

visionär | individuell | beständig

2008

Geschäftsbericht

VIB Vermögen AG

visionär | individuell | beständig

- **Renditestarke Immobilien-Holding**
für gewerbliche Immobilien („Buy-and-hold“-Strategie)
- **Fokus**
auf Wachstumsregion Süddeutschland
- **Kernkompetenzen: Erwerb und Verwaltung**
eigener Immobilien sowie Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen
- **Schneller Aufbau von werthaltigem Immobilienvermögen**
unter Anwendung klar definierter Investitionskriterien
- **Diversifiziertes Portfolio aus 81 Immobilien**
und vermietbaren Gesamtfläche von rund 600.000 m²
- **Solide Finanzierungsstruktur**
kombiniert mit hoher Ertragsstärke



| Inhaltsverzeichnis

An unsere Aktionäre	2
Brief an die Aktionäre	2
Bericht des Aufsichtsrats	4
Die Aktie der VIB Vermögen AG	6
Stammdaten	6
Aktienkurs	6
Aktionärsstruktur	7
Investor Relations	7
Finanzkalender	8
Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	9
Portrait der BBI Immobilien AG	9
Ablauf der Transaktion	9
Ziele und Inhalte des Ergebnisabführungsvertrages	10
Portfolio	11
Überblick	11
Immobilien-Standorte	14
Neuinvestitionen 2008	15
Investitionen im Geschäftsjahr 2009 und weitere Portfoliooptimierung	18
Finanzierung des Immobilienportfolios	19
Segmente im Überblick	20
Konzernlagebericht	24
Wirtschaftsbericht	24
Nachtragsbericht	38
Risiko- und Prognosebericht	39
Konzernabschluss	50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
Konzernbilanz	52
Konzernkapitalflussrechnung	54
Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung	56
Anhang	57
Aufstellung des Anteilsbesitzes	114
Bestätigungsvermerk	115
Glossar	117
Impressum	120

| Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

wir freuen uns, Ihnen trotz eines deutlich eingetrübten Marktumfeldes von einer positiven Entwicklung unserer Gesellschaft berichten zu können.

Verglichen mit dem Vorjahr konnten wir unsere Umsatzerlöse, die überwiegend aus Mietentnahmen bestehen, von 22,2 Mio. € auf 56,4 Mio. € steigern. Zurück zu führen ist dies auf die weitere operative Steigerung unseres Geschäfts aber auch auf Veränderungen im Konsolidierungskreis. Während im letzten Jahr die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien AG) einschließlich ihrer traditionsreichen Brauereitochter Herrnbräu GmbH & Co. KG noch „at equity“ ausgewiesen wurden, wurden diese Gesellschaften durch die gesteigerte Beteiligungsquote nun vollumfänglich in den Konzernabschluss des VIB-Konzerns integriert. Einen adäquaten Vergleich über die operative Stärke des VIB-Konzerns liefert daher die Betrachtung des Segments Immobilien, in dem mit einem Anteil von 74,8 % oder 42,2 Mio. € das Gros der Umsatzerlöse erwirtschaftet wurde. Hier wird der operative Erfolg des VIB-Konzerns im abgelaufenen Geschäftsjahr sichtbar, da wir die Erträge im Kerngeschäft nahezu verdoppeln konnten.

Allerdings hat die aktuelle Krise an den Finanzmärkten Spuren im Ergebnis des VIB-Konzerns in Form von Sondereffekten hinterlassen. So wurde im Immobilien-Portfolio eine Abschreibung auf den Bestand aufgrund von Marktwertveränderungen im Volumen von insgesamt -7,0 Mio. € notwendig. Da wir jedoch gleichzeitig Wertzuschreibungen auf Basis aktueller Marktwerte in Höhe von 6,5 Mio. €, im Wesentlichen bei unseren eigenen Immobilien-Entwicklungen erzielen konnten, blieb das Bewertungsergebnis des VIB-Konzerns mit einem Wert von -0,5 Mio. € im Saldo weitgehend stabil. Daneben wurde aufgrund des schwierigen Marktumfeldes im Getränkebereich zum Geschäftsjahresende Sonderabschreibungen bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG in Höhe von 5,0 Mio. € auf Sachanlagen vorgenommen.

Somit erzielte der VIB-Konzern im Geschäftsjahr 2008 ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von rund 23,7 Mio. €. Gegenüber dem Vorjahreswert von 20,1 Mio. € stellt dies eine Verbesserung um 17,9 % oder 3,6 Mio. € dar. Untergliedert nach den beiden Segmenten resultierten rund 28,2 Mio. € aus dem Bereich Immobilien, während im Getränke-Segment das EBIT bei -4,5 Mio. € lag. Trotz einmaliger, primär konjunkturbedingter Sonderbelastungen arbeiten wir weiterhin profitabel und konnten unter dem Strich ein Ergebnis für die Konzernaktionäre von rund 5,4 Mio. € erwirtschaften. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,32 €.

Wir verfolgen eine konsequente Strategie, die Grundlage für unseren operativen Erfolg ist. Basis für die positive Geschäftsentwicklung im Jahr 2008 waren daher vor allem zwei Gründe: Durch unsere finanzielle Stabilität konnten wir trotz des aktuellen Marktumfeldes weiter investieren. Die im Jahr 2008 übernommenen Objekte werden künftig unsere annualisierten Mieterträge um 9 Mio. € steigern und eine Mietrendite von 7,5 % generieren. Daneben haben wir ein sehr gutes Asset Management etabliert. Das Portfolio des VIB-Konzerns weist 81 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 600.000 m² auf; der Leerstand lag bei rund 1,3 %. Daran sieht man: Wir verstehen unser Geschäft!

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Neben dem Ausbau des Portfolios haben wir auch organisatorisch die Weichen für die Fortsetzung der positiven Unternehmensentwicklung gestellt. Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres verstärkt mit Peter Schropp ein ausgewiesener Fachmann mit langjähriger Expertise im Immobiliensektor das Vorstandsteam. Künftig wird er neben seiner Tätigkeit als Alleinvorstand der BBI Immobilien AG den Bereich Immobilien im VIB-Konzern verantworten. Die Erweiterung des Vorstands ist die richtige Antwort auf das starke Wachstum der Vergangenheit. Durch die kompetente personelle Verstärkung des Gremiums können wir unseren Kurs auch in Zukunft erfolgreich fortführen.

Derzeit bewegen wir uns in einem schwierigen und von Unsicherheit geprägten wirtschaftlichen Umfeld. Wir werden den eingeschlagenen Weg weiterhin umsichtig und mit Bedacht fortsetzen. Im laufenden Geschäftsjahr wird der VIB-Konzern seine Markstellung deshalb primär durch Übernahme der bereits in den Vorjahren durch die BBI Immobilien AG gesicherten Objekte, selektive Zukäufe sowie zielgerichtete Portfolioumschichtungen verbessern. Daneben bietet die verstärkte Zusammenarbeit innerhalb des Konzerns weitere Synergiepotenziale, die wir vermehrt nutzen wollen.

Trotz der derzeitigen konjunkturellen Situation sind wir zuversichtlich, dass wir den Herausforderungen im laufenden Geschäftsjahr erfolgreich begegnen werden. Mit ihrer soliden Finanzierungsstruktur, der hohen Ertragskraft sowie der breiten Risikodiversifizierung des Portfolios verfügt die Gesellschaft über beste Voraussetzungen und ist für die kommenden Aufgaben gut gewappnet. Zudem sind wir mit einer hohen Substanzstärke ausgestattet. Dies wird an unserem stabilen Net Asset Value (NAV) von 11,06 € je Aktie (Vorjahr: 11,17 €) deutlich. Auch wenn die Aktie deutlich unter diesem inneren Wert notiert, sind wir aufgrund unserer Substanzstärke und der Ertragskraft optimistisch, dass sich bei Abklingen der derzeitigen Krise die Stärken des VIB-Konzerns auch wieder im Aktienkurs widerspiegeln werden.

Wie bereits in den Vorjahren wollen wir aufgrund des positiven Ergebnisses unsere Aktionäre an der Gesamtentwicklung der VIB Vermögen AG teilhaben lassen. Daher schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende in unveränderter Höhe von 0,20 € je Aktie vor.

Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, danken wir für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 29. April 2009



Ludwig Schlosser



Peter Schropp

| Bericht des Aufsichtsrates der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr 2008

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 stets eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

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

Aufsichtsrat, Sitzungen und Beschlüsse

Im Berichtszeitraum fanden sechs 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 Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Immobilientransaktionen beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 25. Juni 2008 wurde in der Sitzung vom 29. April 2008 verabschiedet.

Ausschüsse wurden aufgrund der Größe des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2008 nicht gebildet.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2008

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 28. April 2009 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, über die durchgeführte Prüfung des Jahresabschlusses 2008 behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2008 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Ebenso wurde in der Sitzung vom 28. April 2009 der vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss 2008 zusammen mit dem Bericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, über die durchgeführte Prüfung behandelt. Die Prüfung des Konzernabschlusses 2008 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Ferner hat der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 28. April 2009 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 7. Juli 2009 verabschiedet.

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

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

Neuburg/Donau, 28. April 2009

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

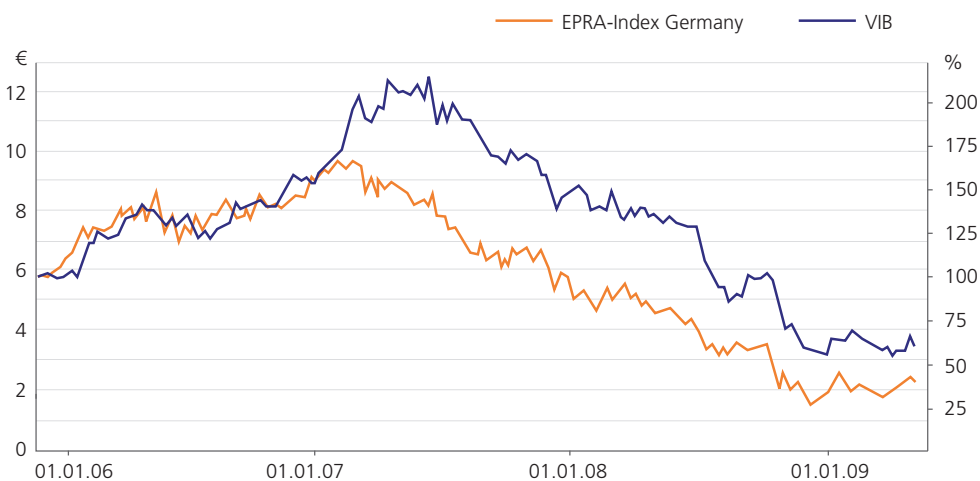
| Die Aktie der VIB Vermögen AG

Stammdaten

Stammaktien	
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Symbol	VIH
Anzahl der ausstehenden Aktien	17.084.000 Stück
Branche	Immobilien
Handelsplätze/Marktsegment	München / M:access Frankfurt / Open Market
Aktiengattung	auf den Inhaber lautende Stückaktien
Gezeichnetes Kapital	17.084.000 €
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 €
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,06 €
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	185.457 T €
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (Konzern)	0,32 €
Dividende je Stammaktie *	0,20 €

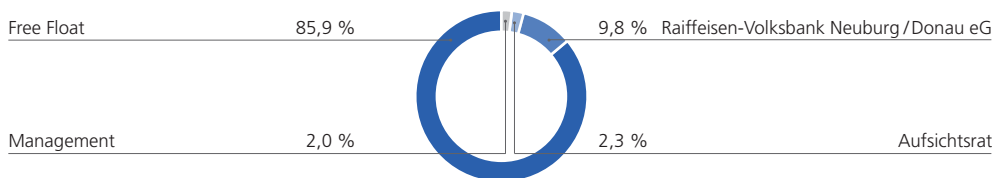
* Vorschlag der Verwaltung

Aktienkurs



Aufgrund der konjunkturellen Eintrübung war das abgelaufene Geschäftsjahr durch ein negatives Börsenumfeld gekennzeichnet, insbesondere für Immobiliengesellschaften. Dennoch entwickelte sich die Aktie der VIB Vermögen AG zu Beginn des Jahres stabil, bevor im weiteren Jahresverlauf eine Angleichung an den allgemeinen Börsen- und Branchentrend einsetzte. Insbesondere zum Jahresende, nachdem die Auswirkungen der Insolvenz der US-amerikanischen Investmentbank Lehman Brothers verstärkt zu Tage traten, geriet auch das Papier der VIB Vermögen AG unter Druck. Der Schlusskurs der Aktie belief sich zum Geschäftsjahresende auf 3,80 €. Damit notierte die Aktie 65,6 % unter dem inneren Wert (NAV) von 11,06 € je Aktie. Seit Beginn des laufenden Geschäftsjahres 2009 konnte sich die Aktie oberhalb der Marke von 3 € behaupten, ohne jedoch eine deutliche Erholung von den Tiefstständen verzeichnen zu können.

Aktionärsstruktur



Kennzeichnend für die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG sind ein hoher Free Float, ein langfristig orientierter Großaktionär sowie ein steigender Anteil der vom Management gehaltenen Stimmrechte. Mit über 85 % befindet sich der Großteil der insgesamt 17.084.000 ausstehenden Aktien im Streubesitz. Dies ermöglicht eine gute Liquidität des Papiers, wie am durchschnittlichen Handelsvolumen von rund 14.500 Stück pro Tag (XETRA) in den vergangenen zwölf Monaten erkennbar ist. Daneben verfügt die Gesellschaft mit der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG über einen Anteilseigner, der bereits seit Gründung am Unternehmen beteiligt ist. Im Dezember 2008 haben Management und Aufsichtsrat ihre jeweiligen Anteile an der VIB Vermögen AG aufgestockt. So wuchs der Prozentsatz der vom Management gehaltenen Anteilsscheine um rund 100.000 Aktien von 1,4 % auf nunmehr rund 2 % der insgesamt ausstehenden Aktien. Ebenso erhöhte der Aufsichtsrat seine Anteile von zuvor 1,6 % auf nunmehr 2,3 %, dies entspricht einem Zukauf von rund 120.000 Anteilsscheinen.

Investor Relations

Hohe Transparenz, eine ausführliche Berichterstattung und der fortlaufende Dialog der Gesellschaft mit der interessierten Öffentlichkeit genießen bei der VIB Vermögen AG höchste Priorität. So publiziert die im Open Market und M:access notierte Gesellschaft ausführliche Geschäfts- und Halbjahresberichte, basierend auf der IFRS-Rechnungslegung, und informiert durch regelmäßige Pressemeldungen über aktuelle Entwicklungen. Die Berichterstattung erfolgt dabei in deutscher und englischer Sprache, um die VIB Vermögen AG auch gegenüber einem internationalen Publikum transparent zu präsentieren. Verstärkt werden diese Aktivitäten durch regelmäßige Roadshow-Termine im In- und Ausland.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Daneben stand der Vorstand der Gesellschaft im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Analysten und Finanzjournalisten. 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 sind ein wichtiger Bestandteil der Investor Relations-Arbeit. Für das laufende Geschäftsjahr legt die Gesellschaft zudem einen Schwerpunkt auf die Erweiterung der Analysten-Coverage, um auf diese Weise weitere Investorengruppen erreichen zu können.

Finanzkalender

29. April 2009	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2008
7. Juli 2009	Ordentliche Hauptversammlung
27. August 2009	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2009
25. November 2009	22. Baader Small und Mid Cap Konferenz

| Übernahme der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Porträt der BBI Immobilien AG

Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG (BBI Immobilien 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 Immobilien AG als Bestandhalter für Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich. Hierzu zählen insbesondere Fachmarkt- und Einzelhandelszentren sowie SB-Märkte.

Ablauf der Transaktion

Nachdem im zweiten Halbjahr 2007 die Aktienkurse börsennotierter Immobiliengesellschaften deutlich nachgegeben hatten, nutzte die VIB Vermögen AG im Dezember 2007 aufgrund der günstigen Bewertung die Chance zur Aufstockung ihres Anteils an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG von damals rund 29 % auf zunächst 70 %. Gemäß WpÜG löste die Überschreitung der 30 %-Hürde ein Pflichtangebot aus, das die VIB Vermögen AG Ende Januar 2008 den Aktionären der BBI Immobilien AG unterbreitete. Den BBI-Aktionären wurde ein Preis von 11,70 € je Aktie geboten. Die Angebotsfrist endete am 21. Februar 2008. Durch den Abschluss des Pflichtangebots sowie weitere Zukäufe am Aktienmarkt erhöhte die VIB Vermögen AG den Anteilsbesitz auf 82,01 % (Stand: 31. Dezember 2008).

Am 4. April 2008 trafen die Organe der VIB Vermögen AG und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG daraufhin jeweils eine Grundsatzentscheidung über den beabsichtigten Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages (EAV) zwischen der VIB Vermögen AG als Organträgerin und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als Organgesellschaft.

Am 6. Mai 2008 wurde nach sorgfältiger Prüfung seitens der Gesellschaften der Vertrag durch die Vorstände von VIB Vermögen AG und der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG unterzeichnet. Ziel dieser Maßnahme war es, das Verhältnis zwischen beiden Gesellschaften auf ein vertraglich solides Fundament zu stellen. Im gemeinsamen Vorstandsbericht zum Ergebnisabführungsvertrag und dem Prüfungsbericht des gerichtlich bestellten, unabhängigen Vertragsprüfers wurden die Einzelheiten des Vertrages den Aktionären und der Öffentlichkeit mit Bekanntmachung der Einladung zur Hauptversammlung zur Verfügung gestellt, so dass die insoweit informierten Aktionäre mit großer Mehrheit die Zustimmung zum EAV auf der Hauptversammlung der VIB Vermögen AG am 25. Juni 2008 geben konnten.

Nach Zustimmung durch die Hauptversammlungen beider Gesellschaften wurde das Bestehen des Ergebnisabführungsvertrages am 10. Juli 2008 in das Handelsregister am Sitz der BBI Immobilien AG eingetragen und der Ergebnisabführungsvertrag damit rechtswirksam. Drei Minderheitsaktionäre der BBI Immobilien AG erhoben Anfechtungsklage gegen den Zustimmungs-

beschluss zum Ergebnisabführungsvertrag vor dem Landgericht München. Dieser Rechtsstreit mit den Anfechtungsklägern wurde durch Vergleich vom 6. November 2008 beendet. Derzeit sind Rechtsverfahren bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Ausgleichszahlung anhängig.

Ziele und Inhalte des Ergebnisabführungsvertrages

Der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages bietet sowohl der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG als auch der VIB Vermögen AG vielfältige Vorteile, insbesondere auf der Kosten- seite. So befreit der einmalige Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages BBI Immobilien AG und VIB Vermögen AG von der Pflicht zur jährlichen Aufstellung eines Abhängigkeitsberichts nach § 312 AktG. Dies reduziert den verwaltungstechnischen Aufwand innerhalb der Gruppe und die damit verbundenen Kosten. Weiterhin sprechen steuerliche Gründe für den Vertrag, etwa die Herstellung einer körperschaftssteuerlichen Organschaft. Dadurch können positive und negative Ergebnisse der zum Organkreis gehörenden Gesellschaften miteinander verrechnet werden und gegebenenfalls die Erreichung eines niedrigeren steuerlichen Gesamteinkommens erreicht werden. Ferner sinkt die Wahrscheinlichkeit, von der im Rahmen der Unternehmenssteuerreform 2008 eingeführten „Zinsschranke“ betroffen zu sein. Eine umfassende und sorgfältige Prüfung aller zur Verfügung stehenden Alternativen hat deshalb ergeben, dass der Abschluss eines Ergebnisabführungsvertrages die sinnvollste Maßnahme zur Erreichung unserer gemeinsamen Ziele ist. Mit der Integration der BBI Immobilien AG hat der VIB-Konzern damit die organisatorischen Grundlagen gelegt, um ihre Stellung als eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in der Wachstumsregion Süddeutschland zu festigen.

Im Einzelnen sieht der Vertrag die Übernahme des Ergebnisses der BBI Immobilien AG durch die VIB Vermögen AG vor. Die BBI Immobilien AG hat sich verpflichtet, ihren gesamten Gewinn an die VIB Vermögen AG abzuführen, die sich wiederum umgekehrt verpflichtet, die Verluste der BBI Immobilien AG zu übernehmen. Ferner verpflichtete sich die VIB Vermögen AG, während der Dauer des Ergebnisabführungsvertrags den ausstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG einen angemessenen monetären Ausgleich („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) je Aktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG im Umtauschverhältnis 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG zu erwerben. Grundlage der Ausgleichszahlung und des Angebots für die Abfindung war eine fundierte und nach anerkannten Methoden, auf Basis der gesetzlichen Vorgaben, durchgeführte Bewertung der BBI Immobilien AG und der VIB Vermögen AG, welche auch durch den gerichtlich gestellten Vertragsprüfer bestätigt wurde.

Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind jedoch Rechtsverfahren bei der VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Ausgleichszahlung anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Bisher wurden von fünf Aktionären der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG insgesamt 95.484 Aktien getauscht.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

| Portfolio

Überblick

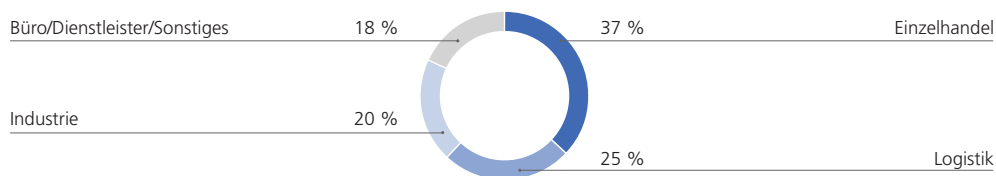
Zum 31. Dezember 2008 verfügte der VIB-Konzern über ein breit diversifiziertes Immobilien-Portfolio bestehend aus insgesamt 81 Objekten. Verteilt auf die Nutzungsarten Logistik, Industrie, Einzelhandel und Büro belief sich die vermietbare Fläche auf rund 600.000m². Die im Branchenvergleich äußerst niedrige Leerstandsquote von rund 1,3 % unterstreicht dabei sowohl die Güte der Immobilien als auch die Qualität des Asset Managements der Gesellschaft. Auf Basis der annualisierten Mieterlöse im Volumen von rund 43 Mio. € generierte das Portfolio damit im Verhältnis zu den Marktwerten der Objekte eine attraktive Mietrendite in Höhe von rund 7,2 %.

Mietrendite nach Branchen basierend auf Marktwerten (Stand: 31. Dezember 2008)



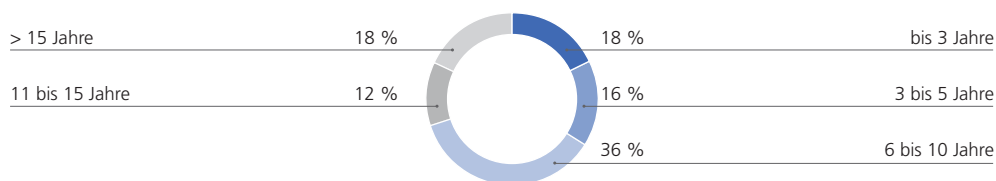
Darüber hinaus zeichnete sich das Immobilien-Portfolio durch eine relativ gleichmäßige Gewichtung der einzelnen Sektoren aus. Der Einzelhandelsbereich erwirtschaftete rund 37 % der jährlichen Netto-Mieterlöse, 18 % entfielen auf den Sektor Büro- und Dienstleistungsimmobilien, 20 % auf den Bereich Industrieimmobilien. Logistikobjekte trugen weitere 25 % zum gesamten Mietergebnis bei. Damit verfügt der VIB-Konzern über eine angemessene Risikodiversifikation und ist hinsichtlich der Entwicklung in einzelnen Segmenten vergleichsweise unabhängig.

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Netto-Mieterlösen/Segment
(Stand: 31. Dezember 2008)



Bezogen auf die Nettomieterlöse zeichnet sich das Gesamtportfolio des VIB-Konzerns durch hohe Restlaufzeiten der Mietverträge aus: Zum 31. Dezember 2008 lag der Wert bei durchschnittlich 8,3 Jahren. Rund 66 % der Verträge haben eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren. Durch den Abschluss zumeist langfristiger Vereinbarungen gewährleistet die Gesellschaft eine hohe Planbarkeit der Mieterträge und schafft so Erwartungssicherheit hinsichtlich der künftigen Einnahmen.

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Mietvertragsrestlaufzeiten
(Stand: 31. Dezember 2008))



Untermauert wird dies durch die gute Bonität von nahezu allen Mietern. Durch sorgfältige Prüfungen der potentiellen Vertragspartner bereits bei Mietvertragsverhandlungen wird ein hohes Maß an Stabilität bei den späteren Mieteinnahmen erreicht. Zu den Mietern des VIB-Konzerns zählen dabei unter anderem folgende Unternehmen:

- Aldi GmbH & Co. KG
- AWG Mode Center
- Birkart Systemverkehre GmbH
- BMW AG
- Bosch-Rexrodt Group
- Ciba Vision Vertriebs GmbH (Novartis Konzern)
- Citibank
- Continental Automotive GmbH
- dm-Drogeriemarkt
- EDEKA-Südbayern GmbH
- Faurecia Autositze GmbH
- GEHE Pharma Handel GmbH
- Gillhuber Logistik GmbH
- Loxxess-Gruppe
- Media-Markt
- Metawell GmbH
- Norma Lebensmittel
- Praktiker Bau- und Heimwerkermärkte
- RENO Schuhcenter
- REWE-Gruppe
- Richter + Frenzel Logistik GmbH & Co. KG
- Rudolph Logistik
- Scherm Tyre & Projekt Logistik GmbH
- Schott Rohrglas
- Thimm Schertler Verpackungssysteme GmbH
- Takko
- Vögele Mode-Center

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

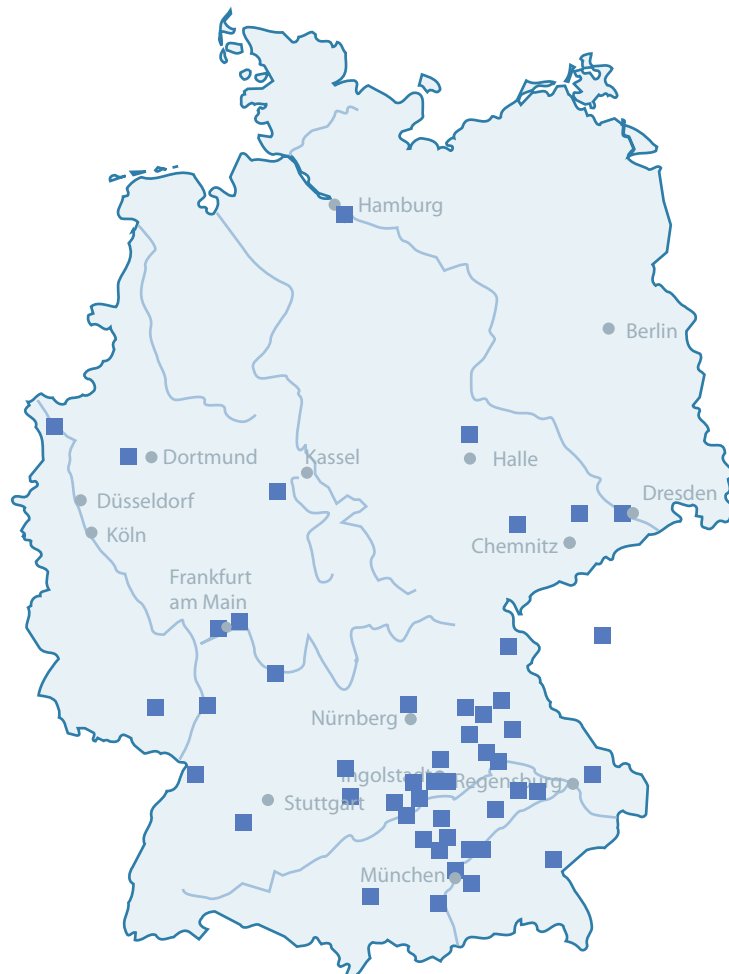
[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Immobilien-Standorte

Objekte beispielsweise in:

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



Investitionsschwerpunkt der VIB Vermögen AG ist der süddeutsche Raum. Dafür gibt es eine Reihe guter Gründe: eine hohe wirtschaftliche Attraktivität im bundesdeutschen Vergleich verbunden mit ökonomischer Stabilität, eine gesunde Mischung der Wirtschaftsstruktur sowie das ausgeprägte Netzwerk des Managements in der Region. Daneben tätigt die Gesellschaft selektive Investitionen in den übrigen Teilen Deutschlands sowie im grenznahen Ausland.

Neuinvestitionen 2008

Bereits in den Vorjahren hatte der VIB-Konzern sein Immobilien-Portfolio stetig ausgebaut und so sein Potenzial zur Erzielung attraktiver Mietrenditen kontinuierlich erweitert. Durch die Anwendung strikter Investitionskriterien wurde dabei die Ertragskraft der Gesellschaft fortlaufend verbessert und gleichzeitig die Risikostreuung erhöht. Bei Einzelinvestitionen wird ein Volumen von maximal 40 Mio. € pro Objekt realisiert, wodurch das Risiko gemessen am Gesamtportfolio überschaubar bleibt. Besonderes Augenmerk richtet die Gesellschaft auf wirtschaftlich nachhaltige Lagen der jeweiligen Immobilien, um dadurch langfristig gesicherte Mieterträge zu gewährleisten. Daneben müssen die Akquisitionsobjekte über eine gute Drittverwendungsmöglichkeit verfügen, damit im Falle eines Mieterwechsels eine zügige Anschlussvermietung zu geringen Kosten erreicht werden kann. Schließlich ist die Rentabilität ausschlaggebend für eine Investition: Die jeweiligen Objekte sollten eine jährliche Mietrendite ab 7,0 % bezogen auf die Anschaffungskosten erwirtschaften.

Diesen Weg des zielgerichteten Wachstums hat der VIB-Konzern auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 weiter verfolgt. Insgesamt wurden 14 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 100.000m² in das Portfolio übernommen. Das Gros der Investitionen wurde erneut im süddeutschen Raum getätigt, jedoch übernahm die Gesellschaft selektiv auch Immobilien in anderen Teilen der Bundesrepublik. Nach Nutzungsarten verteilt lag der Schwerpunkt im abgelaufenen Geschäftsjahr auf Einzelhandelsimmobilien, primär bedingt durch die Investitionstätigkeit der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG. Daneben befanden sich unter den übernommenen Objekten auch Logistik-, Industrie- und Büroimmobilien.

Insgesamt wurden im Jahr 2008 Investitionen von rund 120,0 Mio. € inkl. Nebenkosten getätigt. Auf annualisierter Basis generieren die neuerworbenen Gewerbeimmobilien Mieterträge von rund 9,0 Mio. € und erzielen damit eine Mietrendite auf Basis der Anschaffungskosten von rund 7,5 %. Im laufenden Geschäftsjahr werden die neu übernommenen Objekte erstmals über den Zeitraum eines gesamten Jahres zur Steigerung der Mieterlöse beitragen und die Ertragskraft des Portfolios weiter steigern.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Neuinvestitionen 2008*



*Alle Objekte sind nahezu vollständig vermietet (Stand: 31. März 2009)

Nürnberg, Nicolaistr. 14+16

Übernahme	01/2008
Nutzungsart	Dienstleister
Vermietbare Fläche	4.625 m ²

Neuburg, Ruhrstr. 7

Übernahme	01/2008
Nutzungsart	Industrie
Vermietbare Fläche	9.495 m ²

Ingolstadt, Donau CityCenter II

Fertiggestellt	04/2008
Nutzungsart	Ärzte, Dienstleister, Einzelhandel
Vermietbare Fläche	3.885 m ²

Pfaffenhofen, Max-Weinberg-Str. 9

Übernahme	04/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	6.772 m ²

Grafenau, Bahnhofstr. 12

Übernahme	05/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	3.768 m ²

Mitterteich, Marktedwitzer Str. 63

Übernahme	05/2008
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	10.500 m ²

Goch, Klever Straße 20

Übernahme	05/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	2.011 m ²

Baunatal, Fehrenberger Straße

Fertiggestellt	06/2008
Nutzungsart	LKW-Abstellplatz
Vermietbare Fläche	Freifläche

Unterschleißheim, Carl-von-Linde-Str. 12a

Übernahme	08/2008
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	16.495 m ²

Olching, Feursstraße 56

Übernahme	08/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	5.056 m ²

Simbach, Kreuzweg 4

Übernahme	08/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	8.250 m ²

Landshut, Stethaimer Straße

Übernahme	09/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	1.981 m ²

Haiming, Soldatenmais 5

Fertiggestellt	10/2008
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	38.405 m ²

Ötigheim, Heinrich-Hertz-Str. 4

Fertiggestellt	12/2008
Nutzungsart	Logistik
Vermietbare Fläche	10.666 m ²

Neuburg, Sudetenlandstr. 38

Fertiggestellt	12/2008
Nutzungsart	Einzelhandel
Vermietbare Fläche	1.602 m ²

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Investitionen im Geschäftsjahr 2009 und weitere Portfoliooptimierung

Im laufenden Geschäftsjahr 2009 hat der VIB-Konzern bislang zwei Neuinvestitionen in Gewerbeimmobilien durchgeführt. Im Januar erfolgte die Erweiterung des businessParks in Regensburg. Das Objekt verfügt nunmehr über eine zusätzliche vermietbare Fläche von 19.865 m². Bei einer Investitionssumme von 18,9 Mio. € (für Erwerb und Ausbau) trägt die Immobilie künftig jährlich weitere 1,6 Mio. € zum Mietergebnis der Gesellschaft bei. Zudem wurde ein Objekt in Sangerhausen (Sachsen-Anhalt) fertig gestellt. Hierbei handelt es sich um eine LKW-Servicestation mit einer vermietbaren Fläche von rund 1.900 m². Die Immobilie ist vollständig vermietet, der entsprechende Mietvertrag weist eine Laufzeit von 22 Jahren auf. Bei einer Investitionssumme von 2,5 Mio. € generiert das Objekt annualisierte Mieteinkünfte in Höhe von rund 0,2 Mio. €. Damit erwirtschaftet die Immobilie eine jährliche Mietrendite in Höhe von rund 7,95 % bezogen auf die Anschaffungskosten.

Daneben werden im laufenden sowie im nächsten Geschäftsjahr zusätzliche Immobilien im Bereich der BBI Immobilien AG übernommen und damit das Portfolio des VIB-Konzerns erweitert. Um das Wachstum der Mieterträge auszubauen, hatte sich die BBI Immobilien AG bereits Ende 2006 das sogenannte Bavaria-Portfolio gesichert. Aus diesem Portfolio stehen grundsätzlich noch acht, derzeit in der Entwicklungsphase befindliche Objekte mit einem Gesamtvolumen von ca. 73 Mio. € – inkl. Nebenkosten – und einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 45.900 m² zur Übergabe an. Diese neuen, im Wesentlichen bereits von namhaften Ankermietern belegten Objekte, sollen zwischen 2009 und 2010 an die Gesellschaft übergeben werden, sobald alle dem Projektentwickler vorgegebenen Auflagen erfüllt sind. Die BBI Immobilien AG wird damit künftig die annualisierten Mieterträge des VIB-Konzerns um weitere rund 4,8 Mio. € steigern.

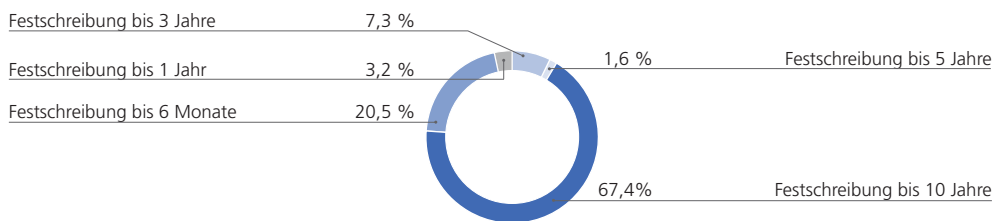
Gleichzeitig hat die BBI Immobilien AG in der derzeitigen Marktsituation Augenmaß und Vernunft bewiesen. Aus dem ursprünglich mit dem Gesamtinvestitionsvolumen von 29 Mio. € (inkl. Nebenkosten) veranschlagten „Bavaria-Westfalia-Portfolio“ wurden lediglich 11 Mio. € umgesetzt. Damit konnte die BBI Immobilien AG eine Entlastung im Bereich der Fremdfinanzierung von 18 Mio. € erreichen. Hintergrund für das verringerte Projektvolumen waren bei drei Objekten vom Projektierer nicht erfüllbare vertraglich vereinbarte Auflagen, während bei einer weiteren Immobilie von der vorgesehenen Übernahme bewusst abgesehen wurde.

Im Zuge der fortlaufenden Portfoliooptimierung hat der VIB-Konzern zudem im Februar 2009 ein Hotel in Ingolstadt mit 1.828 m² veräußert. Zusammen mit dem noch zum Jahresende 2008 abgewickelten Verkauf eines Bürogebäudes in Regensburg mit 3.172 m² erzielte die Gesellschaft einen gesamten Verkaufserlös in Höhe von 5,1 Mio. €, der damit nur geringfügig unter dem IFRS-Bilanzwert der beiden Objekte lag.

Finanzierung des Immobilienportfolios

Langfristigkeit, Sicherheit, Stabilität – gemäß diesen Prinzipien finanziert der VIB-Konzern den Ausbau des Immobilienportfolios. Neben dem Einsatz von Eigenmitteln greift die Gesellschaft bei der Beschaffung von Fremdkapital auf „Annuitätendarlehen“ zurück und tilgt diese Finanzverbindlichkeiten fortwährend. Daneben sind die Kreditverträge des VIB-Konzerns annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen. Aus diesem Grund bestehen für den VIB-Konzern selbst im aktuellen Marktumfeld keine Finanzierungsrisiken aus diesem Themenkreis.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindungen



Auch bei der Vereinbarung der Zinsbindungsfristen verfolgt der VIB-Konzern einen nachhaltigen Ansatz. So sind rund 69,0% der gesamten Finanzverbindlichkeiten langfristig zinsgebunden. Rund 67,4% sind sogar länger als fünf Jahre fixiert. Hingegen weisen lediglich 23,7% eine Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr auf. Der durchschnittliche Zinssatz über alle Darlehen beträgt 4,8% zum Jahresende 2008. Zudem verdeutlicht das Verhältnis von Verschuldung zum Wert des Immobilienvermögens in Höhe von 65,6% („Loan to Value“) die solide Finanzierungsstruktur der Gesellschaft. Für das laufende Geschäftsjahr stehen den Zinsaufwendungen von rund 20 Mio. € erwartete Mieteinkünfte von 43 Mio. € gegenüber – dieses Verhältnis verdeutlicht die Ertragskraft und langfristige Stabilität des VIB-Konzerns.

An unsere Aktionäre

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

| Segmente im Überblick

Aufteilung der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung nach Segmenten

in T€	2008 Konzern	2008 Getränke	2008 Immobilien	2007
Umsatzerlöse	56.365	14.220	42.145	22.172
Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen	91	91	0	0
Wertänderung von Investment Properties	-476	0	-476	906
Sonstige betriebliche Erträge	990	121	869	3.629
Summe der betrieblichen Erträge	56.970	14.432	42.538	26.707
Aufwendungen für Investment Properties	-9.195	0	-9.195	-3.857
Materialaufwand	-4.911	-4.911	0	-239
Personalaufwand	-6.131	-4.553	-1.578	-1.273
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.175	-2.662	-3.513	-1.156
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	30.558	2.306	28.252	20.182
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	-6.836	-6.747	-89	-79
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23.722	-4.441	28.163	20.103
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	104	0	104	1.064
Erträge aus Beteiligungen	0	0	0	23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	549	94	455	619
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.305	-372	-16.933	-7.140
Aufwand aus Garantiedividende	-505	0	-505	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.565	-4.719	11.284	14.669
Ertragsteuern	-1.564	1.379	-2.943	-2.244
Konzernergebnis	5.001	-3.340	8.341	12.425

Konzernkennzahlen

in T€	2008	2007
Bilanzsumme	620.665	515.814
Eigenkapital	185.457	194.372
Eigenkapitalquote	29,9%	37,7%
Nettoverschuldung	389.151	280.119
Verschuldungsgrad	235%	166%
Net Asset Value (NAV)	188.988	190.894
NAV je Aktie	11,06 €	11,17 €
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.195	17.598
Bilanzgewinn der AG	3.417	3.417
Konzernergebnis	5.001	12.425
Ergebnis je Aktie unverwässert	0,32 €	0,78 €
Dividende je Stammaktie*	0,20 €	0,20 €

* Vorschlag der Verwaltung

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Kennzahlen zum Segment Immobilien

in T€	2008 gesamt	2008 Immobilien	2007
Umsatzerlöse	56.365	42.145	22.172
Betriebliche Erträge	56.970	42.538	26.707
EBIT	23.722	28.163	20.103
EBIT-Marge	41,6%	66,2%	75,3%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	6.565	11.284	14.669
EBT-Marge	11,5%	26,5%	54,9%
Konzernergebnis	5.001	8.341	12.425

Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG, inkl. deren auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken spezialisierte Tochter Herrnbräu GmbH & Co. KG, erworben. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG ist somit auch das Segment Getränke im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG erfasst. Im Vorjahr erfolgte die Erfassung des Ergebnisses der BBI-Gruppe im Beteiligungsergebnis (at equity). Daher ist die Vergleichbarkeit der für das Geschäftsjahr 2008 ausgewiesenen Werte mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich. Um dennoch eine größtmögliche Transparenz und Vergleichbarkeit zu ermöglichen, werden in obiger Tabelle die Ergebnisse der Segmente Getränke und Immobilien getrennt dargestellt.

Im Vergleich zum Vorjahr baute die VIB-Gruppe die Umsatzerlöse deutlich aus. Insgesamt stiegen die Umsätze um rund T€ 34.193 auf T€ 56.365, wobei T€ 14.220 auf das Segment Getränke entfielen. Deutlich wird die Einbeziehung der Herrnbräu GmbH & Co. KG in den Positionen Material- und Personalaufwand. Der Anstieg der Materialaufwendungen von T€ 239 auf T€ 4.911 kommt vollständig aus dem Segment Getränke. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Personalaufwendungen durch die Einbeziehung der Brauerei, die zum Stichtag 84 Mitarbeiter beschäftigte. Im Bereich Immobilien verzeichnete die VIB-Gruppe Personalaufwendungen in Höhe von T€ 1.578 (Vorjahr: T€ 1.273).

Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes im Segment Getränke wurden zum Geschäftsjahresende Sonderabschreibungen auf Sachanlagen der Herrnbräu GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 5.000 vorgenommen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 1.747 erzielt das Segment Getränke ein negatives Ergebnis von T€ 3.340. Ohne Berücksichtigung der Sonderabschreibung würde das Segment Getränke mit einem positiven operativen Ergebnis schließen. Zusammen mit dem positivem Ergebnis von T€ 8.341 aus dem Segment Immobilien erzielt die VIB-Gruppe im Geschäftsjahr ein Konzernergebnis von T€ 5.001.



BMW Werk 01.88

6

Eintritt

Ausfahrt





Tor 1



| 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, um diese langfristig im Bestand zu halten. Zum Portfolio der VIB-Gruppe mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 600.000 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 Immobilien AG).

Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien 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 Getränke) spezialisiert hat, ist im Konzernabschluss der BBI Immobilien AG enthalten. Im Rahmen der Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG ist somit auch das Segment Getränke 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 2008 an 17 Gesellschaften unmittelbar und mittelbar beteiligt, wovon drei Gesellschaften aufgrund der Beteiligungsquote nicht vollkonsolidiert werden. Die Konzernstruktur hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert, die Beteiligung an der BBI Immobilien AG konnte auf 82,01 % erhöht werden. Die BBI Immobilien AG-Gruppe inklusive der Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG erstellt einen eigenen Konzernabschluss und ist zum 31. Dezember 2008 im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen. Für das Geschäftsjahr 2007 wurde das Ergebnis der BBI Immobilien AG-Gruppe im Beteiligungsergebnis (at equity) des Konzernabschlusses der VIB Vermögen AG erfasst. Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 ist die BBI Immobilien AG (inkl. der Herrnbräu GmbH & Co. KG) im Rahmen der Vollkonsolidierung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

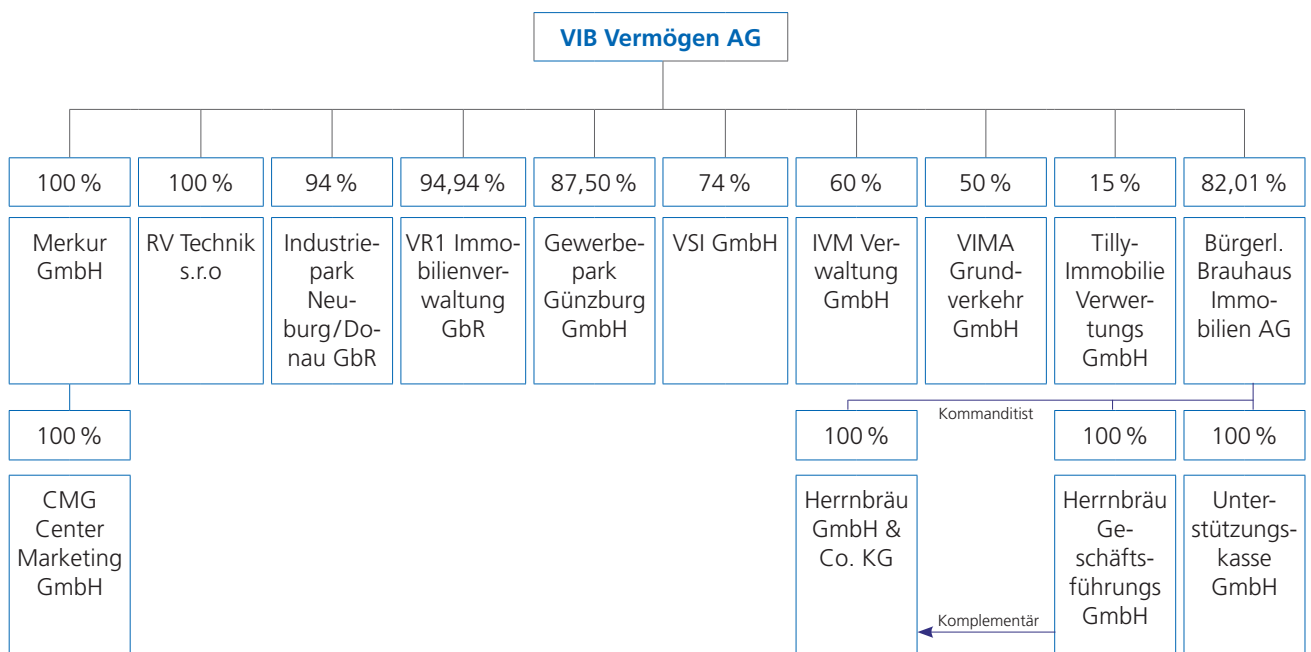
An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Unternehmensstruktur zum 31. Dezember 2008



Erläuterung:

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

Über die Herrnbräu GmbH & Co. KG ist die BBI Immobilien 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 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 Immobilien AG und somit auch im Konzernabschluss der VIB Vermögen AG nach der at-equity-Methode bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2008 wurde zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG ein Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich („Garantiedividende“) als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Die Garantiedividende beträgt € 0,64 (brutto) je Stückaktie der BBI Immobilien AG abzüglich deutscher Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach dem jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz.

Alternativ wurde den außenstehenden Aktionären die Möglichkeit eingeräumt, Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen. Hierzu wurde durch Beschluss der Hauptversammlung am 26. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114,00 € geschaffen.

c. Mitarbeiter, Personalentwicklung und Organe

Zum Jahresende 2008 beschäftigte der VIB-Konzern insgesamt 114 Mitarbeiter (Vorjahr: 118 Mitarbeiter, inkl. gewerblicher Mitarbeiter), die sich wie folgt verteilen:

- Bereich Immobilien
 - 17 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (inkl. Vorstand);
(Vorjahr: 17 Mitarbeiter)
 - 13 Mitarbeiter im gewerblichen Bereich
(Vorjahr: 13 Mitarbeiter)
- Bereich Getränke (Herrnbräu GmbH & Co. KG)
 - inkl. Geschäftsführer 84 Mitarbeiter
(Vorjahr: 88 Mitarbeiter)

Durch die Beibehaltung der Mitarbeiterzahl im kaufmännischen Bereich für das Segment Immobilien bei gleichzeitig deutlich ausgebautem Portfolio stellt die VIB-Gruppe auch künftig eine schlanke und kosteneffiziente Organisationsstruktur sicher. Bei den gewerblichen Mitarbeitern im Bereich Immobilien handelt es sich im Wesentlichen um Hausmeister und Reinigungskräfte (überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen), die für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die entstehenden Aufwendungen werden im Zuge der Nebenkosten auf die jeweiligen Mieter umgelegt.

Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres 2008 wurde die VIB Vermögen AG durch den Alleinvertretenden Ludwig Schlosser vertreten. Seit dem 1. Januar 2009 erweitert Peter Schropp den Vorstand, der den Bereich Immobilien verantwortet. Der bisherige Alleinvertretende Ludwig Schlosser übernimmt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden. Damit reagiert die Gesellschaft auf die Ausweitung des operativen Geschäfts und stellt auch künftig eine effiziente Organisation sicher. Bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrates fand im Berichtsjahr keine Veränderung statt. Das Gremium besteht aus den Herren Franz-Xaver Schmidbauer (Aufsichtsratsvorsitzender), Rolf Klug (stellvertretender Vorsitzender) sowie Jürgen Wittmann.

d. Segment Immobilien

Entwicklung des Immobilienportfolios

Zum 31. Dezember 2008 bestand das Immobilien-Portfolio der VIB-Gruppe aus insgesamt 81 Gewerbeobjekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 600.000m². Geografisch verteilten sich die Immobilien nahezu über das gesamte Bundesgebiet, jedoch mit einem deutlichen Schwerpunkt auf Süddeutschland. Das Portfolio war zum Stichtag annähernd voll vermietet, die

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

Leerstandsrate lag bei ca. 1,3 %. Objekte aus dem Bereich Einzelhandel machten nach Netto-Mieterlösen einen Anteil von rund 37 % am Gesamtportfolio aus. Weitere 25 % stammten aus Logistikimmobilien, während Industrieobjekte rund 20 % beitrugen. Rund 18 % entfielen auf den Bereich Büro, Dienstleister und Sonstige. Aufgrund der breiten Streuung des Portfolios über verschiedene Sektoren ist die Entwicklung der Mieteinnahmen damit vergleichsweise unabhängig von der wirtschaftlichen Situation in einzelnen Branchen. Basierend auf den Marktwerten zum 31. Dezember 2008 erwirtschaftete das Portfolio eine durchschnittliche Mietrendite von rund 7,2 %.

Damit konnte der Immobilienbestand im Berichtszeitraum erneut deutlich erweitert werden. Insgesamt übernahm die VIB-Gruppe im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 weitere 14 Gewerbeobjekte in das Portfolio. Gemessen am Vorjahreswert wurde die vermietbare Fläche dadurch um rund 100.000 m² gesteigert. Das realisierte Investitionsvolumen lag bei insgesamt rund 120,0 Mio. €. Die Neuinvestitionen des Geschäftsjahres 2008 generieren eine durchschnittliche Mietrendite von rund 7,5 % bezogen auf die Anschaffungskosten. Im Geschäftsjahr 2009 werden diese Immobilien erstmals über den vollen Jahresverlauf zum Ergebnis beitragen und damit zu entsprechenden Steigerungen bei Umsatz und Ertrag führen. Durch die Übernahme dieser Immobilien erhöht die VIB-Gruppe die annualisierten Mieterträge per 02.01.2009 um rund 9,0 Mio. € auf nunmehr rund 43 Mio. €.

Immobilienmarkt in Deutschland

Das abgelaufene Geschäftsjahr war vor allem in der zweiten Jahreshälfte durch eine deutliche konjunkturelle Abkühlung gekennzeichnet, ausgelöst durch die Zuspitzung der internationalen Finanzkrise. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) ist die Weltwirtschaft im Jahr 2008 nur noch um 3,2 % gewachsen, ein deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahreswert von 5,2 %. Insbesondere in den entwickelten Volkswirtschaften schwächte sich das Wachstum ab, in der Euro-Zone etwa von 2,5 % im Jahr 2007 auf lediglich 1,0 % im abgelaufenen Kalenderjahr.¹

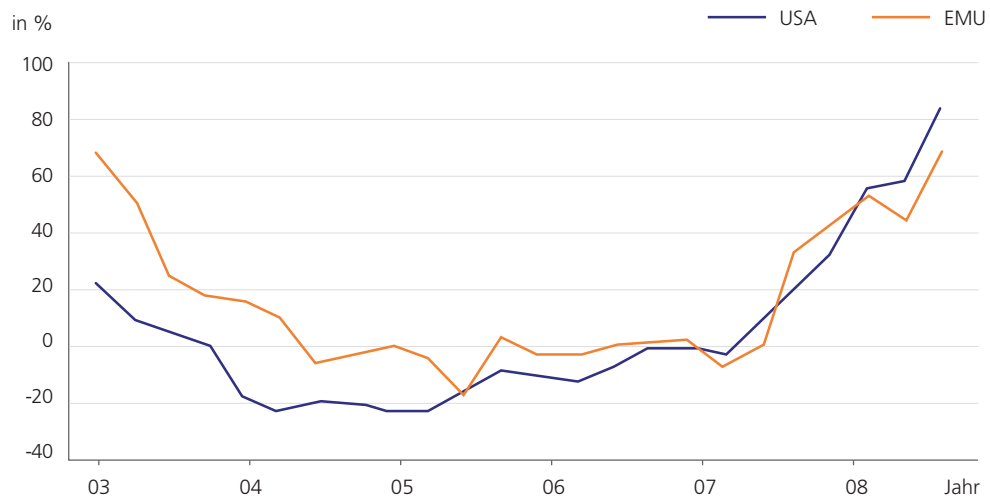
In Deutschland äußerte sich die konjunkturelle Eintrübung im Jahr 2008 durch eine Reduzierung des realen Wirtschaftswachstums auf 1,3 %, gegenüber einem Zuwachs von 2,6 % im Vorjahreszeitraum. Dabei resultierte der BIP-Zuwachs im Jahr 2008 primär aus der soliden ökonomischen Lage in der ersten Jahreshälfte. Nachdem die US-amerikanische Investmentbank „Lehman Brothers“ jedoch im September Insolvenz anmelden musste, kam es weltweit zu einer Vertrauenskrise an den Finanzmärkten. Dadurch wurde der Kapitalfluss zwischen den Banken (sog. Interbankenmarkt) deutlich gebremst und der Pfandbriefmarkt kam de facto zum Erliegen, wodurch wiederum negative Auswirkungen auf die Kreditvergabe der Institute und damit auf die Realwirtschaft entstanden. Im Ergebnis verschärfte sich die wirtschaftliche Lage in Deutschland, das reale Brutto-Inlandsprodukt (BIP) sank im vierten Quartal 2008 um -1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.²

¹ IWF, 2009

² Statistisches Bundesamt, 2009

Kreditkonditionen

Anteil der Banken, die Kreditkonditionen verschärft haben in % (netto)
Kredite an Mittel- und Großunternehmen



Quelle: DB Research

Als Wachstumstreiber zeigten sich im abgelaufenen Geschäftsjahr dabei die Bruttoanlageinvestitionen deutscher Unternehmen, insbesondere im Bereich des Maschinenbaus. Auf Jahresbasis stieg der Wert preisbereinigt um 4,4 %. Mit Einsetzen des Abschwungs kam es in diesem Bereich jedoch zu deutlichen Rückgängen. Hingegen zeigte sich der private Konsum in Deutschland relativ stabil. Im Jahresvergleich sanken die privaten Konsumausgaben nur leicht um -0,1 %. Auch im gesamtwirtschaftlich schlechten vierten Quartal blieb der private Verbrauch mit einem Minus von 0,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum weitgehend robust. Als Reaktion auf die Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage legte die Bundesregierung in kurzer Folge zwei Konjunkturprogramme auf, um dadurch den privaten Verbrauch weiter zu stützen und die Auswirkungen der Krise abzufedern.³ Dennoch gehen die führenden Wirtschaftsforscher für das laufende Jahr von einem deutlichen Rückgang des BIP aus. Sollte diese konjunkturelle Eintrübung über einen längeren Zeitraum anhalten, können mittelfristig negative Effekte auf den Immobilienmarkt nicht ausgeschlossen werden.

Um die Situation im Bankensektor und an den internationalen Kapitalmärkten zu stabilisieren, reduzierten die Notenbanken weltweit ihre Leitzinssätze. Die Europäische Zentralbank (EZB) nahm seit Mitte 2008 mehrere Zinssenkungen vor und verringerte dadurch den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte des Eurosystems schrittweise auf 1,25 % im April 2009.⁴ Trotz der erhöhten Liquiditätsbereitstellung durch die Zentralbank sowie der gesunkenen Leitzinsen

³ Bundesregierung 2008; Bundesregierung 2009

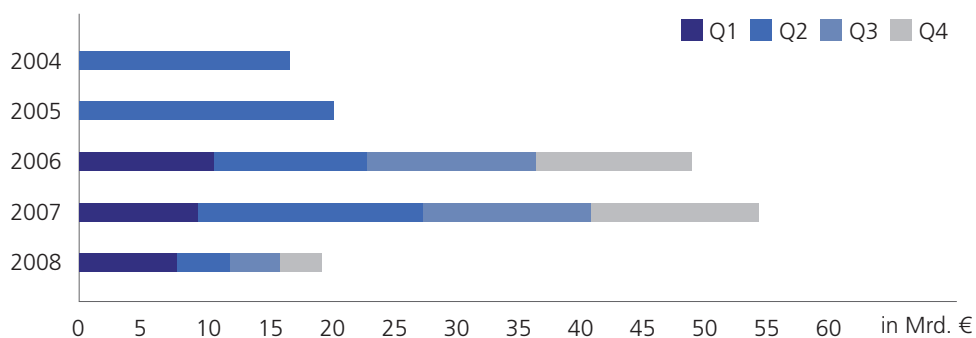
⁴ EZB, 2009

hat sich die Lage auf dem Interbankenmarkt bislang noch nicht grundlegend verbessert. Viele Unternehmen profitieren zudem nicht von den Zinssenkungen, da sich die Bankmargen und auch die Spreads im Interbankenhandel aufgrund der Vertrauenskrise deutlich erhöht haben. Infolgedessen hat sich vor allem für eigenkapitalschwache Unternehmen die Refinanzierungssituation im abgelaufenen Geschäftsjahr erheblich verschlechtert.

Die Einschränkungen bei der Kreditvergabe und die damit gestiegenen Eigenkapital-Anforderungen durch die Banken führten zu einer signifikanten Reduktion beim Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien im Jahr 2008. Deutschlandweit belief sich der Wert auf 19,7 Mrd. €, eine Verringerung um 64 % im Vergleich zum Vorjahr. Insbesondere im vierten Quartal 2008 war ein starker Rückgang zu verzeichnen. Büroimmobilien waren im Jahresvergleich dabei mit einem Anteil von 36 % (7,1 Mrd. €) für den Großteil des gehandelten Volumens verantwortlich. Gleichzeitig war hier jedoch auch ein überproportional starkes Minus im Jahresvergleich zu verzeichnen (Vorjahr: 31,4 Mrd. €). Auf Einzelhandelsobjekte entfiel ein Wert von 6,1 Mrd. € oder 31 % des gesamten Transaktionsvolumens (Vorjahr: 11,2 Mrd. €). Aufgrund der erschwerten Refinanzierungsbedingungen, aber auch der gedämpften Mieterwartungen – einhergehend mit der rückläufigen Konjunktur – sind die Anforderungen an die Renditen auf Seiten der Investoren gestiegen. Im Umkehrschluss führt dies – abhängig von Standort und Qualität der Mietverträge – zu rückläufigen Kaufpreisen.

Transaktionsvolumen in Deutschland gegenüber den beiden Vorjahren eingebrochen

(Immobilien mit gewerblicher Nutzung)



Quelle: Jones Lang LaSalle

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Eine Trendwende zeichnet sich derzeit noch nicht ab. Allerdings lassen jüngste Befragungen unter Immobilien-Akteuren auf eine Stabilisierung der Erwartungen hinsichtlich des künftigen „Immobilienklimas“ schließen. Dieser Stimmungsindeks misst die Einschätzung von Marktteilnehmern zu künftigen Investment- und Ertragschancen und dient als Frühindikator für die künftige Branchenentwicklung. Nachdem der Kennwert in der zweiten Jahreshälfte 2008 stetig zurückgegangen war, zeigten sich zuletzt Ansätze für eine Stabilisierung, die als Hinweis auf eine Stimmungsbesserung interpretiert werden können.⁵

Der VIB-Konzern ist insgesamt mit einem von Unsicherheit geprägten wirtschaftlichen Umfeld konfrontiert. Vor dem Hintergrund der schwierigen ökonomischen Lage ist die künftige Entwicklung auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien abhängig von der weiteren konjunkturellen Entwicklung. Mit einem umfangreichen Konjunkturpaket sowie weitreichenden Zinssenkungen haben sowohl Regierung als auch Zentralbank bereits Gegenmaßnahmen ergriffen. Zudem zeigen sich der Konsum und insbesondere der Einzelhandel in Deutschland bislang relativ robust, sodass zum aktuellen Zeitpunkt die Situation in diesem Segment des Immobilienmarktes noch verhältnismäßig stabil ist. Dennoch können im derzeitigen Marktumfeld negative Entwicklungen in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Sollte die derzeitige Finanzkrise länger anhalten und die Konjunkturmaßnahmen ihre Wirkung verfehlen, so könnte dies auch negative Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell haben, sofern sich die Bonität bzw. die wirtschaftliche Situation der Mieter nachhaltig verschlechtert.

Erste Frühindikatoren lassen auf eine schrittweise Erholung der Miet- und Investmentmärkte hoffen. Nach moderatem Anstieg der Immobilienpreise in den letzten Jahren sind auch in Deutschland die Preise wieder zurückgegangen. Ein anhaltender, nachhaltiger Preisverfall ist jedoch nur bedingt wahrscheinlich, da im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern wie Großbritannien, Frankreich oder Spanien in den vorangegangenen Jahren die Preissprünge bei Gewerbeimmobilien in Deutschland nicht derart ausgeprägt waren. Damit dürften Immobilienpreise in Deutschland voraussichtlich nur maßvoll nachgeben.

Unternehmensziele und Strategie

Die aktuelle konjunkturelle Situation stellt auch die VIB-Gruppe vor künftige Herausforderungen. Dieser Entwicklung trägt die VIB-Gruppe Rechnung, so dass im laufenden Jahr einem aktiven Asset- und Portfolio-Management Vorzug gegenüber einer deutlichen Expansion eingeräumt wird. Dennoch bleibt es mittelfristig 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 auszubauen. Mit der Akquisition weiterer lukrativer Gewerbeimmobilien sowie der erfolgreichen Integration der BBI Immobilien AG hat die VIB-Gruppe im Geschäftsjahr 2008 wichtige Voraussetzungen für die behutsame Fortführung des Wachstumskurses und die weitere Steigerung des Unternehmenswertes geschaffen.

⁵ King Sturge, 2009

Um diese Ziele zu erreichen, wird die VIB-Gruppe auch zukünftig den Fokus ihrer Investitionstätigkeit auf den Süden Deutschlands legen. Dabei gelten nachfolgende Investitionskriterien:

- Gewerbeimmobilien in wirtschaftlich nachhaltigen Lagen
- Investitionsvolumen bis zu 40 Mio. € pro Objekt
- Durchschnittliche Mietrendite ab 7,0 % p.a. (bezogen auf die Anschaffungskosten)
- Hohe Mieterbonität im Verhältnis zur Mieteinnahme
- Gute Drittverwendungsmöglichkeit

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. Daneben liegt ein weiterer Schwerpunkt in der Übernahme weiterer SB- und Fachmärkte, die in den Jahren 2009 und 2010 in das Portfolio der BBI Immobilien AG übergehen werden. Durch die primäre Vergabe an namhafte Ankermieter können der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten niedrig gehalten werden. Zudem kann die VIB-Gruppe speziell in diesem Segment von der langjährigen Erfahrung und dem umfangreichen Netzwerk des Managements profitieren. Damit erreicht die VIB-Gruppe eine breite Risikostreuung bei gleichzeitig attraktiver Mietrendite des Immobilienportfolios.

Bei der Durchführung weiterer Akquisitionen wird die VIB-Gruppe auch in Zukunft auf eine ausgewogene Finanzierungsstruktur setzen. Insbesondere durch die Entwicklungen auf den Finanzmärkten 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 Fremdvverschuldung sowie die Vereinbarung überwiegend langfristiger Annuitätendarlehen schmälert die Abhängigkeit der VIB-Gruppe von Veränderungen der Zinslandschaft, verringert die Notwendigkeit von Kreditprolongationen und ermöglicht die Erwirtschaftung nachhaltiger Renditen. Gleichzeitig führt die Rückführung der Kredite zum Aufbau werthaltiger Substanz und stärkt den Unternehmenswert.

Auf Basis der finanziellen Stabilität und ihrer positiven Marktstellung will die VIB-Gruppe ihre bislang verfolgte Strategie konsequent fortführen. Im Zuge der weiteren Portfoliooptimierung setzt die Gesellschaft einerseits auf die Nutzung der im aktuellen Marktumfeld bestehenden Investitionsmöglichkeiten durch selektive Zukäufe attraktiver Gewerbeimmobilien und andererseits auf Umschichtungen durch einzelne Objektverkäufe. Mittelfristig 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.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

f. Segment Getränke

Die BBI Immobilien AG erstellt einen eigenen Konzernabschluss, in den auch deren 100 %ige Tochtergesellschaft, die Herrnbräu GmbH & Co. KG (= Segment Getränke), einbezogen ist. Die Herrnbräu GmbH & Co. KG hat sich als traditionsreiche Brauerei auf die Eigenproduktion und den Vertrieb von Bieren und alkoholfreien Getränken spezialisiert. Im Geschäftsjahr 2007 wurde das Konzernergebnis der BBI Immobilien AG anteilig im Beteiligungsergebnis (at equity) der VIB Vermögen AG erfasst. Für das Geschäftsjahr 2008 erfolgte hingegen eine Vollkonsolidierung, sodass der Konzernabschluss der BBI Immobilien AG und somit auch das Segment Getränke sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Gewinn- und Verlustrechnung der VIB Vermögen AG enthalten sind.

Entwicklung operatives Geschäft

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Gesamt-Getränke-Absatz der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2008 nahezu konstant. Trotz eines schwierigen Wettbewerbsumfelds war lediglich ein geringfügiger Rückgang von 0,3 tHl (-0,1 %) auf 209 tHl zu verzeichnen. Darin enthalten sind sowohl die abgesetzten eigenproduzierten Getränke (Herrnbräu Biere und Bernadett Brunnen AfG (= alkoholfreie Getränke)) als auch der Absatz innerhalb des Handelsgeschäfts. Insgesamt stieg der Absatz im Bereich der Eigenproduktion um 0,3 %. Einen besonders positiven Beitrag lieferte der Absatz von Eigenbier, der sich um 2,1 % erhöhte. Dabei wirkte sich die Übernahme der Markenrechte einer Ingolstädter Brauerei absatzsteigernd aus. Hingegen gingen die eigenproduzierten alkoholfreien Getränke (Bernadett Brunnen) um 2,6 % zurück.

Erfreulich entwickelte sich zudem der Herrnbräu-Absatz (Bier und AfG) im Bereich Handel mit einem Plus von 2,7 %. Daneben konnte der Export über die Beteiligung an der italienischen Tre Effe S.R.L. erneut um 2,5 % verbessert werden.

Im Bereich Gastronomie war ein moderater Rückgang von 2,5 % zu verzeichnen. Unter den gegebenen schwierigen Rahmenbedingungen des deutschen Getränkemarktes konnte die Herrnbräu GmbH & Co. KG damit im abgelaufenen Geschäftsjahr ein vergleichsweise positives Ergebnis erwirtschaften.

Marktumfeld

Auch im Geschäftsjahr 2008 sah sich die Getränkewirtschaft einer angespannten Marktsituation gegenüber. So waren die deutschen Brauereien einerseits mit höheren Kosten für Malz, Hopfen, Energie und Kraftstoffe konfrontiert, andererseits führten die veränderten Konsumgewohnheiten der Verbraucher zu einem Rückgang des Bierabsatzes in der Bundesrepublik um 1,1 % im Vorjahresvergleich. In Bayern war der Absatz mit einem Minus von 1,3 % dabei geringfügig schlechter als in der Bundesrepublik. Bundesweit sank der Konsum damit auf 106,8l je Einwohner. Daraus resultierte ein verschärftes wettbewerbsintensives Umfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG.

Grundsätzlich positive Auswirkungen auf den Getränkemarkt hatten regionale Faktoren, wie im Falle der Herrnbräu GmbH & Co. KG der Bevölkerungszuwachs in Ingolstadt und das bislang vergleichsweise hohe Wirtschaftswachstum in der Region. Aufgrund der Zunahme der Anzahl kleinerer Biermarken sehen Experten zudem im deutschen Markt einen verstärkten Trend zur „Regionalisierung“ und entsprechende Marktchancen für Brauereien mit starkem lokalem Bezug. Mit der Übernahme der Markenrechte einer traditionsreichen Ingolstädter Brauerei im Frühjahr 2008 hat die Herrnbräu ihre starke regionale Stellung weiter gefestigt und damit die Grundlage dafür gelegt, von dieser Entwicklung zu profitieren.

Insgesamt sieht sich die Herrnbräu GmbH & Co. KG allerdings im laufenden Geschäftsjahr einem weiterhin schwierigen Marktumfeld gegenüber. Im Allgemeinen muss sich der deutsche Getränkemarkt aufgrund des demografischen Wandels und veränderter Konsumgewohnheiten mit sinkenden Absatzzahlen auseinandersetzen. Hinzu kommen die Auswirkungen der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftskrise auf den Konsum, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig absehbar sind. Daher ist aufgrund des gestiegenen Wettbewerbsdrucks weiterhin mit verstärkten Konzentrationsprozessen zu rechnen. Dennoch bieten die regionale Ausrichtung der Gesellschaft sowie die frühzeitig veranlasste Auslandsexpansion, insbesondere nach Italien, auch Marktchancen.

Strategie

Im Geschäftsjahr 2009 rechnet die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit einem fortgesetzt schwierigen Markt- und Wettbewerbsumfeld im deutschen Getränkemarkt. Diesen Herausforderungen plant die Gesellschaft durch eine verstärkte Marktdurchdringung zu begegnen, um die bisher erreichte weitgehende Abkoppelung vom Branchentrend in Bezug auf die Absatzentwicklung auch zukünftig zu sichern. Dieses Ziel soll mittels einer verstärkten Akquisition von Neukunden sowie einer verbesserten Distribution erreicht werden. Hierzu sollen die Vertriebsaktivitäten weiter ausgeweitet und neue Absatzkanäle erschlossen werden, etwa durch den Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Tochtergesellschaft. Begleitet und unterstützt werden diese Maßnahmen durch eine fortgeführte Optimierung der Kostenstruktur der Herrnbräu GmbH & Co. KG.

Mitarbeiter

Verglichen mit dem Vorjahr ging die Mitarbeiterzahl der Herrnbräu GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2008 leicht zurück. Insgesamt zählte die Gesellschaft zum Stichtag 84 Beschäftigte (Vorjahr: 88 Mitarbeiter). Geschäftsführer sind die Herren Gerhard Bonschab und Franz Katzenbogen.

[An unsere Aktionäre](#)

Konzernlagebericht

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

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

Der Konzernjahresabschluss der VIB Vermögen AG basiert auf der IFRS-Rechnungslegung.

a. Ertragslage

Aufgrund des Erwerbs der Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG im Dezember 2007 durch die VIB Vermögen AG wurde der BBI-Konzern bereits im Geschäftsjahr 2007 konsolidiert und in den Konzernabschluss der VIB-Gruppe einbezogen. Allerdings erfolgte eine Erfassung des Ergebnisses der BBI-Gruppe im Beteiligungsergebnis (at equity). Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2008 ist die BBI Immobilien AG (inkl. der Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG) im Rahmen der Vollkonsolidierung sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der VIB Vermögen AG enthalten. Die Ausführungen zur Ertragslage der VIB Vermögen AG berücksichtigen somit das Ergebnis des BBI-Konzerns, inklusive der Tochtergesellschaft Herrnbräu GmbH & Co. KG, in allen Positionen. Daher ist die Vergleichbarkeit der für das Geschäftsjahr 2008 ausgewiesenen Werte mit dem Vorjahr nur eingeschränkt möglich.

Im Vergleich zum Vorjahr baute die VIB-Gruppe die Umsatzerlöse, erstmalig bestehend aus den Segmenten Immobilien und Getränke, deutlich aus. Insgesamt stiegen die Umsätze gemessen am Vorjahreswert von 22,2 Mio. € um rund 34,2 Mio. € auf 56,4 Mio. € im Geschäftsjahr 2008. Dieser Zuwachs ist teilweise auf die erwähnte Einbeziehung der BBI-Gruppe in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG zurückzuführen sowie auf das ausgeweitete operative Geschäft der Gruppe. Der überwiegende Teil der Umsatzerlöse wurde in Höhe von 42,2 Mio. € oder 74,8 % des Gesamtumsatzes im Segment Immobilien erwirtschaftet. Weitere 14,2 Mio. € (25,2 %) entfielen auf das Segment Getränke.

Bei den Wertänderungen der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) war saldiert ein Betrag von -0,5 Mio. € zu verzeichnen (Vorjahr: +0,9 Mio. €). Hierunter fallen zum einen Abschreibungen aus Marktwertveränderungen der Immobilien in Höhe von insgesamt -7,0 Mio. €. Zum anderen konnte die Gesellschaft, im Wesentlichen durch eigene Entwicklungen von Objekten, positive Bewertungsergebnisse auf Basis aktueller Marktwerte in Höhe von 6,5 Mio. € erzielen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge gingen im Berichtszeitraum von 3,6 Mio. € im Geschäftsjahr 2007 auf nunmehr rund 1,0 Mio. € zurück. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Vorjahreswert aufgrund des günstigen Beteiligungserwerbs der BBI Immobilien AG („lucky buy“) einen positiven Einmaleffekt in Höhe von 3,1 Mio. € beinhaltet. In Summe erzielte die Gesellschaft damit im abgelaufenen Geschäftsjahr 2008 betriebliche Erträge in Höhe von rund 57,0 Mio. €. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 26,7 Mio. € stellt dies eine Steigerung um 113,5 % dar.

Bedingt durch den Ausbau des Immobilien-Portfolios und die Einbeziehung der BBI Immobilien AG-Gruppe stiegen die Aufwendungen für Investment Properties, also die mit dem Immobilienbestand verbundenen Kosten, im Berichtszeitraum auf 9,2 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €). 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.

Zudem stiegen die Materialaufwendungen, die im Geschäftsjahr 2008 ausschließlich im Segment Getränke anfielen und erstmals im Konzernabschluss erfasst werden, von 0,2 Mio. € auf 4,9 Mio. €. Gleichzeitig erhöhten sich die Personalaufwendungen von rund 1,3 Mio. € auf 6,1 Mio. €. Der deutliche Anstieg resultiert insbesondere durch die Einbeziehung der Brauerei, die zum Stichtag 84 Mitarbeiter beschäftigte, so dass das Gros der Personalaufwendungen auf diesen Bereich entfiel. Im Segment Immobilien verzeichnete die VIB-Gruppe Personalaufwendungen in Höhe von rund 1,6 Mio. € (Vorjahr: 1,3 Mio. €).

Ferner war bei den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ein Anstieg von rund 1,2 Mio. € im Vorjahr auf rund 6,2 Mio. € zu verzeichnen. Ursache hierfür waren einerseits Bewertungsanpassungen bei in Schweizer Franken dotierten Darlehen in Höhe von rund 1,0 Mio. € sowie andererseits die erstmalige Einbeziehung der BBI Immobilien AG-Gruppe mit Vertriebs- und Betriebsaufwendungen, die insbesondere bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG entstanden, in Höhe von rd. 2,6 Mio. €. Darüberhinaus führte auch die Ausweitung des Geschäftsbetriebs zu einer Steigerung der sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Daraus resultierte ein Ergebnis vor Zinsen, Steuern und planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen (EBITDA) von 30,6 Mio. € – eine Steigerung von 51,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (bei erstmaliger Erfassung der BBI Immobilien AG-Gruppe).

Aufgrund des schwierigen Marktumfeldes im Segment Getränke wurden zum Geschäftsjahresende Sonderabschreibungen auf Sachanlagen der Herrnbräu GmbH & Co. KG in Höhe von 5,0 Mio. € vorgenommen. Unter Berücksichtigung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1,8 Mio. €, im Wesentlichen bedingt durch das Segment Getränke, wurde ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von rund 23,7 Mio. € auf Konzernebene erwirtschaftet. Gegenüber dem Vorjahreswert von 20,1 Mio. € stellt dies eine Verbesserung um 17,9 % oder 3,6 Mio. € dar. Untergliedert nach den beiden Segmenten resultierten rund 28,2 Mio. € aus dem Bereich Immobilien, während im Getränke-Segment das EBIT bei -4,5 Mio. € lag.

Da im Vorjahr das Ergebnis des BBI-Konzerns unter den „at equity“ bewerteten Beteiligungen im Finanzergebnis ausgewiesen worden war, verringerte sich die entsprechende Position im Berichtszeitraum von rund 1,1 Mio. € auf 0,1 Mio. €. Die im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelte Garantiedividende an außenstehende Aktionäre belastete das Ergebnis mit 0,5 Mio. €.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Im Zinsergebnis der VIB-Gruppe für das abgelaufene Geschäftsjahr wirkte sich der Ausbau des Immobilien-Portfolios spürbar aus. Aufgrund der im Berichtszeitraum getätigten Investitionen und der damit verbundenen Verringerung von Bankguthaben gingen die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge von 0,6 Mio. € im Vorjahr auf 0,5 Mio. € zurück. Gleichzeitig stiegen die Zinsaufwendungen auf nunmehr 17,3 Mio. € (Vorjahr: 7,1 Mio. €). Diese Steigerung begründet sich neben der Neuaufnahme von Darlehen auch auf die Vollkonsolidierung der BBI Immobilien AG und deren Ausweitung des Immobilien-Portfolios. Damit belief sich das Finanzergebnis (inkl. der Garantiedividende) im abgelaufenen Geschäftsjahr auf insgesamt -17,1 Mio. € nach -5,4 Mio. € im Vorjahreszeitraum.

Insgesamt erzielte die VIB-Gruppe somit im Geschäftsjahr 2008 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von rund 6,6 Mio. € (Vorjahr: 14,7 Mio. €). Davon entfielen rund 11,3 Mio. € auf das Segment Immobilien, während aus dem Segment Getränke ein Wert von -4,7 Mio. € resultierte. Bedingt ist der Rückgang primär durch die erwähnten Sondereffekte in der Herrnbräu GmbH & Co. KG. Nach Abzug der Ertragsteuern in Höhe von rund 1,6 Mio. € (Vorjahr: 2,2 Mio. €) verblieb ein Konzernergebnis von rund 5,0 Mio. €, eine Verringerung um rund 7,4 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreswert von 12,4 Mio. €. Der Anteil der Konzernaktionäre am Ergebnis beträgt 5,4 Mio. € (Anteil Konzernfremder = -0,4 Mio. €). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie beläuft sich auf 0,32 € (Vorjahr: 0,78 €). Der für die Ausschüttung relevante Bilanzgewinn des Einzelabschlusses der VIB Vermögen AG nach HGB beträgt wie im Vorjahr 3,4 Mio. €. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Hauptversammlung daher eine unveränderte Dividende in Höhe von 0,20 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2008 vor.

b. Vermögenslage

Im Gegensatz zur Gewinn- und Verlustrechnung sind die Bilanzpositionen mit dem Vorjahr vergleichbar, da die BBI Immobilien AG einschließlich deren Tochtergesellschaften bereits im Vorjahr in den Aktiva- und Passiva-Posten vollumfänglich berücksichtigt wurde.

Im Vergleich zum Vorjahr war die Bilanz der VIB-Gruppe zum 31. Dezember 2008 geprägt durch den weiteren Ausbau des Immobilien-Portfolios. Im Jahresvergleich stieg die Bilanzsumme der Gesellschaft daher von 515,8 Mio. € auf 620,7 Mio. €. Dies entspricht einem Zuwachs um 104,9 Mio. € bzw. 20,3 % gemessen am Vorjahreswert.

Das Eigenkapital belief sich zum Bilanzstichtag auf insgesamt 185,5 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang um rund 8,9 Mio. € im Vergleich zum Wert des Vorjahres von 194,4 Mio. €. Grund hierfür ist primär die erfolgsneutrale Erfassung der Marktwertveränderung der sog. Cash-Flow-Hedges sowie die Änderung im Ausgleichsposten für Anteile von Minderheitengesellschaften, der sich von 20,7 Mio. € auf 13,2 Mio. € reduzierte. Dies resultiert aus den im Geschäftsjahr 2008 im Zuge des Pflichtangebots zusätzlich erworbenen Aktien der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. In Bezug auf die zum Stichtag ausstehenden 17,084 Mio. Aktien belief sich der Net Asset Value (NAV) zum 31. Dezember 2008 somit auf 11,06 € (Vorjahr: 11,17 €).

Bei den langfristigen Verbindlichkeiten war ein Anstieg in Höhe von 37,0 Mio. € auf 318,2 Mio. € zu verzeichnen. Bedingt durch die im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigten Investitionen erhöhten sich insbesondere die Finanzschulden, die sich zum 31. Dezember 2008

auf 291,3 Mio. € beliefen (Vorjahr: 259,4 Mio. €). Mit einem Volumen von rund 243,7 Mio. € weist der Großteil dieser Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren auf.

Im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten war ebenfalls eine Erhöhung zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 40,2 Mio. € nahm die Position zum 31. Dezember 2008 deutlich auf nunmehr 117,1 Mio. € zu. Dies betrifft ebenfalls hauptsächlich die Finanzschulden, die im Jahresvergleich von rund 29,6 Mio. € auf 103,1 Mio. € stiegen und vor allem bei der VIB Vermögen AG im Rahmen des Erwerbs von Immobilien und Anteilen an der BBI Immobilien AG sowie bei der BBI Immobilien AG im Zuge der Übernahme neuer Immobilien aufgenommen wurden. Zudem erhöhten sich die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten auf 13,2 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €). Die Steigerung beruht im Wesentlichen auf Verbindlichkeiten aus Investitionen (z. B. Kaufpreisteilbeträge, Grunderwerbsteuer) sowie aus der aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages zu zahlenden Garantiedividende.

Die VIB-Gruppe setzt derivative Finanzinstrumente ein. In der Bilanz ist die Summe der derivativen Finanzinstrumente mit einem positiven Marktwert in Höhe von 0,3 Mio. € (i. Vj. 0,2 Mio. €) in den sonstigen Vermögensgegenständen erfasst, derivative Finanzinstrumente mit negativen Marktwerten in Höhe von 5,6 Mio. € (i. Vj. 0,9 Mio. €) werden innerhalb der Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Auf der Aktivseite der Bilanz stiegen die langfristigen Vermögenswerte spürbar von 499,4 Mio. € im Vorjahr um 106,7 Mio. € auf 606,1 Mio. € zum 31. Dezember 2008. Ursächlich für den Anstieg sind im Wesentlichen die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien („Investment Properties“), dem Kern der Geschäftstätigkeit der VIB-Gruppe. Der im abgelaufenen Geschäftsjahr vorangetriebene Ausbau des Portfolios führte zu einer Steigerung des entsprechenden Bilanzpostens um 104,0 Mio. € auf 561,3 Mio. €.

Insgesamt fand im Bereich der kurzfristigen Vermögenswerte ein Rückgang um rund 1,9 Mio. € auf 14,6 Mio. € statt (Vorjahr: 16,5 Mio. €). Einerseits stieg die Summe der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände gegenüber dem Geschäftsjahr 2007 von rund 5,6 Mio. € auf 7,2 Mio. €. Zurückzuführen ist dieser Anstieg in erster Linie auf höhere Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen gegenüber Mietern und gestiegenen Forderungen aus dem Segment Getränke. Andererseits nahmen die Kassenbestände und Guthaben im Berichtszeitraum um 3,6 Mio. € auf rund 5,9 Mio. € ab (Vorjahr: 9,5 Mio. €).

c. Liquiditätslage

Der Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr 2008 auf 30,2 Mio. € (i. Vj. 17,6 Mio. €). Im Wesentlichen auf Grund der geringeren Investitionen in Sachanlagen und Investment Properties verringerte sich der Cash Flow aus Investitionstätigkeit auf -119,2 Mio. € (Vorjahr: -189,6 Mio. €). Entsprechend verringerten sich die Veränderungen der Finanzschulden im Rahmen der Kapitalflussrechnung, woraus im Wesentlichen, in Addition mit dem Rückgang der Einzahlungen aus Kapitalzuführung, ein Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 85,4 Mio. € (i. Vj. 179,2) resultiert. Der Finanzmittelbestand verringerte sich somit zum Bilanzstichtag auf 5,9 Mio. € (i. Vj. 9,5 Mio. €).

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

| Nachtragsbericht

Mit Wirkung zum 1. Januar 2009 erweitert Peter Schropp den Vorstand der VIB Vermögen AG. Er verantwortet seitdem den Bereich Immobilien. Der bisherige Alleinvorstand Ludwig Schlosser übernimmt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden. Seine Tätigkeit als Alleinvorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wird Peter Schropp auch weiterhin wahrnehmen.

Anfang Januar 2009 wurde der Kaufpreis samt Nebenkosten in Höhe von 16,0 Mio. € für eine Gewerbeimmobilie in Regensburg, Osterhofener Straße (BusinessPark Teil II) bezahlt. Der Betrag wurde durch Darlehen in Höhe von 12,9 Mio. € sowie weitere 3,1 Mio. € an Eigenmitteln finanziert.

Mitte Januar 2009 wurde der Kaufpreis für das Grundstück in Kirchheim (Hessen) mit 0,8 Mio. € bezahlt. Auf diesem Grundstück am Autobahnkreuz BAB 4/BAB 7 wird eine weitere LKW-Servicestation errichtet und langfristig vermietet. Die geplanten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 4,9 Mio. €. Der Grundstückskaufpreis wurde vorerst aus Eigenmitteln finanziert.

Ende Januar 2009 wurde die Kaufpreisrestzahlung in Höhe von 1,8 Mio. Euro für die Beteiligung an der R.V. Technik s.r.o. beglichen. Der Betrag wurde über ein Bankdarlehen finanziert.

Im Februar 2009 veräußerte die Gesellschaft ein Hotel in Ingolstadt mit 1.828 m². Der Verkaufserlös in Höhe von 2,0 Mio. € ist im April 2009 eingegangen.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den ausstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d. h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind jedoch Rechtsverfahren bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Ausgleichszahlung anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Bisher wurden von fünf Aktionären der BBI Immobilien AG insgesamt 95.484 Aktien getauscht.

| Risiko- und Prognosebericht

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

a. Risiken des Unternehmens

Risikomanagementsystem

Die VIB Vermögen AG ist als Immobilienkonzern mit diversen Risiken konfrontiert und geht diese bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Zur Minimierung etwaiger Gefährdungen haben die VIB Vermögen AG und deren Tochtergesellschaften 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 Segment Getränke ein eigenes Risikomanagementsystem eingerichtet. Hiernach erfolgen entsprechende Meldungen an die Geschäftsführung der Herrnbräu GmbH & Co. KG und an den Vorstand der BBI Immobilien AG, wenn festgelegte Grenzwerte überschritten werden.

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Auf Grund der zurückhaltenden Investitionsbereitschaft von Unternehmen in der momentanen Wirtschaftskrise bzw. bei einer weiteren konjunkturellen Abkühlung oder einer lang anhaltenden Rezession, können sich bei anstehenden Neuvermietungen Risiken wie Leerstände im Immobilienbestand 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 weiter zu minimieren, achtet die VIB-Gruppe vor allem auf eine langfristige Vermietung an bonitätsstarke Mieter.

Eine lang anhaltende Rezession kann sich außerdem negativ auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios auswirken. Durch den Investitionsschwerpunkt der VIB-Gruppe auf den bislang wirtschaftlich vergleichsweise stabilen süddeutschen Raum wird dieses Risiko abgemildert. Zudem weist das Immobilienportfolio eine breite Streuung über verschiedene Nutzungsarten und Branchen auf, so dass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftszweigen einen begrenzten Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft hätten.

Mieterrisiko

Als Immobilienkonzern ist die VIB-Gruppe grundsätzlich einem gewissen Mieterrisiko 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. Besonders in der aktuellen gesamtwirtschaftlich schwierigen Lage verstärkt sich dieses Risiko. 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. Gleichzeitig resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio. Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter minimiert die Gruppe dieses Risiko. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung eine zeitnahe Folgevermietung.

Baukostenrisiko / Baurisiko

Aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit bestehen für die VIB-Gruppe mögliche Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der Objekte. So könnten etwa die veranschlagten Investitionssummen überschritten werden mit der Folge, dass die vorgesehenen Finanzierungsmittel nicht ausreichen. Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Daraus 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 weitgehend sichergestellt. Bei der Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden, existieren keine Kostenrisiken, da sich die Kaufpreise der Objekte aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem festen 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. Daraus können Wertminderungen mit entsprechend niedrigeren Mieteinnahmen bzw. höheren Bewirtschaftungskosten der Immobilien resultieren.

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 gegen alle üblichen Risiken versichert.

Finanzierungsrisiko

Der weitere Ausbau des Immobilienvermögens und die Fortführung des Wachstumskurses 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, z.B. im Bereich der Übernahme bereits vertraglich gesicherter Objekte oder aber geplanter Zukäufe, 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. Insbesondere aufgrund der Verwerfungen an den Kapitalmärkten stellen Banken derzeit grundsätzlich höhere Eigenkapitalanforderungen bei der Finanzierung von Immobilieninvestitionen. Dies kann zu Einschränkungen bei der Fremdkapitalbeschaffung bzw. zu verschlechterten Kreditkonditionen führen, wodurch die Ertrags- und Vermögenslage der VIB-Gruppe negativ beeinflusst werden könnte. Die Bonität der Gesellschaften der VIB-Gruppe wird von den Banken aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und der Ertragskraft positiv eingeschätzt. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird deshalb als beherrschbar eingestuft.

Für die Aufnahme zusätzlichen Eigenkapitals ist die VIB-Gruppe auf ein günstiges Kapitalmarktumfeld angewiesen. Ein langfristiges Anhalten der aktuellen Turbulenzen am Aktienmarkt bzw. weitere 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. Vor dem Hintergrund der aktuellen Situation an den Finanzmärkten kann ein unzureichender Mittelzufluss sowohl im Bereich des Fremd- als auch des Eigenkapitals nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der hohen Eigenkapitalausstattung und Ertragskraft sind jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Finanzierungsrisiken zu erwarten. Zudem sind die Kreditfinanzierungen annähernd frei von Covenant-Vereinbarungen, so dass die langfristige Finanzierung auch bei einer Veränderung der Kapital- oder Ertragsstruktur gesichert ist.

Zinsänderungsrisiko

Eine 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

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Der Anteil der mit kurzfristigen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt bei rd. 23,7 % der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Somit bleibt auch bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen das Zinsänderungsrisiko berechenbar. Zudem haben die Zentralbanken in den vergangenen Monaten die Leitzinssätze erheblich gesenkt, so dass mittelfristig nicht mit einem starken Anstieg des Zinsniveaus zu rechnen ist.

Risiken bei Finanzinstrumenten

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

Zur Optimierung der Zinsaufwendungen hat die Gesellschaft Zinsswaps abgeschlossen, deren Swapzahlungen sich an der Differenz zwischen kurz- und langfristigen Zinssätzen orientieren. Durch die Verengung der Zinsstrukturkurve kann die Veränderung des Marktwertes der Zinsswaps zu einem Bewertungsrisiko führen. Da dieser Fall in den Vorjahren eingetreten ist, weisen die Zins-Swap-Geschäfte zum Stichtag einen (passivierten) negativen Marktwert auf. Die sich bei negativer Entwicklung der Zinsstrukturkurve evtl. ergebenden Nettoauszahlungen aus den Zinsswaps stellen im Hinblick auf die gesamten betrieblichen Erträge nur ein geringes Risiko dar.

Rechtsrisiken / Vertragsrisiken

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

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 Immobilien AG auf die Region Ingolstadt stellt im Falle negativer regionaler Entwicklungen momentan noch ein potenzielles Risiko dar. Angesichts der langjährigen Erfahrung und der regionalen Marktkenntnis des Managements

wird diese Gefährdung jedoch reduziert. Im Hinblick auf die Anzahl dieser Objekte und auf das gesamte Immobilienportfolio des VIB-Konzerns wird diesem Risiko nur eine untergeordnete Bedeutung zugemessen.

Zudem verfügt die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG über ein Portfolio von 22 Fachmärkten, von denen 15 durch einen wirtschaftlich wesentlichen Mieter betrieben werden. Dadurch besteht zurzeit noch ein Klumpenrisiko. Verglichen mit dem Vorjahr wurde dieses Risiko durch die Übernahme weiterer Objekte bereits reduziert. Im Zuge des weiteren, geplanten Ausbaus des Immobilienportfolios wird 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 Immobilien 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 an den Kunden durch Preissteigerungen 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 Konditionen vertraglich sichert, können für das laufende Jahr Engpässe bei der Belieferung mit Rohstoffen ausgeschlossen werden.

Absatzrisiko

Die weiterhin angespannte Wettbewerbssituation stellt für die Herrnbräu GmbH & Co. KG ein weiteres Risiko dar. Aufgrund der aktuellen Turbulenzen an den Kapitalmärkten sowie der damit einhergehenden Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation kann es zu einem weiteren Anstieg des Wettbewerbsdrucks in der deutschen Getränkeindustrie kommen. Eine Zunahme des Konsolidierungsprozesses innerhalb der Branche kann deshalb vor dem Hintergrund der derzeitigen konjunkturellen Lage nicht ausgeschlossen werden. Hinzu kommt möglicherweise eine negative Entwicklung des Pro-Kopf-Verbrauchs von Bieren und Wässern und damit verbunden

[An unsere Aktionäre](#)

Konzernlagebericht

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

eine Beeinflussung der Absatzentwicklung. Durch die hohe Qualität der Produkte, insbesondere der Hauptprodukte Weißbierspezialitäten, als auch durch den Ausbau des alkoholfreien Geschäftes will die Gesellschaft diesen Entwicklungen entgegenwirken. Mit dem Erwerb der Markenrechte an einer Ingolstädter Traditionsbrauerei hat die Herrnbräu GmbH & Co. KG im abgelaufenen Geschäftsjahr zudem einen weiteren Absatzkanal erschlossen und die lokale Markstellung weiter gefestigt. Zudem wurde frühzeitig die Chance 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 beim VIB-Konzern erkennbar.

b. Chancen der zukünftigen Entwicklung

Trotz der konjunkturellen Entwicklung bietet der Markt für Gewerbeimmobilien der VIB Vermögen AG auch Chancen. Im internationalen Vergleich sind die Marktbewertungen von Immobilien gemessen an den zu erzielenden Mieterträgen in Deutschland nach wie vor attraktiv. Zudem könnten ansteigende Inflationsraten im Zuge der aktuellen Zinssenkungen und Konjunkturprogramme zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachanlagen wie Immobilien führen. Mittel- bis langfristig sind damit Wertsteigerungspotenziale für das aktuelle Immobilienportfolio vorhanden, die sich positiv auf den Gesamtwert des Unternehmens auswirken können. Insbesondere die gute Lage der Bestandsimmobilien in den wachstumsstärksten Regionen der Bundesrepublik kann – bei einer künftigen Konjunkturerholung – dabei eine Rolle bei der Wertsteigerung des Portfolios spielen.

Investoren, die mit hohem Fremdkapitalanteil operierten, haben sich mittlerweile weitestgehend aus dem Markt zurückgezogen und die Kaufpreisfaktoren für Gewerbeimmobilien wurden attraktiver. Der VIB-Gruppe eröffnen sich durch den daraus resultierenden Anstieg der Netto-Anfangsrenditen grundsätzlich lukrative Investitionsmöglichkeiten.

Durch die sukzessive Übernahme weiterer, zum Zeitpunkt der Übergabe bereits vollständig vermieteter Immobilien in den kommenden Jahren erwartet die BBI Immobilien AG zudem Zuwächse bei Umsatz und Ertrag, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Konzernergebnis der VIB-Gruppe. Bei den bereits vertraglich gesicherten Objekten handelt es sich um insgesamt acht Fachmärkte in Süddeutschland mit einem Investitionsvolumen von ca. 73 Mio. €. Diese im Wesentlichen an namhafte Ankermieter vergebenen Immobilien sollen zwischen 2009 und 2010 an die BBI Immobilien AG übergeben werden. Mit der Übergabe der Fachmärkte wird die BBI Immobilien AG ihr operatives Geschäft somit auf eine deutlich breitere Basis stellen und ihr Potenzial zur Erzielung von Mieteinnahmen zusätzlich ausbauen.

Die Integration der BBI Immobilien AG in den VIB-Konzern eröffnet zukünftig verstärkte Synergiepotenziale innerhalb der Gruppe. Insbesondere der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages zwischen der BBI Immobilien AG und der VIB Vermögen AG bietet vielfältige Vorteile, insbesondere auf der Kostenseite.

Für die Herrnbräu GmbH & Co. KG entstehen Chancen insbesondere durch den Standort der Gesellschaft in einer der wachstumsstärksten Regionen Deutschlands. Verstärkt wird die Möglichkeit des erhöhten Absatzwachstums in der Heimatregion der Herrnbräu GmbH & Co. KG durch den Erwerb der Markenrechte einer Ingolstädter Traditionsbrauerei im abgelaufenen Geschäftsjahr. Davon könnte die Umsatz- und Ertragslage der Tochtergesellschaft profitieren. Eine weitere Chance besteht im Ausbau des operativen Geschäfts der italienischen Tochtergesellschaft. Durch eine verstärkte Marktdurchdringung in Italien und einem damit verbesserten Exportgeschäft können weitere Ertragspotenziale erschlossen werden.

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 optimieren und zielgerichtet verstärken. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit bleibt im Segment Immobilien der wachstumsstarke süddeutsche Raum.

Bereits in den Vorjahren hatte die VIB-Gruppe eine solide Basis für weiteres Wachstum bei Umsatz und Erträgen geschaffen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden diese Aktivitäten durch renditeträchtige Investitionen mit einem Volumen von insgesamt rund 120,0 Mio. € weiter verstärkt. Insgesamt übernahm die Gesellschaft 14 Objekte neu in das Immobilien-Portfolio,

[An unsere Aktionäre](#)

Konzernlagebericht

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

wodurch sich die gesamte vermietbare Fläche um rund 100.000 m² erhöhte. Die im Jahr 2008 übernommenen Objekte werden künftig die annualisierten Mieterträge um 9 Mio. € steigern und eine Mietrendite von 7,5 %, bezogen auf die Anschaffungskosten, generieren. Im laufenden Geschäftsjahr werden diese Immobilien erstmals über den Zeitraum eines gesamten Jahres zum Vermietungsergebnis der VIB-Gruppe beitragen und zu entsprechenden Vermögens- und Ertragssteigerungen in 2009 führen.

Durch die Integration der BBI Immobilien AG in die VIB-Gruppe können zukünftig Synergiepotenziale verstärkt realisiert und Erträge und Renditen zusätzlich gesteigert werden. Dadurch wird eine weitere, kontinuierliche Verbesserung der Aufwand-Ertrags-Relation im Segment Immobilien erzielt. Im Zuge der sukzessiven Übernahme der bereits akquirierten Objekte aus dem sogenannten Bavaria-Portfolio in den Immobilienbestand der BBI Immobilien AG in den Jahren von 2009 bis 2010 wird der Konzern sein Potenzial zur Erwirtschaftung nachhaltiger Mieteinkünfte weiter ausbauen. Die Gesellschaft will damit ihre Marktstellung festigen und gleichzeitig durch Beibehaltung des niedrigen Kostenniveaus ihre Rentabilität weiter steigern.

Im Segment Getränke ist weiterhin mit einem beschleunigten Konzentrationsprozess zu rechnen. Daher ist auch im laufenden Geschäftsjahr ein insgesamt schwieriges Markt- und Wettbewerbsumfeld für die Herrnbräu GmbH & Co. KG zu erwarten. Im laufenden Geschäftsjahr liegt die Kernaufgabe der Gesellschaft daher sowohl in der Erhöhung der Marktdurchdringung als auch in der Optimierung der Kostenstruktur.

Derzeit agiert der VIB-Konzern erfolgreich in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld. Insbesondere die Auswirkungen der aktuellen Finanzkrise und deren Effekte auf die Kapitalmärkte führen zu neuen Herausforderungen bei der Fortführung des Unternehmenswachstums. Sollte diese Situation über einen längeren Zeitraum bestehen bleiben, so sind trotz der derzeit soliden und im Wesentlichen langfristigen Finanzierungsstruktur Auswirkungen auf den Wachstumskurs der VIB-Gruppe nicht auszuschließen.

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. Die im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten Verbesserungen bei Mieterträgen und Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit unterstreichen die Richtigkeit der Unternehmensstrategie. Im Jahr 2009 rechnet die VIB-Gruppe deshalb mit einem weiteren Anstieg der Mieterlöse auf mindestens

43 Mio. €. Weiteres Unternehmenswachstum bleibt dabei unser erklärtes Ziel, jedoch ist zum jetzigen Zeitpunkt die weitere konjunkturelle Entwicklung abzuwarten. Mit ihrer gestiegenen Ertragskraft und der gesunden Eigenkapitalausstattung verfügt die VIB-Gruppe daher über gute Voraussetzungen, die durch die Finanzmarktkrise entstehenden Herausforderungen zu meistern und auch über das Geschäftsjahr 2009 hinaus weiter erfolgreich zu sein. Unter der Annahme, dass sich die wirtschaftlichen Rahmendaten bis 2010 nicht grundlegend positiv verändern, geht die Gesellschaft davon aus, dass Erträge und Ergebnis im Jahr 2010 stabil bleiben.

[An unsere Aktionäre](#)

Konzernlagebericht

[Konzernabschluss](#)

[Konzernanhang](#)

Neuburg/Donau, 27. April 2009



Ludwig Schlosser

- Vorstandsvorsitzender -



Peter Schropp

- Vorstand -



Konzernabschluss



| Übersicht Konzernabschluss und -anhang

Konzernabschluss	50
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	51
Konzernbilanz	52
Konzernkapitalflussrechnung	54
Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung	56
Konzernanhang	57
A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses	57
B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards	58
C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	63
D. Konsolidierungskreis und -methoden	63
E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz	81
Aufstellung des Anteilsbesitzes	114
Bestätigungsvermerk	115

| Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum
vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	Anhang	2008	2007
Umsatzerlöse	1	56.365	22.172
Erhöhung des Bestands an fertigen Erzeugnissen		91	0
Wertänderung von Investment Properties	2	-476	906
Sonstige betriebliche Erträge	3	990	3.629
Summe der betrieblichen Erträge		56.970	26.707
Aufwendungen für Investment Properties	4	-9.195	-3.857
Materialaufwand	5	-4.911	-239
Personalaufwand	6	-6.131	-1.273
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7	-6.175	-1.156
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		30.558	20.182
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties	8	-6.836	-79
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		23.722	20.103
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	9	104	1.064
Erträge aus Beteiligungen		0	23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10	549	619
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11	-17.305	-7.140
Aufwand aus Garantiedividende	12	-505	0
Ergebnis vor Steuern (EBT)		6.565	14.669
Ertragsteuern	13	-1.564	-2.244
Konzernergebnis		5.001	12.425
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		5.395	12.396
Anteil Konzernfremder am Ergebnis	14	-394	29
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		5.395	12.396
Konzerngewinnvortrag		17.145	8.512
Einstellung in Gewinnrücklagen		-242	-346
Konzernbilanzgewinn		22.298	20.562
unverwässertes Ergebnis je Aktie in €	15	0,32	0,78
verwässertes Ergebnis je Aktie in €	15	0,30	0,78

| Konzernbilanz

IFRS-Konzernbilanz zum 31. Dezember 2008

in T€	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	16	1.066	847
Sachanlagen	16	38.970	36.766
Investment Properties	17	561.336	457.308
Anteile an assoziierten Unternehmen	18	460	355
Finanzielle Vermögenswerte	19	3.894	4.090
Latente Steuern	28	375	0
Summe langfristige Vermögenswerte		606.101	499.366
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorratsvermögen	20	1.376	1.239
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen		0	20
Forderungen und sonstige Vermögenswerte	21	5.939	5.577
Forderungen aus Ertragsteuern	21	1.266	0
Bankguthaben und Kassenbestände	22	5.925	9.536
Aktive Rechnungsabgrenzung		58	76
Summe kurzfristige Vermögenswerte		14.564	16.448
Bilanzsumme		620.665	515.814

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
Passiva			
Eigenkapital	23		
Gezeichnetes Kapital		17.084	17.084
Kapitalrücklage		96.163	96.163
Gewinnrücklage		40.143	39.901
Bilanzgewinn		22.298	20.562
		175.688	173.710
Cashflow Hedges		-3.386	-72
Minderheitenanteil		13.155	20.734
Summe Eigenkapital		185.457	194.372
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	24	675	675
Finanzschulden	25	291.341	259.411
Abfindungsansprüche von Minderheitsanteilen an Personengesellschaften	26	1.540	1.551
Derivative Finanzinstrumente	27	5.565	857
Latente Steuern	28	17.061	16.873
Pensionsrückstellungen	29	818	964
Sonstige langfristige Schulden	30	1.154	896
Summe langfristige Schulden		318.154	281.227
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	31	103.060	29.569
Rückstellungen	32	96	1.754
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	33	184	395
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen		114	34
Sonstige Verbindlichkeiten	34	13.152	8.048
Rechnungsabgrenzung		448	415
Summe kurzfristige Schulden		117.054	40.215
Bilanzsumme		620.665	515.814

| Konzernkapitalflussrechnung

IFRS-Konzernkapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

in T€	01.01.08 - 31.12.08	01.01.07 - 31.12.07
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	5.001	12.425
+/- Zinsergebnis	16.756	6.520
+/- Ertragsteuern	1.564	2.244
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.836	79
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-1.658	-342
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	476	-906
- Negative Unterschiedsbeträge aus Erstkonsolidierungen	0	-3.125
- at equity Ergebnisse	-104	-1.065
- gezahlte Ertragsteuern	-2.273	-1.090
Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern	26.598	14.740
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	540	240
+/- Veränderung der Vorräte, Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-461	-1.034
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzordnen sind	3.518	3.652
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.195	17.598
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-46.046	-16.851
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-69.170	-149.198
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-474	-1
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.192	-48
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	5.013	0
+ erhaltene Dividenden	0	22
- Auszahlungen aus dem Erwerb von konsolidierten Unternehmen und sonstigen Geschäftseinheiten	-7.367	-23.477
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-119.236	-189.553

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

in T€	01.01.08 - 31.12.08	01.01.07 - 31.12.07
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	53.366
- Auszahlungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen	0	-491
- Auszahlungen an Unternehmenseigner und Minderheitsgesellschaftler (Dividenden)	-3.417	-1.959
+ erhaltene Zinsen	549	619
- gezahlte Zinsen	-17.305	-6.815
+/- Ein-/Auszahlungen aus der Veränderung der Finanzschulden	105.421	134.514
+/- Einzahlungen Minderheitsgesellschaftler	182	0
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	85.430	179.234
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	30.195	17.598
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-119.236	-189.553
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	85.430	179.234
Veränderung Cash Flow	-3.611	7.279
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		
+ Liquide Mittel	9.536	2.257
- kurzfristige Bankverbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit bis zu drei Monaten	0	0
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	5.925	9.536

| Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 01. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008

	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Bilanzgewinn	Ausgleichsposten für Minderheitenanteile	Konzern-eigenkapital
in T€							
01. Januar 2007	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	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
Zukauf Anteile BBI	0	0	0	0	0	-7.367	-7.367
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	242	0	-242	0	0
Cashflow Hedges	0	0	0	-3.314	0	0	-3.314
Dividendenzahlung	0	0	0	0	-3.417	0	-3.417
Konzernjahresüberschuss 2008	0	0	0	0	5.395	-394	5.001
Einzahlung ausstehender Einlagen Minderheitsgesellschafter	0	0	0	0	0	182	182
31. Dezember 2008	17.084	96.163	40.143	-3.386	22.298	13.155	185.457

| A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

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

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

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

Kernkompetenz des Konzerns ist der Zukauf und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf 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 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 AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) erstellt.

Der Konzernabschluss der Gesellschaft ist in EUR aufgestellt. Die Betragsangaben lauten – soweit nicht anders angegeben – auf Tausend Euro (TEUR). 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 AG 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 2008 in der EU in Kraft waren, angewandt. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

Neue Rechnungslegungsvorschriften

Am 28. Juni 2007 hat der IFRIC die Interpretation IFRIC 13 – Kundenbindungsprogramme – herausgegeben. Kundenbindungsprogramme sind Prämiengutschriften ("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. Die künftige Anwendung des Standards hat für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keine wesentliche Auswirkung.

Am 30. November 2006 hat das IASB den IFRS 8, „Operating Segments“ veröffentlicht. IFRS 8 ersetzt den IAS 14 und gleicht die Regelungen denen des SFAS 131 an. IFRS 8 legt die Anwendung des „management approach“ bei der Segment-Berichterstattung zugrunde. Die Anhangsangaben wurden erweitert. IFRS 8 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. IFRS 8 wurde noch nicht angewendet. Die künftige Anwendung des Standards hat für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keine wesentliche Auswirkung.

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. Die Anwendung des Standards hat für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns keine wesentliche Auswirkung.

Am 29. März 2007 wurde der überarbeitete IAS 23 „Borrowing Costs“ veröffentlicht. Das bisher bestehende Wahlrecht zur Nichtaktivierung von Fremdkapitalkosten wurde abgeschafft. Ab dem 1. Januar 2009 sind Fremdkapitalkosten, die dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts direkt zugeordnet werden können, als Teil der Anschaffungs-/Herstellungskosten zu aktivieren. Der überarbeitete IAS 23 ist ab dem 1. Januar 2009 verpflichtend auf qualifizierte Vermögenswerte anzuwenden, mit deren Herstellung nach dem 1. Januar 2009 begonnen wird. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig (IAS 23.29). Die Wahl des früheren Herstellungsbeginns ist möglich (IAS 23.28). Im Konzern werden sich durch die Anwendung des Standards keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben, da die Fremdkapitalzinsen schon in Vorjahren aktiviert wurden.

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.

Am 6. September 2007 hat das IASB eine überarbeitete Version des IAS 1 „Presentation of Financial Statements“ herausgegeben. Die neue Fassung des Standards sieht geänderte Bezeichnungen für die Bestandteile des Abschlusses vor. Eine der wesentlichen materiellen Änderungen besteht darin, dass sämtliche Erträge und Aufwendungen, einschließlich der ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträge und Aufwendungen, nun zwingend im Rahmen einer Gesamterfolgsrechnung (statement of comprehensive income) auszuweisen sind. Eine Präsentation, die ausschließlich zusammen mit den eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen innerhalb eines Eigenkapitalspiegels erfolgt, ist dagegen nicht mehr möglich. Außerdem sind erweiterte Angaben zu den ergebnisneutral im Eigenkapital erfassten Erträgen und Aufwendungen (other comprehensive income) vorgesehen. Den Schwerpunkt der Eigenkapitalveränderungsrechnung (statement of changes in equity) bildet daher zukünftig die Darstellung sämtlicher eigentümerbezogenen Eigenkapitalveränderungen (owner changes in equity). Die neue Fassung des IAS 1 ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die VIB Vermögen AG hat von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht.

Am 17. Januar 2008 hat das IASB Änderungen von IFRS 2 „Share-based Payment“ veröffentlicht. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen die Definition von Ausübungsbedingungen und die Regelung zur Annullierung einer Zusage durch eine andere Partei als das Unternehmen. Die Änderungen sind rückwirkend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt. Die künftige Anwendung der Änderungen des IFRS 2 wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 14. Februar 2008 hat das IASB Änderungen des IAS 32 und IAS 1 in dem Dokument: „Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation“ veröffentlicht. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen Regelungen zur Abgrenzung von Eigen- und Fremdkapital. Die überarbeitete Fassung des Standards erlaubt, kündbare Instrumente unter bestimmten Bedingungen als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die künftige Anwendung der Änderungen wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 22. Mai 2008 wurde im Rahmen des ersten „annual improvement projects“ eine Reihe von kleineren Änderungen verschiedener Standards durch das IASB verabschiedet. In dem Dokument sind neben neuen Formulierungen der Standards, Änderungen enthalten, die Auswirkungen auf

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

die Bilanzierung, Ansatz und Bewertung haben. Ein Großteil der Änderungen ist erstmalig auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Die Auswirkungen der Änderungen werden zurzeit noch geprüft. Aus heutiger Sicht wird sich die künftige Anwendung der Änderungen nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 22. Mai 2008 hat das IASB im Dokument „Cost of an Investment in Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate“ Änderungen zu IFRS 1 und IAS 27 veröffentlicht. Die Änderungen betreffen unter anderem die Bilanzierung von Anschaffungskosten einer Beteiligung bei erstmaliger Anwendung von IFRS sowie die Ausschüttungen aus Ergebnissen vor dem Erwerbszeitpunkt eines Konzern-Unternehmens. Die Änderungen sind prospektiv für Geschäftsjahre beginnend ab dem 1. Januar 2009 anzuwenden. Die künftige Anwendung der Änderungen wird sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 13. Oktober 2008 hat das IASB Änderungen des IAS 39 und des IFRS 7 verabschiedet. Die erfolgten Änderungen sind eine Reaktion auf die Finanzmarktkrise und ermöglichen Unternehmen in bestimmten Fällen eine Umklassifizierung von Finanzinstrumenten. Die Änderungen hinsichtlich der Umklassifizierung dürften rückwirkend zum 1. Juli 2008 genutzt werden. Der Konzern hat keine Umklassifizierung vorgenommen.

Veröffentlichte, aber noch nicht durch die EU-Kommission in das europäische Recht übernommene Standards, Interpretationen und Änderungen

Das IASB hat am 11. Januar 2008 die überarbeiteten Fassungen des IFRS 3 „Business Combinations“ und IAS 27 „Consolidated and Separate Financial Statements“ veröffentlicht. Die umfangreichen Änderungen dieser Standards betreffen unter anderem: die Einräumung eines Wahlrechts bei der Bewertung von Minderheitsanteilen (entweder zum beizulegenden Zeitwert inklusive des auf sie entfallenden Goodwills oder zum anteiligen identifizierbaren Nettovermögen), beim sukzessiven Anteilswerb die erfolgswirksame Erfassung von Unterschieden zwischen Buchwert und beizulegenden Zeitwert der bisher gehaltenen Anteile, die Erfassung von Anschaffungsnebenkosten als Aufwand.

IFRS 3 ist erstmalig prospektiv auf Unternehmenszusammenschlüsse anzuwenden, für die der Erwerbszeitpunkt am oder nach dem Beginn von Geschäftsjahren liegt, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 30. Juni 2007 beginnen. Die Änderungen des IAS 27 sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist erlaubt, wenn gleichzeitig der neue IFRS 3 angewendet wird. Die künftige Anwendung des überarbeiteten Standards wird sich je nach Umfang des Unternehmenszusammenschlusses entsprechend auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Die IASB hat am 31. Juli 2008 im Dokument „Eligible Hedged Items – Amendment to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement“ Ergänzungen zu IAS 39 veröffentlicht. Hierin werden die Voraussetzungen erläutert, unter denen Inflationsrisiken im Rahmen von Sicherungsgeschäften als Grundgeschäft abgesichert werden können, sowie die Möglichkeit, Optionen als Sicherungsgeschäften zur Absicherung einseitiger Risiken zu verwenden.

Die Änderungen des IAS 39 sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist möglich. Die künftige Anwendung der Änderungen wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 27. November 2008 hat das IASB Änderungen zu IAS 39 zur Anwendung der Umklassifizierungsregeln veröffentlicht. Die Veröffentlichung stellt den Anwendungszeitpunkt der am 13. Oktober 2008 veröffentlichten Änderungen klar. Im Konzern wurde die Möglichkeit der Umklassifizierung dieser Finanzinstrumente nicht angewandt.

Das IFRIC hat am 30. November 2006 die Interpretation IFRIC 12 „Dienstleistungs-Konzessionsvereinbarungen“ veröffentlicht. IFRIC 12 befasst sich mit der Bilanzierung von Dienstleistungsvereinbarungen bei Unternehmen, die im Auftrag von staatlichen Einrichtungen öffentliche Leistungen erbringen. IFRIC 12 trifft für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2008 beginnen. Aus heutiger Sicht werden sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

Am 3. Juli 2008 wurden die Interpretationen IFRIC 15 „Immobilienfertigungsaufträge“ und IFRIC 16 „Absicherung einer Nettoinvestition in einem ausländischen Geschäftsbetrieb“ veröffentlicht.

IFRIC 15 definiert Kriterien, nach denen ein Unternehmen, das sich mit der Immobilienfertigung befasst, entweder IAS 11 „Fertigungsaufträge“ oder IAS 18 „Erträge“ anzuwenden hat. Die Interpretation ist für die Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2009 beginnen. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken, da das Geschäftsmodell des Konzerns nicht auf die Errichtung und anschließende Veräußerung von Immobilien bzw. die Errichtung von bereits veräußerten Objekten ausgerichtet ist.

Zielsetzung des IFRIC 16 ist eine Klarstellung von Sachverhalten, die sich in IAS 21 „Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse“ und IAS 39 „Finanzinstrumente“ im Zusammenhang mit der Bilanzierung der Absicherung von Fremdwährungsrisiken innerhalb eines Unternehmens und seiner ausländischen Geschäftsbetriebe ergeben. Die Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

Am 27. November 2008 wurde IFRIC 17 „Sachdividenden an Eigentümer“ veröffentlicht. Er regelt die Bewertung von Vermögenswerten, die statt Zahlungsmitteln zur Gewinnausschüttung an die Anteilseigner verwendet werden. IFRIC 17 tritt für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die künftige Anwendung der Interpretation wird sich nicht wesentlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns auswirken.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

| C. Zusammenfassung der wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wurde auf Basis der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten der Vermögenswerte und Schulden erstellt. 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 AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Ein beherrschender Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn die Stimmrechtsmehrheit am Tochterunternehmen (inkl. Zweckgesellschaften) durch eine oder mehrere Konzerngesellschaften gehalten wird. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IAS 27 (Konzern- und separate Einzelabschlüsse nach IFRS) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet (Neubewertungsmethode). 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 2008 wurden neben dem Mutterunternehmen 14 (i. Vj. 14) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2008:

Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	82,01
Merkur GmbH	100,00
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	94,94
Industriepark Neuburg GbR	94,00
Gewerbepark Günzburg GmbH	87,50
IVM Verwaltung GmbH	60,00
RV Technik s.r.o.	100,00
CMG Center Marketing GmbH	100,00
VSI GmbH	74,00
Herrnbräu GmbH & Co. KG	82,01
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH	82,01
Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhaus Ingolstadt GmbH	82,01
Mittelbayerische Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG	82,01
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH	82,01

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten.

Zur Aufstellung des Anteilsbesitzes siehe Anlage 6.

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

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

Wesentliche Akquisitionen

Die VIB Vermögen AG hat im Vorjahr 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.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

Im Geschäftsjahr hat die VIB Vermögen AG die Beteiligung an der BBI AG aufgrund des Pflichtangebots von 69,99 % auf 82,01 % deutlich aufgestockt. Durch den mehrheitlichen Erwerb der Beteiligung an der BBI AG war ein Pflichtangebot an die Aktionäre der BBI AG gemäß den Bestimmungen des WpÜG erforderlich. Darin wurde den Aktionären der BBI AG der Erwerb der Aktien durch die VIB Vermögen AG zum Preis von 11,70 Euro angeboten.

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 Unterschiede stellen einen Goodwill dar, passive Unterschiede sind nach erneuter Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag zu erfassen.

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

Zum 31.12.2008 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 %)

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

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 weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ (Primär-Geschäftsfeld) und ein Geschäftssegment „Getränke“ aus. Die Geschäftstätigkeit wird, was das Immobiliensegment betrifft, überwiegend im süddeutschen Raum ausgeübt. Die Geschäftstätigkeit des Getränkesegments ist nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet. Es liegen somit keine geographischen Segmente vor, die sich hinsichtlich der angebotenen Produkte, Dienstleistungen sowie der Chancen und Risiken unterscheiden.

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 alternativ zulässigen Methode des IAS 23 als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert, wenn diese direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von TEUR 399 aktiviert (Vorjahr TEUR 137).

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 Verlustvorträge gebildet.

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

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

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

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

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

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

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 Vermögens-

wertes 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: 2 – 12 Jahre
- Geschäftsausstattung: 3 – 13 Jahre
- Gebäude: 20 – 50 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen: 10 – 33 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 eingestuften 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.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter (Gutachten der Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vom 18. März 2009 nebst Nachtrag vom 24. April 2009). Der Gutachter hat sich grundsätzlich für die Ermittlung der Zeitwerte der Discounted Cash Flow Methode bedient. Bei der Discounted Cash Flow Methode hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- Jahresrohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- 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 den 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 Lohn Einzelkosten 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 sonstigen Forderungen enthalten.

3. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

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

4. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von nichtmonetären Wertpapieren der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden 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 AG prüft zu jedem Bilanzstichtag, ob objektive Anhaltspunkte für eine Wertminderung eines finanziellen Vermögenswertes bzw. einer Gruppe finanzieller Vermögenswerte vorliegen. Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente bei der Bestimmung, inwieweit die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind, berücksichtigt. Wenn ein derartiger Hinweis für zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte existiert, wird der kumulierte Verlust – gemessen als Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem aktuellen beizulegenden Zeitwert – abzüglich davor im Hinblick auf den betrachteten finanziellen Vermögenswert erfasste Wertminderungsverluste aus dem Eigenkapital ausgebucht und in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Einmal in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Wertminderungsverluste von Eigenkapitalinstrumenten werden nicht ergebniswirksam rückgängig gemacht.

Cash-Flow-Hedge

Im Rahmen von Darlehensaufnahmen werden teilweise Zinsswaps eingesetzt, die unter anderem der Absicherung eines festen Kreditzinses dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen sind. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 durchgeführt. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einem Effektivitätstest mit statistischen Methoden in Form 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 versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne unter Anwendung der so genannten Korridormethode gemäß IAS 19.92 gebildet. Danach werden sich am Jahresende ergebende Unterschiedsbeträge (so genannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert nur dann berücksichtigt, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von 10 % des Verpflichtungsumfanges liegen. Ab dem Folgejahr werden die sich ergebenden Unterschiedsbeträge über die durchschnittliche Restdienstzeit der berechtigten Mitarbeiter verteilt und als Ertrag oder Aufwand erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Zinsanteil wird als Personalaufwand im operativen Ergebnis gezeigt.

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen 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 Minderheitsgesellschaften 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 2009 zu erwarten.

| E. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2008	2007
Erlöse aus dem Segment Immobilien	42.145	21.915
Erlöse aus dem Verkauf von bebauten Grundstücken und Wohnungen	0	232
Erlöse aus dem Segment Getränke	14.220	0
sonstige Erträge	0	25
	56.365	22.172

2. Wertänderungen von Investment Properties

in T€	2008	2007
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	6.496	3.525
Nach HGB aktivierte nachträgliche Anschaffungskosten im Geschäftsjahr	0	-472
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-6.972	-2.147
	-476	906

Seit dem 1.1.2007 werden Renditeliegenschaften nach IAS 40 ergebniswirksam zum Zeitwert bilanziert.

Die Zuschreibungen in Höhe von T€ 6.496 setzen sich wie folgt zusammen:

	T€
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten	5.570
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	926
	6.496

3. Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2008	2007
Erträge aus der Auflösung negativer Unterschiedsbeträge aus der Kapitalkonsolidierung	0	3.145
übrige betriebliche Erträge	990	484
	990	3.629

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

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Veränderungen des Abfindungsanspruchs und Versicherungsentschädigungen.

4. Aufwendungen für Investment Properties

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

in T€	2008	2007
Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude		
Grundstücksaufwendungen	6.738	3.402
Instandhaltungsaufwendungen	1.861	455
sonstige Aufwendungen	596	0
	9.195	3.857

5. Materialaufwand

Die Materialaufwendungen im Geschäftsjahr betreffen ausschließlich das Segment Getränke und setzen sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

in T€	2008	2007
Aufwand im Zusammenhang mit zum Verkauf bestimmten Grundstücken	0	239
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	4.384	0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	527	0
	4.911	239

6. Personalaufwand

in T€	2008	2007
Löhne und Gehälter	5.011	1.135
Sozialabgaben	1.120	138
	6.131	1.273

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung des Vorstandes 108 Personen (Vj. 12 Personen). Auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG entfallen davon T€ 3.716 Löhne und Gehälter sowie T€ 837 Sozialabgaben.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2007 von T€ 1.156 auf T€ 6.175 erhöht. Der Anstieg von T€ 5.019 entfällt im Wesentlichen auf die Herrnbräu GmbH & Co. KG mit T€ 2.662 (u. a. Vertriebs- und Betriebsaufwendungen). Desweiteren sind im Konzern Bewertungsanpassungen bei Darlehen in Schweizer Franken von T€ 982, Kosten für die Hauptversammlung und die Jahres- und Konzernabschlüsse von T€ 357, Kosten für Investor Relations von T€ 115 und für Objektfinanzierung von T€ 271 enthalten.

8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Investment Properties

in T€	2008	2007
planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	230	0
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	1.606	79
außerplanmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	5.000	0
	6.836	79

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte wurden bei Getränkelieferungsrechten vorgenommen, weil Mindestabnahmen deutlich unterschritten worden sind oder die Absatzstätigkeit geschlossen war. Im Geschäftsjahr 2008 sind außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund einer Wertminderung gemäß IAS 36.8 in Höhe von T€ 5.000 auf Sachanlagen bei der Herrnbräu GmbH & Co. KG enthalten.

9. Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen

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

in T€	2008	2007
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	0	1.091
VIMA Grundverkehr GmbH (01.01.-31.12.2008)	105	-27
Tre Effe S.R.L.	-1	
	104	1.064

10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von T€ 549 (Vorjahr T€ 619) 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€ 17.305 (Vorjahr T€ 7.140) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten.

12. Aufwand aus Garantiedividende

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastete das Ergebnis mit T€ 505.

13. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	2008	2007
laufender Ertragsteueraufwand	471	1.098
Latente Steuern	1.093	1.146
Gesamter Ertragsteueraufwand	1.564	2.244

Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag zusammen. Steuermindernd wirkte sich mit T€ 39 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 15,825 %.

in T€	2008	2007
Ergebnis vor Ertragsteuern	6.565	14.669
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	1.039	3.869
Effekte aus Bargain Purchase	0	-829
Entkonsolidierungserfolg	0	0
Steuersatzänderungen	0	-702
Nichtnutzung von Verlusten im Konzernabschluss	83	0
Steuern Vorjahre	41	-32
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-39	-81
Effekte aus Sonder- und Ergänzungsbilanzen	44	101
Gewerbesteuereffekte	239	0
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und Equity-Beteiligungen	-17	-183
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	97	0
Sonstiges	77	101
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	1.564	2.244
Effektiver Steuersatz	23,82 %	15,30 %

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

Aufgrund der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes auf 15,0 % kommt – unter Berücksichtigung der erweiterten Gewerbesteuerkürzung und des Solidaritätszuschlags zur Körperschaftsteuer – ein kombinierter Ertragsteuersatz in Höhe von 15,825 % (i. V. 15,825 %) für die Gesellschaften des Konzerns (ohne Berücksichtigung des Teilkonzerns „BBI AG“) zur Anwendung.

14. Anteil Konzernfremder am Ergebnis

Im Konzernergebnis von T€ 5.001 sind Gewinnanteile anderer Gesellschafter (Gewerbepark Günzburg GmbH, IVM Verwaltung GmbH, VSI GmbH) in Höhe von T€ -394 (Vorjahr T€ 29) enthalten.

15. Ergebnis je Aktie

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

in T€	2008	2007
Ergebnis		
Basis für das <u>unverwässerte</u> Ergebnis je Aktie (zurechenbares anteiliges Periodenergebnis der Aktionäre der Muttergesellschaft)	5.395	12.396
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Basis für das <u>verwässerte</u> Ergebnis je Aktie	5.395	12.396
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das <u>unverwässerte</u> Ergebnis je Aktie	17.084.000	15.836.526
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	678.057	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das <u>verwässerte</u> Ergebnis je Aktie	17.762.057	15.836.526
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,32	0,78
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,30	0,78

Die verwässernden potentiellen Stammaktien beruhen auf der Schaffung des bedingten Kapitals (vgl. Nr. 23).

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2008 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 25. Juni 2008 aus dem Bilanzgewinn 2007 der VIB Vermögen AG ein Betrag von € 3.416.800,00 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von € 0,20 je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2008 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			
Stand 01.01.2007	5	0	5
Änderung Konsolidierungskreis	4	2.580	2.584
Zugänge	1	0	1
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	0	0
Stand 31.12.2007	10	2.580	2.590
Abschreibungen Stand 01.01.2007	3	0	3
Änderung Konsolidierungskreis	0	1.740	1.740
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Umbuchungen	0	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

in T€	Geschäfts-/ Firmenwert	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten			
Stand 01.01.2008	10	2.580	2.590
Zugänge	0	474	474
Abgänge	0	-237	-237
Stand 31.12.2008	10	2.817	2.827
Abschreibungen Stand 01.01.2008	3	1.740	1.743
Zugänge	3	230	233
Abgänge	0	-215	-215
Stand am 31.12.2008	6	1.755	1.761
Buchwert 31.12.2008	4	1.062	1.066
Buchwert 01.01.2008	7	840	847

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

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 01.01.2007	0	26	2.376	9.300	11.702
Änderungen Konsolidierungskreis	8.650	9.204	18.749	5.972	42.575
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	8.651	9.204	19.883	22.738	60.476
Abschreibungen					
Stand 01.01.2007	0	20	1.331	0	1.351
Änderungen Konsolidierungskreis	1.729	6.827	14.768	0	23.324
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	23.710
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

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Konzernanhang

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 01.01.2008	8.651	9.204	19.883	22.738	60.476
Zugänge	0	59	1.033	46.754	47.846
Abgänge	0	0	-141	-5.855	-5.996
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	-33.148	-33.148
Stand 31.12.2008	8.651	9.263	20.775	30.489	69.178
Abschreibungen					
Stand 01.01.2008	1.729	6.827	15.154	0	23.710
Zugänge	47	312	1.245	0	1.604
Abgänge	0	0	-106	0	-106
außerplanmäßige Abschreibung	0	1.810	3.190	0	5.000
Stand am 31.12.2008	1.776	8.949	19.483	0	30.208
Buchwert 31.12.2008	6.875	314	1.292	30.489	38.970
Buchwert 01.01.2008	6.922	2.377	4.729	22.738	36.766

17. Investment Properties

in T€	2008	2007
Buchwert 01.01.	457.308	179.186
Änderungen Konsolidierungskreis	0	119.182
Zugänge	108.181	158.034
Abgänge	-3.677	0
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	6.496	3.527
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-6.972	-2.621
Buchwert 31.12.	561.336	457.308

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.

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€	2008	2007
Tre Effe S.R.L.	191	192
VIMA Grundverkehr GmbH	269	163
	460	355

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

in T€	Tre Effe S.R.L.	VIMA Grund- verkehr GmbH
Stand am 01.01.2008	192	163
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Abgang durch Statuswechsel	0	0
Anteil am Jahresergebnis 2008	-1	106
Stand am 31.12.2008	191	269

Aufgrund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Vermögenswerte und Schulden zum 31.12.2008 zuzurechnen:

in T€	VIMA Grund- verkehr GmbH	Tre Effe S.R.L.
Vermögenswerte	1.171	585
Schulden	1.045	481
Periodenergebnis	106	-1
Umsatzerlöse	131	562

Bei Tre Effe S.R.L. liegt der Jahresabschluss zum 31.12.2007 zugrunde.

19. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2008	2007
Anschaffungskosten am 01.01.	4.090	2.131
Zugänge	56	48
Änderung Konsolidierungskreis	0	1.911
Abgänge	-252	0
Nettobuchwert am 31.12.	3.894	4.090
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Beteiligung Tilly-Immobilie Verwertungs GmbH	93	93
Ausleihungen an Kunden	1.967	1.911
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	1.834	2.086
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	3.894	4.090

Für voraussichtlich uneinbringliche Kundendarlehen wurden insgesamt Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 819 (Vj. T€ 804) vorgenommen. Weiterhin wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von T€ 79 (Vj. T€ 75) aufgrund der Erfahrungen mit Zahlungsausfällen in der Vergangenheit eingestellt. Diese Werte stammen überwiegend aus dem Segment Getränke.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

20. Vorratsvermögen

in T€	2008	2007
Anschaffungskosten am 01.01.	1.239	3
Zugänge	1.376	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	1.239
Abgänge	-1.239	-3
Nettobuchwert am 31.12.	1.376	1.239
Zusammensetzung des Vorratsvermögens		
Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	665	623
Unfertige Erzeugnisse	224	156
Fertige Erzeugnisse	405	381
Waren	82	79
Vorräte 31.12.	1.376	1.239

Es wurden keine Abwertungen auf die Vorräte vorgenommen.

21. Forderungen und sonstige Vermögenswerte

in T€	2008	2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.321	2.081
sonstige Vermögenswerte	2.618	3.496
	5.939	5.577

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus dem Verkauf von Waren und der Aktivierung der geschätzten Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern. Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von T€ 282 (Vj. T€ 156) 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 wieder:

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Stand zum Beginn des Jahres	156	6
Wertminderungen von Forderungen	126	156
Aufgrund von Uneinbringlichkeit abgeschriebene Beträge	0	-6
	282	156

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.

Die Forderungen aus Ertragsteuern resultieren aus der Körperschaftsteuer- und Gewerbesteuererstattungsansprüchen in der VIB Vermögen AG und der BBI AG.

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€ 4.595 (Vj. T€ 7.749) sowie den Teilkonzern der BBI AG T€ 586 (Vj. 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.

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 Vorjahr erhöhte sich die Kapitalrücklage aufgrund der Barkapitalerhöhung unter Berücksichtigung der Aufwendungen der Kapitalerhöhung (T€ 490) abzüglich latenter Steuern (T€ 130) um T€ 48.110.

[An unsere Aktionäre](#)

[Konzernlagebericht](#)

[Konzernabschluss](#)

Konzernanhang

Gewinnrücklage

Die VIB Vermögen AG hat im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2008 T€ 242 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (T€ 3.417) auf den Jahresüberschuss des Vorjahres, der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (T€ 242), sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2008 (T€ 5.395).

Cash-Flow-Hedges

Hier ist der Marktwert von Cash-Flow-Hedges erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-) Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen.

Minderheitenanteile

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

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in T€	2008	2007
Stand zu Beginn des Jahres	20.734	308
Änderungen der Anteilsquoten	-7.367	20.397
Anteil am Jahresergebnis	-394	29
Einzahlung ausstehender Einlagen durch Minderheitsgesellschafter	182	0
Stand am Ende des Jahres	13.155	20.734

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.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Juni 2008 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114 Euro geschaffen für die außenstehenden Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, denen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Aktien in Aktien der VIB AG zu tauschen.

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€	2008	2007
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	47.613	68.360
Restlaufzeit größer 5 Jahre	243.728	191.051
	291.341	259.411

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

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

in T€	2008	2007
langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	196.054	182.243
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	79.826	61.132
Merkur GmbH	428	2.440
Industriepark Neuburg GbR	4.393	4.954
IVM Verwaltung GmbH	4.943	2.721
Gewerbepark Günzburg GmbH	5.697	5.921
	291.341	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€ 1.540 (Vj. T€ 1.551) 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€ 54, Vj. T€ -297). Der negative Marktwert sämtlicher Swaps beträgt zum Stichtag T€ -5.565 (Vorjahr T€ -857). Darüber hinaus bestehen Cash Flow Hedges mit einem positiven Marktwert von T€ 315 (Vorjahr 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€	2008	2007
Latente Steueransprüche		
Sachanlagen	375	0
Derivative Vermögenswerte	225	138
Abfindungen	237	245
Sonstiges	8	0
Summe Latente Steueransprüche	845	383

in T€	2008	2007
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	14.815	15.743
Anlagen in Bau	1.203	0
Neubewertung Sachanlagevermögen	1.513	1.513
Summe Latente Steuerschulden	17.531	17.256
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	470	383
Bilanzansatz Latente Steuerschulden	17.061	16.873
Bilanzansatz Latente Steuerforderung	375	0

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31.12.2008 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer T€ 223 (Vorjahr T€ 72)
- Körperschaftsteuer T€ 930 (Vorjahr T€ 1.030)

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 10 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 TEUR 818 entspricht dem Barwert.

in T€	2008	2007
Stand 01.01.	964	0
Zugang zum Konzernkreis (Teilkonzern BBI AG)	0	964
laufender Dienstzeitaufwand	0	0
Nach zu verrechnender Dienstzeitaufwand	0	0
Zinsaufwand	49	0
Gezahlte Renten	-144	0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-51	0
Stand 31.12.	818	964

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in %	2008	2007
Diskontierungszins	6,20	5,35
Rententrend	2,00	2,00
	8,20	7,35

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

30. Sonstige langfristige Schulden

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

in T€	2008	2007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	969	746
Verbindlichkeiten aus Pachtkautionen	185	150
	1.154	896

31. Kurzfristige Finanzschulden

Die kurzfristigen Finanzschulden betreffen überwiegend kurzfristige Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Finanzschulden aus Leasingverpflichtungen sind mit T€ 182 (Vj. 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.

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

in T€	2008	2007
VIB Vermögen AG	67.332	14.933
Merkur GmbH	32	97
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	31.446	12.585
IVM Verwaltung GmbH	194	58
Industriepark Neuburg GbR	584	564
VR 1 Immobilienverwaltung GbR	1.127	1.115
VSI GmbH	2.121	0
Gewerbepark Günzburg GmbH	224	216
	103.060	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 2008 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€	Leergut- rücknah- mever- pflich- tungen	Personal- kostenrück- stellung	Übrige Rückstel- lungen	Summe
Stand 01. Januar 2007	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 31. Dezember 2007	450	619	685	1.754
Inanspruchnahme	-450	-407	-685	-1.542
Auflösung	0	2	0	2
Zuführungen	496	167	539	1.202
Umgliederung	-496	-380	-444	-1.320
Stand 31. Dezember 2008	0	1	95	96

Die Rückstellung für Leergutrücknahmeverpflichtungen wurde im Vorjahr 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. In den übrigen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen in Höhe von T€ 80 enthalten. Die weiteren übrigen Rückstellungen betreffen ansonsten andere Verpflichtungen im Einzelwert von jeweils weniger als 10 % des gesamten Rückstellungsbetrags. Die Umgliederung betrifft Rückstellungen, die Verbindlichkeitscharakter besitzen und daher unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden.

33. Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2008 der VIB Vermögen AG (T€ 53), der BBI AG (T€ 110) und der CMG Center Management GmbH (T€ 21).

34. Sonstige Verbindlichkeiten

in T€	2008	2007
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.375	6.287
Übrige	6.777	1.761
	13.152	8.048

Im Geschäftsjahr 2008 haben sich die übrigen Verbindlichkeiten aufgrund von Investitionen, der Verpflichtung aus der Garantiedividende und einer Umgliederung aus den sonstigen Rückstellungen um T€ 5.016 auf T€ 6.777 erhöht.

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.

Weil die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, wird auf eine Segmentierung nach dem sekundären Berichtsformat „Regionen“ verzichtet.

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2008

in T€	Immo- bilien	Getränke	Konsoli- dierung	Konzern
Segment-Außenumsatzerlöse	42.305	14.220	-160	56.365
Segment-EBIT	28.452	-4.515	-215	23.722
Segmentvermögen ohne Ertragssteuerforderungen	603.465	15.934	0	619.399
Segmentverbindlichkeiten	428.504	6.704	0	435.208
Segmentinvestitionen	47.699	1.587	0	49.286
Segmentabschreibungen	87	6.747	0	6.834

Segmentberichterstattung 1. Januar bis 31. Dezember 2007

Es wurde für 2007 keine Aufgliederung der Gewinn- und Verlustrechnung auf die Segmente vorgenommen, da erst zum 31.12.2007 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 TEUR 5.925 (Vorjahr TEUR 9.536) 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.

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 2008 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 ein Immobilienportfolio, das „Bavaria-Portfolio“ und die Verpflichtung aus dem Erwerb des Objektes business park Regensburg für T€ 16.952.

Das noch ausstehende Bavaria-Portfolio umfasst acht Fachmarktzentren, die zwischen 2009 und 2010 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 rund 73 Mio. Euro.

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.

Im Segment Immobilien bestehen daneben noch sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T€ 185 und Renovierungsaufwendungen für das Objekt Aalen in Höhe von ca. T€ 200.

Ferner bestehen im Segment Getränke folgende finanzielle Verpflichtungen:

in T€	2008	2007
Mietverträge	519	439
Malz- und Hopfenkontrakte	2.117	1.020
	2.636	1.459

Die genannten Beträge aus Mietverträgen entsprechen einer Jahresmiete. Die durchschnittliche Vertragslaufzeit liegt bei 5 Jahren.

Aus dem Gewinnabführungsvertrag mit der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG resultieren bis zur erstmals möglichen Kündigung des Vertrages (31.12.2012) in Anhängigkeit von der Inanspruchnahme der Aktientauschmöglichkeit der Aktionäre der BBI AG Zahlungsverpflichtungen in Höhe von ca. T€ 2.000.

38. Leasingvereinbarungen

Die Teile des Sudhauses betreffenden Leasingvereinbarungen des Konzerns sind nach IAS 17 als Finance-Leasing einzustufen. Die hieraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen laufen in 2009 aus. 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€	2008	2007
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	0	103
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	182	174
	182	277

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

in T€	2008	2007
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	468	275
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	278	276
	746	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 2008 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 2008**

in 1 - 12 Monaten fällig	75.141	27.336	182	6.375	7.476
in 12 - 60 Monaten fällig	5.336	48.101	225	969	884
in > 60 Monaten fällig	18.337	219.318	0	0	0

**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

Die durchschnittlichen Zinssätze der Finanzverbindlichkeiten beliefen sich zum 31.12.2008 auf 4,83 % (Vj. 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 Sicherungsbeziehung 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 2008 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis und das Eigenkapital um TEUR 700 (Vj. TEUR 94) niedriger (höher) 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 vom 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 31.12.2008 lautet wie folgt:

in T€	31.12.2008	31.12.2007
Schulden in SFR	9.342	8.896
Vermögenswerte in CZK	152	411
Schulden in CZK	6	411

Wenn der Euro gegenüber dem Schweizer Franken zum 31. Dezember 2008 um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um TEUR 1.038 (Vj. TEUR 1.492) höher gewesen. Ein um 10 % schwächerer Schweizer Franken hätte sich auf den Gewinn und somit das Eigenkapital mit TEUR 849 (Vj. TEUR 1.492) mindernd ausgewirkt. Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone um 10 % stärker gewesen wäre, wäre der Gewinn und somit das Eigenkapital um TEUR 16 (Vj. TEUR 67) niedriger gewesen. Das gegensätzliche Währungsrisiko hätte sich mit TEUR 13 gewinnerhöhend ausgewirkt.

41. Ausfallrisiken

Das maximale Ausfallrisiko wird durch die Buchwerte der in der Bilanz angesetzten finanziellen Vermögenswerte (einschließlich derivativer Finanzinstrumente mit positivem 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 einzelwertberichtigten sowie die überfälligen aber nicht wertberichtigten „Kredite und Forderungen“:

in T€	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2008			
Bruttobuchwert	3.894	3.321	3.884
davon einzelwertberichtigt	1.206	242	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	62	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	22	0

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 einzelwertberichtigt	804	148	0
davon 1 -12 Monaten überfällig	0	572	0
davon > 12 Monaten überfällig	0	35	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 Abschlusstichtag 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€	2008	2007
Finanzielle Vermögenswerte		
Bankguthaben und Kassenbestände	5.925	9.536
Darlehen und Forderungen	10.749	9.445
Derivate mit Hedge-Beziehung	315	242
	16.989	19.223
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Finanzielle Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten	409.681	300.955
Derivate mit Hedge-Beziehung	4.848	86
Derivate ohne Hedge-Beziehung	717	0
	415.246	301.041

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

in T€	2008	2007
Finanzielle Vermögenswerte		
Bankguthaben und Kassenbestände	5.925	9.536
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.321	2.081
Sonstige nicht-derivative Vermögenswerte	7.428	7.364
	16.674	18.981
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.344	7.033
Genußrechtskapital	675	675
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und sonstige Finanzschulden	394.219	288.702
Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing	182	277
Sonstige nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	7.261	3.497
	409.681	300.184

Der Marktwert der genannten finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten entspricht in etwa dem Buchwert.

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

in T€	2008	2007
Finanzielle Vermögenswerte		
Derivative Finanzinstrumente mit Cash Flow Hedge	310	177
Derivative Finanzinstrumente mit Fair Value Hedge	5	65
	315	242
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Derivative Finanzinstrumente ohne Hedge Beziehung	717	771
Derivative Finanzinstrumente mit Cash Flow Hedge	4.848	86
	5.565	857

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:

	31.12.2008	31.12.2007
Eigenkapital in T€	185.457	194.372
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	29,9	37,7
Fremdkapital in T€	435.208	321.442
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	70,1	62,3
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in T€	620.665	515.814

44. Organe der Gesellschaft

Im Geschäftsjahr 2008 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 31.12.2008 sind Folgende:

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

Zum 1. Januar 2009 wurde Herr Peter Schropp, Wörthsee, als neues Vorstandsmitglied mit dem Verantwortungsbereich Immobilien berufen. Herr Ludwig Schlosser übernimmt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2008 folgende Personen:

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

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 2008 insgesamt eine Vergütung in Höhe von TEUR 271 (Vj. TEUR 278) (davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 85, Vj. TEUR 171) geleistet.

47. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf T€ 52.

48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Mit Wirkung zum 1. Januar 2009 erweitert Peter Schropp den Vorstand der VIB Vermögen AG. Er verantwortet seitdem den Bereich Immobilien. Der bisherige Alleinvorstand Ludwig Schlosser übernimmt die Funktion des Vorstandsvorsitzenden. Seine Tätigkeit als Alleinvorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG wird Peter Schropp auch weiterhin wahrnehmen.

Anfang Januar 2009 wurde der Kaufpreis samt Nebenkosten in Höhe von 16,0 Mio. € für eine Gewerbeimmobilie in Regensburg, Osterhofener Straße (BusinessPark Teil II) bezahlt. Der Betrag wurde durch Darlehen in Höhe von 12,9 Mio. € sowie weitere 3,1 Mio. € an Eigenmitteln finanziert.

Mitte Januar 2009 wurde der Kaufpreis für das Grundstück in Kirchheim (Hessen) mit 0,8 Mio. € bezahlt. Auf diesem Grundstück am Autobahnkreuz BAB 4/BAB 7 wird eine weitere LKW-Servicestation errichtet und langfristig vermietet. Die geplanten Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund 4,9 Mio. €. Der Grundstückskaufpreis wurde vorerst aus Eigenmitteln finanziert.

Ende Januar 2009 wurde die Kaufpreisrestzahlung in Höhe von 1,8 Mio. Euro für die Beteiligung an der R.V. Technik s.r.o. beglichen. Der Betrag wurde über ein Bankdarlehen finanziert.

Im Februar 2009 veräußerte die Gesellschaft ein Hotel in Ingolstadt mit 1.828m². Der Verkaufserlös in Höhe von 2,0 Mio. € ist im April 2009 eingegangen.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den ausstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 € (brutto) pro Stückaktie als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung hat sich die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs dessen Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d. h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Derzeit sind jedoch Rechtsverfahren bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Ausgleichszahlung anhängig. Die Umtauschfrist endet daher nicht vor Abschluss der anhängigen Verfahren. Ein genaues Datum ist derzeit nicht absehbar. Bisher wurden von fünf Aktionären der BBI Immobilien AG insgesamt 95.484 Aktien getauscht.

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€ 141 (Vj. T€ 108) erfasst, die aus Getränkelieferungen resultieren. Im Geschäftsjahr wurden mit Tre Effe Getränkelieferungen im Umfang von T€ 623 abgewickelt. Gegenüber der VIMA Grundverkehr GmbH bestehen zum 31.12.2008 Forderungen in Höhe von T€ 1.834 (Vj. T€ 2.106).

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Eurohypo AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Ein Aufsichtsratsmitglied der BBI AG ist Niederlassungsleiter der Eurohypo AG in München. Die BBI AG schloss mit der Eurohypo AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von 15 Gartencentern ein langfristiges Darlehen über € 48 Mio. ab, das voll ausgeschöpft ist. Zur Finanzierung des Bavaria-Portfolios schloss sie ein weiteres Darlehen über € 62 Mio. ab, das derzeit mit € 16 Mio. in Anspruch genommen worden ist. Daneben räumte die Eurohypo AG der BBI AG eine Kreditlinie über derzeit € 20 Mio. ein, von der € 14 Mio. in Anspruch genommen worden sind.

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

50. Mitarbeiter

Im Geschäftsjahr 2008 wurden durchschnittlich 108 Mitarbeiter (davon BBI Konzern 90 Mitarbeiter) beschäftigt (Vj. 12 Mitarbeiter (ohne BBI AG)).

51. Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 27. April 2009 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 27. April 2009



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Peter Schropp
(Vorstand)

| Aufstellung des Anteilsbesitzes

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz	Kapitalanteil	Eigenkapital in TEuro	Ergebnis in TEuro
Merkur GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00 %	0	-312
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a.d. Donau	50,00 %	251	212
Gewerbepark Günzburg GmbH, Neuburg a.d. Donau	87,50 %	641	251
VSI GmbH, Neuburg a.d. Donau	74,00 %	651	-46
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg an der Donau	60,00 %	0	-106
RV Technik s.r.o, Nyrany, Tschechien	100,00 %	0	-33
CMG Center Marketing GmbH, Gersthofen*	100,00 %	78	-39
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt***	82,01 %	50.233	536
Unterstützungskasse der Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt GmbH, Ingolstadt*	100,00 %	25 **	0
Herrnbräu GmbH & Co. KG, Ingolstadt*	100,00 %	5.039	36
Herrnbräu Geschäftsführungs-GmbH, Ingolstadt*	100,00 %	29	2
Mittelbayerischer Getränke-Vertrieb GmbH & Co. KG, Ingolstadt*	100,00 %	10	0
Herrnbräu Gaststättenbetriebs GmbH*	100,00 %	26	1
Tre Effe S.R.L, Forli, Italien* (Geschäftsjahr 2007)	40,00 %	236	-23

* mittelbare Beteiligung

** nur zur Hälfte eingezahlt

*** Ergebnis vor Gewinnabführung

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 %	--	1.363
VR1 Immobilienverwaltung GbR, Neuburg a.d. Donau	94,94 %	--	254

* 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 2008 bis 31. Dezember 2008 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 27. April 2009

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Oliver Kanus
Wirtschaftsprüfer



Tobias Pflanzner
Wirtschaftsprüfer

| Glossar

Annuitätendarlehen	Unter einem Annuitätendarlehen versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert wird. Am Ende der Laufzeit steht die vollständige Tilgung der Kreditschuld. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf. Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden, können.
Assoziiertes Unternehmen	Ein assoziiertes Unternehmen steht unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Ein solches Verhältnis wird nach den Vorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) immer dann vermutet, wenn mindestens 20% stimmberechtigter Beteiligungsbesitz besteht (§ 311 HGB). Der maßgebliche Einfluss stellt sich über die Vertretung im Aufsichtsrat und die Mitwirkung an wichtigen Unternehmensentscheidungen dar. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB bewertet. Dabei wird der jeweilige Beteiligungswert, ausgehend von den jeweils i.d.R. jährlich fortgeschriebenen Anschaffungskosten, erfolgswirksam um anteilige Beteiligungsergebnisse korrigiert. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird das Jahresergebnis des assoziierten Unternehmens gesondert ausgewiesen.
Bavaria-Portfolio	Projektiertes Portfolio bestehend aus 10 Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.
Bavaria-Westfalia-Portfolio	Projektiertes Portfolio bestehend aus sechs Gewerbeimmobilien im konsumentennahen Bereich.
Cash Flow	Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cash Flow ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Ertrags- und Einkommensteuern. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar. Er findet Anwendung bei Verfahren der Investitionsrechnung, die im Rahmen der Beurteilung von anstehenden Investitionsvorhaben quantifizierbare Daten für die Entscheidung liefern sollen. Der Cash Flow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cash Flow nach DVFA/SG.
Cash Flow Hedge	Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.
Cash Earnings	Zur Beurteilung der erwirtschafteten Finanzierungsmittel eines Unternehmens sind die „Cash Earnings“ (Cash Flow) von erheblicher Bedeutung. „Die Cash Earnings geben den aus den laufenden erfolgswirksamen geschäftlichen Aktivitäten resultierenden finanziellen Überschuss an, ohne jedoch die Veränderung des Netto-Umlaufvermögens zu berücksichtigen.“ Einfacher ausgedrückt stellen sie den Umsatzüberschuss dar, jenen Zahlungssaldo, um den die Einnahmen die Ausgaben übersteigen. Aufgrund des Ermittlungsverfahrens sind die Cash Earnings schlechter zu manipulieren als der Gewinn. Rückstellungen und Abschreibungen fließen im Gegensatz zu der Berechnung des Jahresüberschusses nicht mit ein. Es werden nur zahlungswirksame Erfolgspositionen berücksichtigt. Die Stromgröße Cash Earnings ist somit ein Finanzindikator für die Innenfinanzierungskraft bzw. Ertragskraft eines Unternehmens.
EBIT	EBIT ist eine Unternehmenskennzahl und die Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“, zu deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern.
EBT	Abk. für „earnings before taxes“, entspricht dem Jahresüberschuss vor Steuern (inkl. außerordentlichem Ergebnis).

Equity-Methode	Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen) dar. Dabei geht der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.
Fachmarkt	Einzelne, großflächige und meist moderne Einzelhandelsgeschäfte, die überwiegend ein spezialisiertes Sortiment im Non-Food Bereich mit großer Tiefe und Breite führen.
Fachmarktzentrum	Ansammlung von mittel- bis großflächigen Fachmärkten oder fachmarktähnlichen Geschäften aus verschiedenen Branchen im konsumentennahen Bereich.
Fair Value	Marktwert, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden kann.
Fair Value Hedges	Der Fair Value Hedge ist die Absicherung des Risikos einer Fair-Value-Änderung eines bilanzierten Vermögenswerts bzw. einer bilanzierten Verbindlichkeit oder einer nicht bilanzwirksamen festen Verpflichtung (Firm Commitment) oder eines spezifischen Anteils an einem solchen Vermögenswert, einer solchen Verbindlichkeit oder einer solchen festen Verpflichtung, wenn dieser Anteil einem bestimmten Risiko zugeordnet werden kann und Auswirkungen auf das Periodenergebnis haben könnte.
Finance leasing	Überlassung eines Wirtschaftsgutes vom Leasingnehmer an den Leasinggeber für die Dauer einer unkündbaren Grundmietzeit.
IAS	International Accounting Standards, siehe IFRS
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“, vormals International Accounting Standards (IAS). Die EU schreibt diese Bilanzierungsrichtlinien seit Januar 2005 für kapitalmarktnotierte Unternehmen zwingend vor. Für einzelne Unternehmen galt dabei eine Übergangsfrist bis 1. Januar 2007. Das sind insbesondere Unternehmen, die bisher den US-Standard US-GAAP anwenden, sowie Unternehmen, die nur mit Schuldtiteln am Kapitalmarkt notiert sind. Die IFRS wurden vom privaten Rechnungslegungsinstitut IASB (International Accounting Standards Board) entwickelt.
NAV	Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immaterieller Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert soll den fundamentalen Wert des Unternehmens wiedergeben, trifft aber keine Aussagen über stille Reserven oder Zukunftsaussichten des Unternehmens.
Portfoliotransaktion	Veräußerung einer Mehrzahl von Immobilien in einem Paket.
Supermarkt/SB-Warenhaus	Lebensmitteleinzelhandel in einer Immobilie, die einem Warenhaus nahe kommt.
Triple-Net-Mietvertrag	Bei einem Triple-Net-Mietvertrag zahlt der Mieter sämtliche Betriebskosten.
Working Capital	Englische Bezeichnung für Umlaufvermögen.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.



| Notizen

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

| Impressum

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

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

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

Stand: 29. April 2009

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