 Monaten fällig	10.106	19.288	174	6.287	2.802
in 12 - 60 Monaten fällig	25.505	42.126	1.089	746	2.889
in > 60 Monaten fällig	5.317	185.460	771	0	18.467

Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2006

in 1 - 12 Monaten fällig	11.277	9.566	0	1.120	3.357
in 12 - 60 Monaten fällig	1.358	12.718	1.000	0	1.523
in > 60 Monaten fällig	5.477	39.352	474	0	2.175

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2007 auf ca. 5 %.

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 Sicherungs-

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

beziehung vorgesehen sind, aus und werden daher bei den ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Ausleihungen an Getränkekunden sind variabel verzinst und werden daher bei den ergebnis- und eigenkapitalbezogenen Sensitivitätsberechnungen berücksichtigt.

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2007 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis und das Eigenkapital um T€ 94 (Vj. T€ 40) höher (niedriger) gewesen.

40. Fremdwährungsrisiken

Die Währungsrisiken der VIB Vermögen AG resultieren hauptsächlich aus Fremdwährungsverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Schweizer Franken. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in –und ausländischen Konzernunternehmen, die nicht in funktionaler Währung lauten, stellen für den VIB – Konzern ebenfalls ein Währungsrisiko dar. Zur Darstellung von Marktrisiken verlangt IFRS 7 Sensitivitätsanalysen, welche Auswirkungen 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 31.12.2007 lautet wie folgt:

in T€	2007	2006
Schulden in SFR	8.896	1.456
Vermögenswerte in CZK	411	0
Schulden in CZK	411	0

Wenn der Euro gegenüber dem Schweizer Franken zum 31. Dezember 2007 um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um T€ 1.492 (Vj. T€ 69) höher gewesen. Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um T€ 67 (Vj. T€ 0) niedriger gewesen. Analog wirken sich gegensätzliche Währungsrisiken aus.

41. Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positiven Marktwert) 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 (Ausleihungen an Getränkekunden), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen und Vermögenswerte.

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

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2007			
Bruttobuchwert	4.952	2.080	2.541
davon einzelwertberechtigt	804	148	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	572	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	35	0

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2006			
Bruttobuchwert	2.038	644	480
davon einzelwertberechtigt	0	6	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	556	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	0	0

Bei den weder wertgeminderten, noch in Zahlungsverzug befindlichen lang- und kurzfristigen Finanzanlagen (Getränkekunden), 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.

Insbesondere im Rahmen der Vergabe von Ausleihungen an Getränkekunden hat das Unternehmen Sicherheiten in Form von Grundschulden, Sicherungsübereignungen und anderen Vermögenswerten erhalten. Darüber hinaus bestehen Eigentumsvorbehaltsklauseln. Das Vertriebs- und Gaststätteninventar wird im Rahmen der operativen Geschäftstätigkeit im Segment Getränke weiterveräußert oder gegen Bierbezugsverpflichtungen verliehen.

Aufgrund der Ausrichtung des Geschäftsbetriebs wird der Immobilienbestand gezielt um weitere attraktive Objekte aus dem Einzelhandelsbereich erweitert. Zum Bilanzstichtag lag der

Investitionsschwerpunkt auf dem „Fachmarkt-Portfolio“. Hieraus resultiert eine temporäre Konzentration der Mieterstruktur. Aufgrund der im Rahmen der Unternehmensstrategie bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Diversifikation wird sich der Anteil einzelner Mieter am Gesamtportfolio deutlich reduzieren.

Im Segment Getränke besteht keine signifikante Konzentration von Ausfallrisiken, weil sich die Risiken über eine große Zahl von Vertragspartnern und Kunden verteilen.

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

42. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die folgende Tabelle zeigt die Buchwerte aller Kategorien von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten:

in T€	2007	2006
Finanzielle Vermögenswerte		
Bankguthaben und Kassenbestände	9.536	2.257
Darlehen und Forderungen	9.445	3.256
Derivate mit Hedge-Beziehung	242	-
	19.223	5.513
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	300.955	87.180
Derivate mit Hedge-Beziehung	86	-
	301.041	87.180

Die folgende Tabelle zeigt die Marktwerte der Finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, die zu Anschaffungskosten oder fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind:

in T€	2007	2006
Finanzielle Vermögenswerte		
Bankguthaben und Kassenbestände	9.536	2.257
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.081	644
Sonstige nicht-derivative Vermögenswerte	7.364	2.612
	18.981	5.513
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.033	1.121
Genußrechtskapital	675	675
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Finanzschulden	288.702	80.748
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	277	-
Sonstige nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	3.497	4.162
	300.184	86.706

Der Marktwert der genannten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert. Der Grund dafür ist vor allem die kurze Laufzeit solcher Instrumente.

Die zum Marktwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zeigt die folgende Tabelle:

in T€	2007	2006
Finanzielle Vermögenswerte		
Derivative Finanzinstrumente mit Cash Flow Hedge	242	0
	242	0
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung	771	474
Derivative Finanzinstrumente mit Cash Flow Hedge	86	0
	857	474

43. Kapitalrisikomanagement

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

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

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

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

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

	31.12.2007	31.12.2006
Eigenkapital in T€	194.372	71.535
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	37,7	44,3
Fremdkapital in T€	321.442	89.796
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	62,3	55,7
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in T€	515.814	161.331

44. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2007 übte Herr Diplom-Mathematiker Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau, als alleiniger Vorstand der VIB Vermögen AG eine Vorstandstätigkeit aus.

Die Tätigkeiten des Vorstandes in Kontrollorganen zum 31.12.2007 sind Folgende:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2007 folgende Personen:

- Herr Franz-Xaver Schmidbauer (Vorsitzender), Diplom-Ingenieur
- Herr Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender), Kaufmann
- Herr Hans-Peter Fleißner, Diplom-Bauingenieur (bis 30.06.2007)
- Herr Jürgen Wittmann, Sparkassenvorstand (ab 04.07.2007)

45. Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 13. März 2008 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.

46. Gesamtbezüge des Vorstands

An den Vorstand wurde im Jahr 2007 insgesamt eine Vergütung in Höhe von TEUR 278 (davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 100) geleistet.

47. Bezüge des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat erhielt im Geschäftsjahr 2007 keine Bezüge ausgezahlt, da diese erstmals erfolgsabhängig ermittelt wurden und im Folgejahr fällig werden. In Erwartung einer entsprechenden Zahlung wurde in 2007 eine Rückstellung in Höhe von 44 T€ gebildet.

48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zu Beginn des Geschäftsjahres erfolgte der wirtschaftliche Übergang für drei Objekte in Höhe von 8,6 Mio. €. Kaufverträge mit einem Investitionsvolumen von voraussichtlich 10,2 Mio. € wurden für weitere drei Objekte abgeschlossen.

Die Vorstände der VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt, haben am 4. April 2008 jeweils einen Grundsatzbeschluss dahingehend gefasst, einen Ergebnisabführungsvertrag zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft abzuschließen. Die VIB Vermögen AG hält zu diesem Zeitpunkt 81,15% der Aktien der BBI AG. Auf der Basis der Ergebnisse der nunmehr eingeleiteten Prüfung der rechtlichen, steuerlichen und finanziellen Einzelheiten des beabsichtigten Vertragsschlusses wird die abschließende Entscheidung der Organe beider Gesellschaften über den tatsächlichen Abschluss des Vertrages und dessen vertragliche Ausgestaltung erfolgen. Im Falle einer Entscheidung der Organe beider Gesellschaften für einen Vertragsschluss wird der Ergebnisabführungsvertrag sowohl der Hauptversammlung der VIB Vermögen AG als auch der Hauptversammlung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zur jeweiligen Zustimmung vorgelegt werden.

49. Angaben zu Beziehungen zu nahe stehenden Personen

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

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

In der Bilanz sind zum Bilanzstichtag Forderungen gegen die Tre Effe S.R.L. aus Lieferungen in Höhe von T€ 108 erfasst, die aus Getränkelieferungen resultieren.

Geschäfte zwischen nahe stehenden Personen werden ausschließlich zu marktüblichen Bedingungen vorgenommen.

50. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2007 wurden durchschnittlich 12 Mitarbeiter (ohne BBI) beschäftigt (Vorjahr 7 Mitarbeiter).

51. Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 29. April 2008 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg/Donau, den 29. April 2008

VIB Vermögen AG



- Der Vorstand -

| Aufstellung des Anteilsbesitzes

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz	Stimmrechts- anteil	Eigenkapital in TEuro	Ergebnis in TEuro
Merkur GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00%	26	0
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a.d. Donau	50,00%	38	-54
Gewerbepark Günzburg GmbH, Günzburg	87,50%	390	278
VSI GmbH	74,00%	696***	-4
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	69,99%	50.234	455
Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH, Ingolstadt*	100,00%	25**	0
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt*	100,00%	5.039	19
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt*	100,00%	25	2
Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt*	100,00%	10	0
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH*	100,00%	25	0
Tre Effe S.R.L., Forli, Italien*	40,00%	236	-23
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	60,00%	17	-83
RV Technik s.r.o., Nyrany, Tschechien	100,00%	-1	-4
CMG Center Marketing GmbH, Gersthofen*	100,00%	117	91

* mittelbare Beteiligung

** nur zur Hälfte eingezahlt

*** noch nicht eingezahlt

Darüber hinaus ist die VIB Vermögen AG als unbeschränkt haftender Gesellschafter an folgenden Gesellschaften beteiligt:

Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital in TEuro*	Ergebnis in TEuro
Industriepark Neuburg GbR, Neuburg a.d. Donau	94,00%	--	1.250
VR1 Immobilienverwaltung GbR, Neuburg a.d. Donau	94,94%	--	251

* keine Angabe des Eigenkapitals, da bei diesen Gesellschaften eine Gewinnermittlung nach § 4 Abs. 3 EStG erstellt wird.

| Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 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 die 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 29. April 2008

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Oliver Kanus
Wirtschaftsprüfer



Tobias Pflanzler
Wirtschaftsprüfer

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

| 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
Registergericht: Ingolstadt
Registernummer: HRB 101699

Stand: 30. April 2008

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

Design:
cometis AG
Unter den Eichen 7
65195 Wiesbaden

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

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

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

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