

dynamic performance

Geschäftsbericht 2024 der ViB Vermögen AG

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Konzernkennzahlen

in TEUR	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023	Veränderung absolut	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen				
Bruttomieteinnahmen	88.898	86.876	2.022	+2,3
Abschreibungen	-139.797	-28.951	-110.846	+382,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	17.209	151.699	-134.490	-88,7
Konzernergebnis	43.091	130.838	-87.747	-67,1
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert/verwässert, in EUR)	1,09	3,92	-2,83	-72,2
Bilanzkennzahlen				
	31.12.2024	31.12.2023		
Bilanzsumme	1.897.478	1.900.566	-3.087	-0,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.323.792	1.056.049	267.743	+25,4
Eigenkapital	931.971	876.721	55.250	+6,3
Eigenkapital-Quote (in %)	49,1	46,1		+3 Pkt.
Nettoverschuldung	744.294	689.702	54.592	+7,9
LTV (Loan-to-Value, in %)	37,0	37,0		+0 Pkt.
Sonstige Kennzahlen				
	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023		
FFO vor Steuern und Minderheiten	79.522	72.578	6.944	+9,6
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	2,41	2,20	0,21	+9,6
	31.12.2024	31.12.2023		
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	10,04	13,90	-3,86	-27,8
Anzahl Aktien ² (Stichtag)	33.054.587	33.054.587	0	0
Marktkapitalisierung (Stichtag)	331.868	459.459	-127.591	-27,80
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	37,6	35,7		+1,9 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,5	3,7		-1,2 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

AN UNSERE AKTIONÄRE

- Brief an die Aktionäre
- Bericht des Aufsichtsrats
- Immobilienportfolio 2024
- Aktie und Investor Relations
- EPRA-Kennzahlen

- Konzernlagebericht

- Konzernabschluss

- Weitere Informationen

in TEUR	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023	Veränderung absolut	Veränderung in %
Immobilienkennzahlen	31.12.2024	31.12.2023		
Annualisierte Nettokaltmiete Eigenbestand	91.607	75.504	16.103	+21,3
Vermietbare Fläche Eigenbestand (in m ²)	886.964	1.046.592	-159.628	-15,3
Leerstandsquote Eigenbestand (in %)	3,5	2,1		+1,4 Pkt.
Annualisierte Nettokaltmiete „Institutional Business“	79.062	78.608	454	+0,6
Vermietbare Fläche „Institutional Business“ (in m ²)	1.153.769	1.153.589	180	+0
EPRA-Kennzahlen	01.01.–31.12.2024	01.01.–31.12.2023		
EPRA-Überschuss	90.211	58.273	31.938	+54,8
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,73	1,76	+0,97	+55,1
EPRA NRV	1.363.891	1.568.889	-204.998	-13,1
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	41,26	47,46	-6,20	-13,1
EPRA NDV	1.195.023	1.345.418	-150.395	-11,2
EPRA NDV je Aktie (in EUR)	36,16	40,70	-4,55	-11,2
EPRA NTA	1.168.208	1.344.895	-176.687	-13,1
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	35,34	40,69	-5,53	-13,1
EPRA-Leerstandsquote (in %)	3,5	2,1		+1,40 Pkt.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

VIB Vermögen AG

Das Powerhouse für Logistik und Büro Langjährige Expertise in renditestarken Gewerbeimmobilien

Seit über drei Jahrzehnten sind wir führend in der Entwicklung, dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung bzw. Platzierung moderner und nachhaltig profitabler Gewerbeimmobilien. Unser breit angelegtes Geschäftsmodell umfasst neben Assetkäufen auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen und Nachverdichtungen, im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes: Zum einen erwirbt die VIB Vermögen AG bereits vermietete Immobilien, zum anderen entwickelt sie von Grund auf neue Immobilien, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen und daraus zusätzliche Mieterlöse zu erzielen. Besonderen Wert legen wir dabei auf die ökologische Nachhaltigkeit unserer Immobilien. Gleichzeitig gehören selektive, auf Wertgenerierung ausgerichtete Verkäufe zur Gesamtstrategie. Durch unsere Eingliederung in den Konzern der Branicks Group AG ergeben sich zudem substantielle Synergiepotenziale, die für eine effiziente Nutzung unserer Plattform und Wertsteigerungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sorgen.

In den Bereichen Logistik und Light Industrial liegt unser Ursprung. Hier können wir einen erfolgreichen Track Record ausweisen, der sich in zahlreichen Projektentwicklungen fortsetzt. Als Immobilienexperte sondieren wir die sich dynamisch verändernden Märkte permanent nach Wertsteigerungsoptionen. Ergebnis hieraus ist die im vergangenen Jahr begonnene Erweiterung unserer Strategie und Diversifizierung unseres Portfolios, indem wir die Assetklasse Büro erfolgreich als weiteres Fokussegment etabliert haben. Damit schaffen wir einen zusätzlichen Ertragsbringer mit dem Ziel, die Resilienz unseres Geschäftsmodells weiter zu stärken. Mit zahlreichen bereits getätigten Transaktionen befinden wir uns auf Kurs zu einem gut ausbalancierten und werthaltigen Portfolio. Dieses umfasste im Eigenbestand zum Jahresende 2024 79 Objekte mit einem Marktwert von 1,7 Mrd. EUR und einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 0,89 Mio. m².

Ein weiterer Wachstumsbaustein liegt im Bereich „Institutional Business“, dem Immobilienmanagement für institutionelle Investoren. Mit insgesamt drei Fonds und einem Volumen von 1,4 Mrd. EUR Assets under Management generieren wir laufende Erträge, die unser Geschäftsmodell abrunden.

Insgesamt ist es uns trotz schwieriger Rahmenbedingungen in 2024 gelungen, ein gutes Ergebnis auszuweisen.

Was zeichnet uns aus?

Investment-Highlights für eine nachhaltige Wertgenerierung für alle Stakeholder:

- Etablierung als anerkannter Marktteilnehmer mit Wertsteigerungskompetenz aus diversifiziertem Portfolio
- Assetklasse Logistik und Light Industrial bleibt ein bedeutendes Standbein mit hervorragendem Track Record und fortgesetztem Projektentwicklungsgeschäft
- Assetklasse Büro als zweiten und diversifizierenden Ertragsbringer etabliert
- Expansion des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ als weiterer Wachstumsbaustein
- Partnerschaft mit der Branicks Group AG als Mehrheitseigentümer schafft substantielle Synergiepotenziale
- Wertgenerierung durch aktives Asset Management
- Kerngesunde Bilanz und Finanzierungsstruktur sichern zukünftiges Wachstum

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Inhalt

6 An unsere Aktionäre

- 7 Brief an die Aktionäre
- 10 Bericht des Aufsichtsrats
- 13 Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2024
- 15 Aktie und Investor Relations
- 18 EPRA-Kennzahlen

26 Konzernlagebericht

- 27 Grundlagen des Konzerns
- 30 Wirtschaftsbericht
- 35 Risiko- und Chancenbericht
- 44 Prognosebericht

45 Konzernabschluss

- 46 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 48 IFRS-Konzern-Bilanz
- 50 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 52 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- 53 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024
- 93 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

97 Weitere Informationen

- 98 Finanzkalender
- 99 IR-Kontakt
- 99 Impressum

An unsere Aktionäre

- 7** Brief an die Aktionäre
- 10** Bericht des Aufsichtsrats
- 13** Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2024
- 15** Aktie und Investor Relations
- 18** EPRA-Kennzahlen

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Inmitten eines herausfordernden Umfelds, das durch konjunkturelle Schwäche und geopolitische Krisen geprägt war, hat sich unser Unternehmen als äußerst resilient erwiesen. Dies verdanken wir zum einen der guten Performance unseres Logistik-Portfolios. In dieser Assetklasse haben wir unseren Ursprung und einen umfassenden Track Record, den wir auch im vergangenen Jahr weiter ausgebaut haben. Zum anderen haben wir 2024 unser Geschäftsmodell durch gezielte Zukäufe strategisch um die Assetklasse Büro erweitert. Damit verfolgen wir eine klare Diversifizierungsstrategie, reagieren auf veränderte Marktgegebenheiten und etablieren einen weiteren profitablen Ertragsbringer – eine Investition in die Zukunftsfähigkeit der VIB Vermögen AG. Dies alles geschieht im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes, der neben dem Erwerb von Immobilien und der Entwicklung neuer Objekte auch den selektiven Verkauf umfasst. Flankiert wird unser Geschäftsmodell durch den Bereich Immobilienmanagement für institutionelle Investoren.

Mit insgesamt 26 bereits erworbenen Büroimmobilien im Berichtsjahr 2024 mit einem Wert von 573 Mio. EUR befinden wir uns auf Kurs zu einem gut ausbalancierten und werthaltigen Portfolio. Zum Jahresende wurden unter dem Dach des VIB-Konzerns insgesamt 153 Immobilien im Gesamtwert von 3,1 Mrd. EUR verwaltet. Die Fokussierung auf die beiden Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro spiegelt sich auch in der Portfoliostruktur des Eigenbestands wider. 51,6% der Nettomieterlöse konnten dem Segment Logistik und Light Industrial zugeordnet werden, während 41,1% im Segment Büro zu verorten sind. Im Vorjahr konnten lediglich 3,3% des Portfolios der Assetklasse Büro zugeordnet werden. Unser noch relativ junges Geschäftsfeld „Institutional Business“ hat sich sehr gut etabliert und umfasst ein Portfolio von 74 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,15 Mio. m².

Wie erfolgreich wir unser Geschäftsmodell strategisch weiterentwickelt und unser Immobilienportfolio diversifiziert haben, zeigt sich in unseren operativen Zahlen. Unser 360-Grad-Ansatz zahlt sich aus. Wir haben unsere Prognose für das Gesamtjahr 2024, die wir im August nochmals spürbar nach oben angepasst haben, erreicht. Die Bruttomieteinnahmen beliefen sich im Berichtsjahr mit 88,9 Mio. EUR über Vorjahresniveau (86,9 Mio. EUR) und lagen am

oberen Ende des Prognosebandes von 85 bis 89 Mio. EUR. Es ist uns also erfolgreich gelungen, die Reduzierung von Mieteinnahmen aufgrund der in 2023 und 2024 vollzogenen Objektverkäufe durch werthaltige Zukäufe und Mietindexierungen zu überkompensieren. Die gute Performance des Geschäftsjahres 2024 zeigt sich auch in der Steigerung der Funds from Operations (FFO) auf 79,5 Mio. EUR (Vorjahr: 72,6 Mio. EUR), ein Zuwachs von rund 10%, die sich somit oberhalb der ebenfalls im August 2024 erhöhten Prognose bewegen. Die Leerstandsquote von 3,5% im Eigenbestand liegt im Branchenvergleich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Sie ist nicht nur ein anhaltender Beleg für die Qualität unserer Immobilien, sondern in gleichem Maße auf die vertrauensvolle Kontaktpflege unserer Inhouse-Portfolio-Verwaltung zu den Mietern zurückzuführen. Somit haben wir diese Prognosekennziffer, die eine Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Bereich umfasste, ebenfalls erreicht.

Ein weiterer Meilenstein im vergangenen Jahr war die Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf die VIB Vermögen AG, der Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, dankenswerter Weise auf der Hauptversammlung zugestimmt haben. Durch die Verschmelzung hat sich unsere Konzernstruktur vereinfacht, was insbesondere Kostensynergien erzeugt.

Auch bei unseren Projektentwicklungen, eine der VIB-Kernkompetenzen, machen wir wie geplant Fortschritte. Unser aktuell größtes Projekt ist der „GreenBiz Park“ in Erding, nahe des Flughafens München. Er umfasst eine Gesamtmietfläche von 79.000 m², von denen bereits ein Drittel erfolgreich vermarktet sind. Für die nächsten Bauabschnitte befinden wir uns in aussichtsreichen Gesprächen, sodass wir weiterhin mit der Fertigstellung im kommenden Jahr rechnen. Für ein weiteres Projekt in Ingolstadt, mit einer Gesamtfläche von 16.000 m², konnten wir den weltweit tätigen Logistikdienstleister Dachser als Mieter gewinnen. Der Bau verläuft nach Plan und das Objekt wird dieses Jahr fertiggestellt.

Das alles sind sehr gute operative und finanzielle Erfolge, auf die wir stolz sein können und zu denen unsere Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen mit großem Engagement entscheidend beigetragen haben. Ihnen gebührt an dieser Stelle unser besonderer Dank. Auch bei unseren Geschäftspartnern, mit denen wir oftmals bereits seit vielen Jahren vertrauensvoll und eng zusammenarbeiten, möchten wir uns für die gute Zusammenarbeit bedanken.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Auf das neue Geschäftsjahr 2025 blicken wir mit viel Zuversicht. Diese basiert auf den erwarteten Mehreinnahmen unseres erweiterten Immobilienportfolios, die auch durch die sich langsam aufhellende Marktsituation begünstigt werden. Das Vertrauen der Investoren kehrt allmählich zurück und die von Experten prognostizierten Zinssenkungen sowie die sich normalisierende Inflation sollten als zusätzliche Katalysatoren wirken. In der Assetklasse Büro bleibt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Immobilien groß, die durch die spürbare Rückkehr der Arbeitnehmer aus dem Homeoffice ins Büro verstärkt wird. Und genau diese Nachfrage können wir mit modernen und flexiblen Konzepten bedienen, ganz dem Megatrend „New Work“ folgend.

Vor diesem Hintergrund gehen wir unseren Weg konsequent weiter und haben für 2025 ehrgeizige Ziele. Wir planen mit einer nochmaligen deutlichen Steigerung der Bruttomieteinnahmen auf 101 Mio. bis 105 Mio. EUR. Für die Funds from Operations erwarten wir eine Bandbreite von 78 Mio. bis 82 Mio. EUR. Unsere Leerstandsquote sollte sich weiterhin im niedrigen einstelligen Prozentbereich bewegen.

Für die Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung unserer Immobilienplattform und der anstehenden Investitionen in unsere Projektentwicklungen möchten wir auch in diesem Jahr den Großteil des Bilanzgewinns thesaurieren. Aufsichtsrat und Vorstand der VIB Vermögen AG schlagen der diesjährigen Hauptversammlung daher die Mindestdividende von EUR 0,04 je Aktie vor.

Hohe Priorität genießt für uns unverändert das Thema Nachhaltigkeit. So wurden im Laufe des Jahres 2024 mehr als 5.000 kWp Photovoltaik-Kapazität auf unseren Objekten installiert. Neben dem Bau von Neuanlagen wurde der Kapazitätsaufbau im vergangenen Jahr erstmals größtenteils durch sog. Repowering erreicht. Hierbei wurden ältere Bestandsmodule durch

neue, deutlich leistungsfähigere Module ersetzt. Insgesamt stieg damit die, unter der Regie der VIB installierte, Photovoltaik-Kapazität zum Ende des Jahres 2024 auf über 25.000 kWp. Damit sind wir wieder einen großen Schritt weiter, um das Langfristziel von 30.000 kWp bis Ende 2025 zu erreichen. Eine Entwicklung, auf die wir als Unternehmen sehr stolz sind. Alle unsere Neuentwicklungen streben die Gold-Zertifizierung nach den Kriterien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V.) an. Auch in unserem Bestandsportfolio zielen Modernisierungsmaßnahmen kontinuierlich darauf ab, die Energieeffizienz zu erhöhen. Wie auch in den Vorjahren wurde die VIB im Jahr 2024 sowohl für die Finanzberichterstattung als auch für den Nachhaltigkeitsbericht jeweils mit einem Gold-Award des Interessenverbandes börsennotierter Immobilienunternehmen in Europa (EPRA) ausgezeichnet. Damit wurden die Transparenz und Qualität unserer Berichterstattung erneut gewürdigt.

Lassen Sie uns mit einem herzlichen Dankschön an Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, enden. Wir sind überzeugt, dass die VIB Vermögen AG mit ihrer diversifizierten Geschäftsstrategie in eine erfolgreiche Zukunft blickt und freuen uns darauf, wenn Sie uns auf diesem Weg weiterhin begleiten.

Neuburg a. d. Donau, 6. März 2025



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Unser Vorstand



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

das vergangene Jahr verlief für die VIB Vermögen AG sehr erfolgreich. Die Bruttomieteinnahmen und die Funds from Operations (FFO) vor Steuern und Minderheiten entwickelten sich sogar besser als in der, Anfang des Jahres, abgegebenen Prognose. Daher wurde die Prognose Anfang August 2024 entsprechend nach oben angepasst. Beide Kennzahlen erreichten in einem weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld ein gutes Niveau. Dies ist insbesondere auf die zahlreichen Transaktionstätigkeiten der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2024 zurückzuführen. Dabei wurde das Bestandsportfolio überwiegend mit Büroimmobilien verstärkt. Hierdurch wurde die von der VIB Vermögen AG verfolgte Diversifizierungsstrategie, sich als einen ausgewogen aufgestellten Bestandhalter von Gewerbeimmobilien mit den Schwerpunkten Logistik, Light Industrial und Büro in Deutschland und angrenzenden Ländern aufzustellen, konsequent weiter vorangetrieben. Außerdem hat die VIB Vermögen AG in der ordentlichen Hauptversammlung am 14. August 2024 die Durchführung eines verschmelzungsrechtlichen Squeeze-Out der Minderheitsaktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG beschlossen, welchem auch die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG in ihrer ordentlichen Hauptversammlung zugestimmt haben. Damit ist das 1882 gegründete Unternehmen, das sich auf die Entwicklung und Verwaltung von Immobilien, insbesondere im Bereich der Gastronomie und Brauereien, spezialisiert hatte, in seiner Gesamtheit auf die VIB Vermögen AG übergegangen. Die Verschmelzung diente der Vereinfachung der Konzernstruktur und der Ersparnis von Kosten, die aufgrund der Börsennotierung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG in der Vergangenheit angefallen sind.

Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Immobilienportfolio im Eigenbestand insgesamt 79 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von etwa 0,89 Mio. m². Hinzu kommen die von der Gesellschaft bewirtschafteten 74 Objekte des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ mit einer vermietbaren Fläche von etwa 1,15 Mio. m². Inklusiv des Geschäftsbereichs „Institutional Business“ beläuft sich der Marktwert unserer Assets under Management (AuM) zum Stichtag 31. Dezember 2024 auf 3,1 Mrd. EUR.

Der Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG hat sich im Geschäftsjahr 2024 fortlaufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen. Zudem erörterte der Aufsichtsrat turnusmäßig strategische Überlegungen mit dem Vorstand.

Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Zusammensetzung des Aufsichtsrats hat sich im Geschäftsjahr 2024 geändert. Mit Wirkung zum Ablauf des 31. März 2024 ist Jürgen Wittmann aus dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG ausgeschieden.

In der Nachfolge von Jürgen Wittmann im Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG wurde Stefan Mattern von der Hauptversammlung am 14. August 2024 als neues Aufsichtsratsmitglied bis zur ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2026 gewählt.

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets rechtzeitig und umfassend eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitions- und Geschäftsmöglichkeiten.

Aufsichtsratssitzungen

Im Geschäftsjahr 2024 fanden insgesamt 21 Sitzungen (zwei ordentliche und 19 außerordentliche) des Aufsichtsrats statt. Im Rahmen des dynamischen Geschäftsjahres 2024 begleitete der Aufsichtsrat den Vorstand bei einer Vielzahl von Anliegen. Diese Anliegen wurden gemeinsam mit allgemeinen Themen im Interesse der Gesellschaft überwiegend im Wege von außerordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats behandelt. Die entscheidungsrelevanten Unterlagen wurden hierbei dem Aufsichtsrat jeweils rechtzeitig vor den Sitzungen zur Verfügung gestellt, um die Vorhaben des Vorstands zu überprüfen und ihn zu beraten. Die Sitzungen fanden als Präsenz-, Video- oder Telefonkonferenzen statt. Teilweise fanden die Aufsichtsratssitzungen unter Teilnahme von spezialisierten externen Beratern statt. Zusätzlich gab es zwei Beschlussfassungen im schriftlichen Umlaufverfahren per E-Mail.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Wesentlicher Bestandteil der ordentlichen Aufsichtsratssitzungen war die Berichterstattung des Vorstands zur Geschäftslage mit detaillierten Informationen zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung sowie zu Chancen und Risiken der Geschäftsentwicklung, zum Stand der wesentlichen laufenden und geplanten Investitionsprojekte sowie zu wichtigen Aspekten der Nachhaltigkeit und zu wesentlichen Geschäftsführungsmaßnahmen des Vorstands.

In der ersten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrats am **26. April 2024** befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit dem Jahres- und Konzernabschluss, dem Risiko- und Controllingbericht, dem Abhängigkeitsbericht sowie dem Bericht der Wirtschaftsprüfer und weiteren Berichten für das Geschäftsjahr 2023 und billigte diese. Ferner wurden im Rahmen dieser Sitzung die Tagesordnung für die Hauptversammlung 2024 sowie die Beschlussvorschläge an die Hauptversammlung, insbesondere den Vorschlag zur Wahl der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 zu unterbreiten, besprochen. Weitere Gegenstände der Sitzung waren die Budgetplanung für das Geschäftsjahr 2024, ein aktueller Sachstandsbericht zu aktuellen Projektentwicklungen sowie weitere operativen Themen.

In der zweiten ordentlichen Sitzung des Aufsichtsrates am **10. Dezember 2024** wurde der Bericht des Vorstands zur Ergebnisvorschau 2024, der Budgetplanung 2025 und ein aktueller Statusbericht zu Projektentwicklungen zur Kenntnis des Aufsichtsrats genommen sowie der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2025 und weitere organisatorische Themen besprochen.

Das Themenspektrum der über das Jahr verteilten, außerordentlichen Sitzungen beinhaltete unter anderem die jeweils aktuelle Geschäftslage und die Ergebnisentwicklung, die Prüfung der Berichte des Vorstandes, die Genehmigung der Finanzberichterstattung, Finanzierungsthemen von Projektentwicklungen, Fragen der Vorstandsvergütung, Anpassung der Geschäftsordnung des Vorstands, den Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2025 sowie weitere operative Themen, wie die im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Transaktionen, einzelne Projektentwicklungen, Personalangelegenheiten und die Bestellung von Prokuristen. Weiteres Thema einer Sitzung war das Ergänzungsverlangen der Aktionärin Elisabeth Auersperg-Breunner, wozu der Aufsichtsrat die Veröffentlichung einer Stellungnahme auf der Internetseite der VIB Vermögen AG beschloss. Ferner zählten zu den in mehreren Sitzungen behandelten Portfoliothemen insbesondere die jeweiligen An- und Verkäufe von Immobilien, wobei jeweils intensiv die Chancen und Risiken der Transaktionen analysiert wurden. Der Aufsichtsrat fasste nach sorgfältiger Prüfung und Diskussion die entsprechenden Beschlüsse bzw. erteilte seine Zustimmung zu den Vorhaben des Vorstands.

Einen Schwerpunkt der Prüfungen und mehrerer Sitzungen war die bestehenden Verbindungen zur Branicks Group AG. Die Thematiken rund um die Finanz- und Ertragslage der Branicks Group AG wurden unter besonderer Berücksichtigung der Interessen der VIB Vermögen AG sowie aller Chancen und Risiken geprüft und behandelt. Angesichts der teilweise schnellen Entwicklungen erhöhte der Aufsichtsrat im Interesse der Gesellschaft vorsorglich die Prüfungsdichte und führte die Sitzungen flexibel nach den jeweiligen Erfordernissen durch. Dies betraf insbesondere das an die Branicks Group AG ausgereichte Darlehen sowie die mit dem Branicks-Konzern durchgeführten Immobilientransaktionen.

Der Aufsichtsrat befasste sich hierbei unter anderem mit der Verschlechterung des Ratings der Branicks Group AG durch S&P sowie den Verhandlungsständen der Branicks Group AG mit den Schuldscheindarlehensnehmern und den Gläubigern der sog. Brückenfinanzierung. Nach erfolgter Prüfung stimmte der Aufsichtsrat dem Vorgehen des Vorstands der Gesellschaft zu, den Darlehensvertrag angesichts der Situation der Branicks Group AG und in Anbetracht der ausreichenden Besicherung in Bezug auf die Reportingpflichten und Liquiditätsanforderungen an die Branicks Group AG anzupassen.

Hinsichtlich der Immobilientransaktionen von der Branicks Group AG wurde der Aufsichtsrat stets vom Vorstand frühzeitig in die Projekte eingebunden und über die vom Vorstand durchgeführten Prüfungen durch Vorlage der entsprechenden Dokumentationen, Erläuterung dieser sowie ergänzender mündlicher Berichterstattung informiert. Der Aufsichtsrat setzte sich hierbei vertieft mit den rechtlichen Voraussetzungen der Transaktion, der Fremdüblichkeit der vereinbarten Konditionen und der wirtschaftlichen Belastungsfähigkeit der jeweiligen Verkäufer auseinander. Dabei stand der Aufsichtsrat dem Vorstand beratend zur Seite und stimmte jeweils nach sorgfältiger Prüfung den Transaktionen zu.

Gegenstand jeweils mehrerer Sitzungen war der Verkauf von vier Logistikimmobilien in Erlangen, Frankfurt und Unterschleißheim im Herbst 2024, der Verkauf der Anteilsscheine der Gesellschaft am VIB Retail Balance I Fonds sowie der Ankauf von Teilschuldverschreibungen der festverzinslichen grünen Unternehmensanleihe 2021 der Branicks Group AG am Sekundärmarkt. Der Aufsichtsrat wurde hierbei stets frühzeitig über die Transaktionen informiert und ihm wurden die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt. Nach sorgfältiger Prüfung und Diskussion stimmte der Aufsichtsrat beiden Transaktionen zu.

Auch die weiteren Transaktionen der Gesellschaft wurden jeweils unter Einbeziehung des Vorstands frühzeitig in Aufsichtsratssitzungen behandelt und der Durchführung nach Diskussion und sorgfältiger Prüfung durch den Aufsichtsrat zugestimmt.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Einen weiteren Schwerpunkt mehrerer Sitzungen bildete die Durchführung der Verschmelzung der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf die VIB Vermögen AG und die Beschlussfassung über die Höhe der Ausgleichszahlung an die Minderheitsaktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG. Der Aufsichtsrat wurde hierbei frühzeitig vom Vorstand in Kenntnis gesetzt und stimmte nach sorgfältiger Prüfung der Durchführung zu.

Aufgrund der Wahl der Hauptversammlung von Stefan Mattern als Aufsichtsratsmitglied fand die konstituierende Sitzung des neu zusammengesetzten Aufsichtsrates am **16. August 2024** statt. Es wurden Prof. Dr. Gerhard Schmidt als Aufsichtsratsvorsitzender, Sonja Wärntges als stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende und Stefan Mattern zum Mitglied des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und des Prüfungsausschusses gewählt sowie weitere operative Themen behandelt.

Weitere Beschlussfassungen

Zusätzlich zu den in den einzelnen ordentlichen und außerordentlichen Aufsichtsratssitzungen getroffenen Beschlüssen, fasste der Aufsichtsrat zwei weitere Beschlüsse am 2. und 16. Juli 2024 im Umlaufverfahren per E-Mail über (1) den Vorschlag des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung, Herrn Stefan Mattern für den vierten Sitz im Aufsichtsrat zu wählen und (2) die Veröffentlichung einer Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Ergänzungsverlangen der Aktionärin Mann Vermögensverwaltung eGmbH auf der Internetseite der VIB Vermögen AG.

Ausschüsse

Die Prüfung der Bilanzen, insbesondere die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems und des internen Revisionssystems sowie die Abschlussprüfung, wurden im Rahmen der Bilanzsitzung des Aufsichtsrats vom 26. April 2024 behandelt. Aufgrund der Personenidentität der Ausschuss- und Aufsichtsratsmitglieder fanden keine gesonderten Sitzungen des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten und des Prüfungsausschusses statt. Vorstandsangelegenheiten wurden regelmäßig in den Aufsichtsratssitzungen behandelt.

Feststellung und Billigung von Jahresabschluss und Konzernabschluss 2024

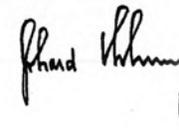
Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften (HGB) aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde vom Aufsichtsrat und Prüfungsausschuss geprüft und in der Sitzung vom 6. März 2025 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch die Wirtschaftsprüfer Jan Kaletta und Philipp Jahn, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen haben der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2024 geprüft und in der Sitzung vom 6. März 2025 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch die Wirtschaftsprüfer Jan Kaletta und Philipp Jahn, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2024 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns für ihren Beitrag zum außerordentlichen Erfolg der VIB Vermögen AG im Geschäftsjahr 2024.

Neuburg a. d. Donau, 6. März 2025

Für den Aufsichtsrat



Prof. Dr. Gerhard Schmidt

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Immobilienportfolio des VIB-Konzerns 2024

Diversifiziertes Immobilienportfolio dank 360-Grad-Ansatz

Die VIB blickt auf eine mehr als 30-jährige Erfahrung und Kompetenz im Bereich Gewerbeimmobilien zurück. Dabei umfasst das breit angelegte Geschäftsmodell der VIB neben Direkt-erwerben auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen und Nachverdichtungen, im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes: Zum einen erwirbt die VIB Vermögen AG bereits vermietete Immobilien, zum anderen entwickelt sie von Grund auf neue Immobilien, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen und daraus Mieterlöse zu erzielen. Gleichzeitig gehören Verkäufe zur Gesamtstrategie. Zudem bietet die VIB umfassende Dienstleistungen und Lösungen im Bereich des Immobilienmanagements für institutionelle Investoren an und ist an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Im Immobilienmanagement verzichten wir grundsätzlich auf externe Dienstleister und setzen vielmehr auf die Verwaltung durch unsere eigenen Mitarbeiter. Durch die langfristige Vermietung unserer Immobilien werden zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten sowie die Leerstandsquote minimiert.

Der Schwerpunkt der VIB liegt auf den Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro. Dies folgt einer klaren Diversifizierungsstrategie, mit der wir unser Portfolio breit aufstellen möchten. Während wir im Bereich Logistik und Light Industrial unseren Ursprung und einen umfassenden Track Record haben, begannen wir im Jahr 2024 mit dem Aufbau eines werthaltigen Büroportfolios als zusätzlichen und diversifizierenden Ertragsbringer. Mit zahlreichen bereits getätigten Transaktionen haben wir unser Portfolio dynamisch weiterentwickelt. Damit befinden wir uns auf Kurs zu einem ausgewogenen und werthaltigen Assetmix.

Unser Portfolio möchten wir auch in Zukunft noch weiter stärken und ausbauen. Im Rahmen unseres 360-Grad-Ansatzes haben wir dabei stets die Werthaltigkeit der Immobilie im Blick. Beim Erwerb sind für uns vor allem die Lage des Objekts, die Laufzeit bestehender Mietverträge, die Mieterbonität, die Vermietungsquote sowie die Möglichkeit von Werterhöhungen entscheidend. Bei Eigenentwicklungen stehen das erwartete Investitionsvolumen, die erwarteten Mieteinnahmen und somit der geplante Return on Investment im Vordergrund.

Beispielhaft hierfür ist unser aktuell größtes Projekt, der „GreenBiz Park“ in Erding. 32 % der Flächen sind bereits vermietet und für die übrigen befinden wir uns in aussichtsreichen Gesprächen. Für ein weiteres Projekt in Ingolstadt mit einer Gesamtfläche von 16.000 m² konnten wir den weltweit tätigen Logistikdienstleister Dachser als Mieter gewinnen. Dieses soll noch 2025 fertig gestellt werden. Wir prüfen aber auch leerstehende Objekte, die sich in einer attraktiven Lage befinden und das Potenzial für eine Modernisierung und anschließende Vermietung zu attraktiven Mietkonditionen mitbringen.

Bei all unseren Tätigkeiten hilft uns ein umfassendes und wirkungsvolles Netzwerk, das wir durch unsere langjährige Tätigkeit im Immobilienmarkt aufgebaut haben. Gleichzeitig verfügen wir über eine außerordentlich hohe Expertise und profunde Marktkenntnisse. Dies alles versetzt uns immer wieder in die Lage, erfolgsversprechende Objekte zu identifizieren und weiterzuentwickeln.

Stärkung der Assetklasse Büro spiegelt sich in Kennzahlen wider

Zum 31. Dezember 2024 umfasste das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns 79 Objekte (Vorjahr: 81) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 0,89 Mio. m² (Vorjahr: 1,05 Mio. m²). Das noch relativ junge Geschäftsfeld „Institutional Business“ hat sich sehr gut etabliert und umfasst ein Portfolio von 74 Objekten (Vorjahr: 74 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,15 Mio. m² (Vorjahr: 1,15 Mio. m²). Die Gesamtzahl der Immobilien sowie die vermietbare Gesamtfläche unter dem Dach des VIB-Konzerns lag somit zum Stichtag bei 153 Objekten bzw. 2,04 Mio. m² (Vorjahr: 155 Objekte bzw. 2,20 Mio. m²).

Die Leerstandsquoten bewegen sich seit Jahren auf einem, im Branchenvergleich, sehr niedrigen Niveau. Im Eigenbestand lag diese im vergangenen Jahr bei 3,5 %, im Bereich „Institutional Business“ bei 2,3 %.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

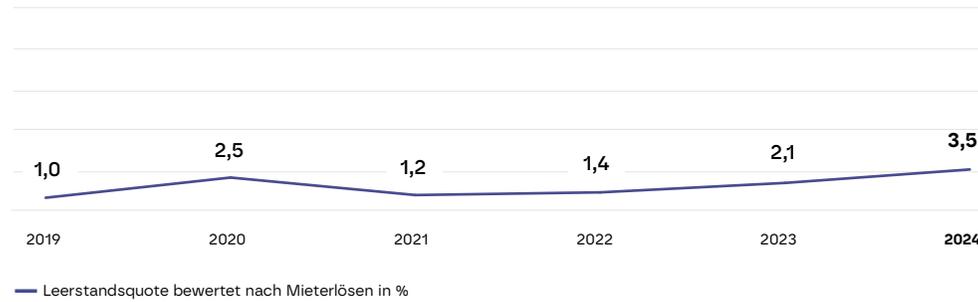
EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

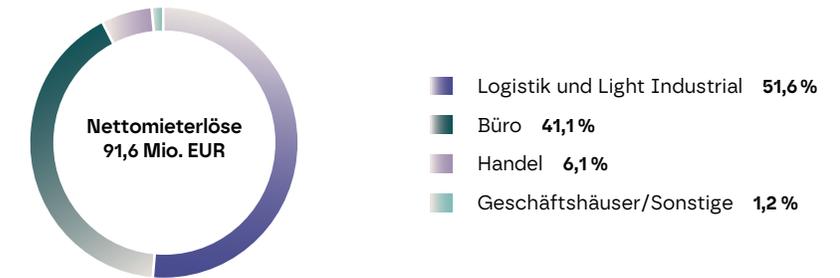
Weitere Informationen

Entwicklung der Leerstandsquote im Eigenbestand



Der Fokus der VIB Vermögen AG auf die Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro spiegelt sich zum Ende des Geschäftsjahres auch in der Portfoliostruktur wider, die zwischen diesen beiden Assetklassen relativ ausgewogen ist. Logistik und Light Industrial hat im Eigenbestand einen Anteil von 51,6% an den Erlösen des Gesamtportfolios. Der Anteil der Erlöse der Assetklasse Büro konnte aufgrund der getätigten Zukäufe im Vorjahresvergleich deutlich von 3,3% auf 41,1% gesteigert werden. Danach folgen Handelsimmobilien mit 6,1% und Geschäftshäuser/Sonstiges mit 1,2%. Im Bereich „Institutional Business“ haben Logistik und Light Industrial-Immobilien einen Anteil von 76,5% an den Nettomieterlöhnen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 23,5%.

Branchenanteil an den annualisierten Nettomieterlöhnen im Eigenbestand



Stand: 31. Dezember 2024

Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios zu erhalten, werden mindestens einmal im Jahr die Marktwerte aller Immobilien im Rahmen anerkannter Bewertungsverfahren von einem unabhängigen externen Immobiliengutachter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge.

Zum 31. Dezember 2024 lag der Marktwert der Immobilien im Eigenbestand bei 1,7 Mrd. EUR, im Bereich „Institutional Business“ bei 1,4 Mrd. EUR. Der Gesamtwert des im VIB-Konzern verwalteten Immobilienvermögens lag demnach bei 3,1 Mrd. EUR. Die annualisierten Mieterlöse im Eigenbestand lagen zum 31. Dezember 2024 bei 91,6 Mio. EUR, im Bereich „Institutional Business“ bei 79,1 Mio. EUR. Insgesamt belaufen sich die annualisierten Mieterlöse zum Jahresende somit auf 170,7 Mio. EUR.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Aktie und Investor Relations

Rekordstände bei großen Indizes – kein gutes Börsenjahr 2024 für Small Cap-Aktien

Die globalen Aktienmärkte verzeichneten im Jahr 2024 eine hohe Dynamik, die vor allem von den Themen Künstliche Intelligenz und Technologie sowie durch deutliche Zinssenkungen getrieben wurde. Zahlreiche große Aktienindizes wiesen Rekordstände auf. Auch der DAX entwickelte sich in 2024 sehr positiv. Er schloss das Jahr mit einem Plus von rund 19% und damit leicht unter der 20.000-Punktemarke, die er im Dezember 2024 erstmalig überschritt. Hingegen waren deutsche Small- und Mid-Cap-Werte, die deutlich abhängiger von der heimischen Wirtschaft sind, bei Investoren wenig gefragt. Getrübe Konjunkturdaten, Rezessionsorgen und geopolitische Spannungen prägten hier die Stimmungslage. So schloss der MDAX mit einem Minus von rund 6%, der SDAX verlor über das Jahr rund 2%.

Anzeichen auf Stabilisierung im Immobiliensektor

Im globalen Immobilienmarkt mehrten sich vor allem im zweiten Halbjahr die Anzeichen für eine Erholung. Dies ist insbesondere auf die Zinssenkungsschritte der großen Notenbanken zurückzuführen. Die Stabilisierung in der Branche schlug sich auch in einem Anstieg der Immobilienaktien nieder, der sich Anfang Oktober bei den Indizes EPRA Developed Europe und EPRA Germany mit Jahreshöchstständen bei 1.834 Punkten bzw. 940 Punkten bemerkbar machte. Zum Ende des Jahres folgte jedoch eine Abwärtsbewegung. Diese kann auf die anhaltenden Herausforderungen im Finanzierungsumfeld und der Unsicherheit rund um die weitere Geldpolitik zurückgeführt werden, die durch die Wahl von Donald Trump noch verstärkt wurde. In Deutschland verunsicherte der Bruch der Ampelkoalition im November Marktteilnehmer hinsichtlich regulatorischer Themen, wie zum Beispiel Förderungen für Energieeffizienzmaßnahmen oder die geplanten Erleichterungen im Baugesetzbuch, die sich langfristig auf die Immobilienunternehmen auswirken können. Letztendlich schloss der EPRA Germany das Jahr mit einem Plus von rund 3%, der EPRA Developed Europe verlor 2024 rund 7%.

Kursentwicklung der VIB-Aktie

Die Entwicklung der VIB-Aktie zeigte 2024 ein gemischtes Bild. Sie erreichte kurz nach Jahresbeginn ihren Jahreshöchstkurs von EUR 15,10. Daraufhin folgte eine Abwärtsbewegung und die Aktie markierte Ende August ihr Jahrestief bei EUR 6,94. Die Veröffentlichung der Halbjahreszahlen und die Bestätigung der erst kurz zuvor angehobenen Jahresprognose führte in den darauffolgenden Wochen zu einer deutlichen Steigerung des Kurses. Nachdem dieser im Oktober – im Gleichschritt mit den Immobilienindizes – wieder zurückging, vollführte die Aktie zum Jahresende eine Seitwärtsbewegung und schloss am 31. Dezember 2024 bei EUR 10,04.

Marktkapitalisierung von 332 Mio. EUR

Auf Basis der Gesamtzahl der Aktien von 33.054.587 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 31. Dezember 2024 von EUR 10,04, betrug die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG am Jahresende rund 332 Mio. EUR.

Dividende

Für die Finanzierung der kurz- bis mittelfristigen Weiterentwicklung unserer Immobilienplattform und der anstehenden Investitionen in unsere Projektentwicklungen möchten wir auch in diesem Jahr den Großteil des Bilanzgewinns thesaurieren. Aufsichtsrat und Vorstand der VIB Vermögen AG schlagen der diesjährigen Hauptversammlung daher die Mindestdividende von EUR 0,04 je Aktie vor.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

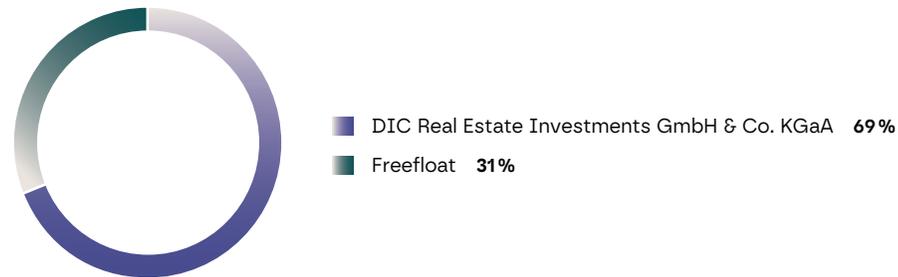
Weitere Informationen

Aktionärsstruktur zum 31. Dezember 2024

Als Freiverkehrswert weisen wir „nur“ die Anteilseigner aus, die uns bekannt sind und uns ihr Einverständnis dafür gegeben haben. Zum 31. Dezember 2024 ergab sich somit folgende Aktionärsstruktur:

Die DIC Real Estate Investments GmbH & Co. KGaA, eine Tochtergesellschaft der Branicks Group AG (vormals: DIC Asset AG), hielt rund 69% der Stimmrechtsanteile. Die übrigen 31% der Aktien befanden sich im Freefloat.

Aktionärsstruktur



Stand: 31. Dezember 2024

Virtuelle Hauptversammlung 2024: Zustimmung zu allen Tagesordnungspunkten

Auf der ordentlichen Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2023, die am 14. August 2024 erneut in virtueller Form stattfand, informierte der Vorstand der VIB Vermögen AG umfassend über die Geschäftsentwicklung des vergangenen Jahres und erläuterte den Aktionären das Geschäftsmodell sowie die Anpassungen in der Strategie, die als zweite signifikante Immobilienassetklasse Büros vorsieht. Die Hauptversammlung stimmte sämtlichen Beschlussvorschlägen der Verwaltung mit großen Mehrheiten zu. Insgesamt waren dabei mehr als 87% des stimmberechtigten Grundkapitals der VIB vertreten.

Auf der Tagesordnung standen zum einen die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und die Wahl des Abschlussprüfers. Die Hauptversammlung stimmte dem Verschmelzungsvertrag zwischen der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft als übertragendem Rechtsträger und der VIB Vermögen AG als übernehmendem Rechtsträger zu. Damit wurde ein wichtiger Schritt zur weiteren Vereinfachung der Konzernstruktur erzielt. Mit Herrn Stefan Mattern hat die Hauptversammlung außerdem ein neues Aufsichtsratsmitglied in das Gremium gewählt. Zudem beschloss die Hauptversammlung die Auszahlung einer Dividende von 0,04 EUR je Aktie. Die von zwei Aktionären geforderte Bestellung eines Sonderprüfers wurde mit großer Mehrheit abgewiesen.

Die ordentliche Hauptversammlung 2025 ist für den 6. August 2025 geplant.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Finanzkalender 2025

12. März 2025

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024

6. August 2025

Ordentliche Hauptversammlung

14. August 2025

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025

Stammdaten

Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2YPDD
ISIN	DE000A2YPDD0
Börsenkürzel	VIH1
Erstnotiz	28. November 2005
Handelsplätze	München: Freiverkehr (m:access), Frankfurt: Freiverkehr/Xetra
Aktiengattung	Auf den Namen lautende Stückaktien

Aktienkennzahlen

Gezeichnetes Kapital (31.12.2024)	33.054.587 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien (31.12.2024)	33.054.587 Stück
Net Reinstatement Value (NRV) je Aktie (unverwässert, 31.12.2024)	41,26 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern, 31.12.2024)	932 Mio. EUR
Jahresschlusskurs (31.12.2023)	13,90 EUR
Jahresschlusskurs (31.12.2024)	10,04 EUR
Jahreshöchstkurs	15,10 EUR
Jahrestiefstkurs	6,94 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2024 ¹	27.500 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2024)	332 Mio. EUR

¹ Xetra und alle Börsenplätze

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA-Kennzahlen

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel. EPRA tritt für die Förderung, Entwicklung und die Vertretung des europäischen öffentlichen Immobiliensektors ein. Dabei werden umfangreiche Informationen für Investoren und Stakeholder bereitgestellt. Durch die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, sowie der Implementierung von verbindlichen und bewährten Methoden, wird dieses Ziel weiter gefördert.

Die VIB Vermögen AG ist seit 2011 Mitglied der EPRA und orientiert sich seither an den Empfehlungen der EPRA zur Kommunikation in der Öffentlichkeit, gegenüber dem Kapitalmarkt und anderen Stakeholdern, die als „Best Practices Recommendations (BPR)“ veröffentlicht werden.

Wir orientieren uns im Rahmen der EPRA-Berichterstattung und der Darstellung der Leistungskennzahlen an den EPRA-Empfehlungen (BPR) und bilden diese entsprechend ab.

Beschreibung EPRA-Kennzahlen

EPRA Leistungskennzahlen	Definition	Zweck
1. EPRA Überschuss	Überschuss aus operativer Tätigkeit	Ein Schlüsselmaß für das zugrunde liegende Betriebsergebnis eines Unternehmens und ein Hinweis darauf, inwieweit die laufenden Dividendenzahlungen durch das Ergebnis gedeckt werden.
2. EPRA Substanzwert Kennzahlen	EPRA Net Reinstatement Value (NRV): Beschreibt ein bestandshaltendes Unternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft und sich auf den Erhalt und die Wertsteigerung des Portfolios konzentriert. Es soll der Wert dargestellt werden, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich ist. EPRA Net Tangible Assets (NTA): Nimmt an, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch sich bestimmte unvermeidbare latente Steuern herauskristallisieren. Diese können jedoch flexibler betrachtet werden als in der bisherigen Substanzwert-Berechnung. Der NTA stellt eine Weiterentwicklung des bisherigen Substanzwert dar. EPRA Net Disposal Value: (NDV): Stellt den Unternehmenswert in einem Veräußerungsszenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen im vollen Umfang ihrer Verbindlichkeit abzüglich etwaiger daraus resultierender Steuern berechnet werden.	Die EPRA-Substanzwert-Kennzahlen nehmen Anpassungen des Substanzwert gemäß dem IFRS-Abschluss vor, um den Stakeholdern unter verschiedenen Szenarien die relevantesten Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden einer Immobilieninvestmentgesellschaft zu liefern.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre
 Bericht des Aufsichtsrats
 Immobilienportfolio 2024
 Aktie und Investor Relations
EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA Leistungs-kennzahlen	Definition	Zweck
3.1 EPRA Nettoanfangsrendite (NIY)	Verhältnis der zum Bilanzstichtag bestehenden annualisierten Netto-Kalmmieten zu dem Marktwert der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften. Hierbei werden die annualisierten Netto-Kalmmieten um nicht umlegbare Objektkosten vermindert und der Marktwert der Renditeliegenschaften um zu erwartende Erwerbsnebenkosten erhöht.	Eine objektive Kennzahl für Portfoliobewertungen. Diese Kennzahl sollte es den Anlegern erleichtern, unterschiedliche Portfolien miteinander zu vergleichen. Unternehmen sollten Einzelheiten zur Berechnung der Kennzahl und zur Abstimmung zwischen dem EPRA NIY und dem „Topped-Up“ NIY darstellen.
3.2 EPRA TOPPED-UP NIY	Diese Maßnahme beinhaltet eine Anpassung des EPRA NIY in Bezug auf den Ablauf von mietfreien Zeiträumen (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie ermäßigten Mietzeiten und Stufenmieten).	
4. EPRA Leerstandsquote	Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Immobilien zu der geschätzten Marktmiete des gesamten Immobilienportfolios.	Ein rein prozentualer Vergleich der leerstehenden freien Fläche von als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien mit der gesamten vermietbaren Fläche, basierend auf der geschätzten Marktmiete.
5. EPRA Kostenquote	Ermittelt das Verhältnis der operativen Immobilien- und Verwaltungskosten zu den Mieteinnahmen innerhalb eines Jahres.	Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Kosteneffizienz im Immobilien- und Verwaltungsbereich einer Gesellschaft.
6. EPRA LTV	Zur Ermittlung des EPRA LTV werden die Schulden durch den Marktwert der Immobilien geteilt.	Eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien.

Übersicht EPRA-Kennzahlen

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung in %
EPRA Überschuss	90.211	58.273	+54,8
EPRA NRV	1.363.891	1.568.889	-13,1
EPRA NTA	1.168.208	1.344.895	-13,1
EPRA NDV	1.195.023	1.345.418	-11,1
EPRA Nettoanfangsrendite NIY (in %)	5,4	4,6	0,8 Pkt.
EPRA TOPPED-UP NIY (in %)	5,4	4,6	+0,8 Pkt.
EPRA Leerstandsquote (in %)	3,5	2,1	+1,4 Pkt.
EPRA Kostenquote (in %)	16,8	13,7	+3,1 Pkt.
EPRA LTV (in %)	43,87	38,75	+5,12 Pkt.

EPRA-Überschuss

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit wieder, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 90.211. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von TEUR 31.938. Der Anstieg ist insbesondere auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kalmmieten zurückzuführen. Der EPRA-Überschuss je Aktie ist von EUR 1,76 im Vorjahr auf EUR 2,73 (EUR +0,97) gestiegen.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA-Überschuss

in TEUR	2024	2023
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	36.142	129.604
korrigiert um:		
(i) Marktwertänderung oder planmäßige Abschreibung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	139.798	23.331
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-75.564	-108.072
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	8.330	13.410
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	0	0
(xi) Sonstige Einmal-Effekte	0	0
EPRA-Überschuss absolut	90.211	58.273
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	33.054.587	33.054.587
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,73	1,76

Gegenüber dem oben dargestellten unverwässerten Wert je Aktie ergibt sich für den verwässerten EPRA-Überschuss je Aktie keine Abweichung, da derzeit keine Aktien durch die Ausnutzung von bedingtem oder genehmigtem Kapital entstehen.

EPRA Substanzwert Kennzahlen

Der Netto-Substanzwert des Unternehmens, unter der Annahme einer langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie, wird als EPRA Substanzwert bezeichnet. Hierbei wird der beizulegende Zeitwert des Vermögens und der Schulden um Sondereffekte, wie beispielsweise die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente oder latenter Steuern, bereinigt.

Die VIB Vermögen AG ermittelt als langfristig agierender Immobilien-Bestandshalter den Net Reinstatement Value (NRV) als relevanteste Kennzahl für das eigene Geschäftsmodell und stellt diese entsprechend dar.

Der EPRA-NRV verringerte sich gegenüber dem Vorjahr von 1.568.889 um TEUR 204.998 auf TEUR 1.363.891 (-13,1%). Die wesentlichen Gründe hierfür waren der Abgang der Einzelimmobilien im Geschäftsjahr 2024. Der EPRA-NRV je Aktie verringerte sich mit gleich bleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von EUR 47,46 auf EUR 41,26/Aktie (EUR -6,20/-13,1%).

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre
Bericht des Aufsichtsrats
Immobilienportfolio 2024
Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA NRV-Kennzahlen

in TEUR		31.12.2024 NRV	31.12.2023 NRV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“		878.561	844.173
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		878.561	844.173
zuzüglich:			
(ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	350.119	869.354
(ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:			
(v)	Latente Steuern	52.092	74.642
(vi)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0
(viii.b)	Immaterielle Vermögenswerte	n. a.	n. a.
zuzüglich:			
(ix)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	n. a.
(x)	Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi)	Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	83.119	65.171
EPRA-NRV		1.363.891	1.568.889
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		33.054.587	33.054.587
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)		41,26	47,46

Darstellung weiterer Kennzahlen

EPRA NTA/NDV-Kennzahlen

in TEUR		NTA	31.12.2024 NDV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“		878.561	878.561
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		0	0
Verwässerter NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten		878.561	878.561
zuzüglich:			
(ii.a)	Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	350.119	350.119
(ii.b)	Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n. a.	n. a.
(ii.c)	Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n. a.	n. a.
abzüglich:			
(v)	Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	-27.703	-55.406
(vi)	Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	n. a.
(viii.b)	Immaterielle Vermögenswerte	-32.769	n. a.
zuzüglich:			
(ix)	Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n. a.	21.749
(x)	Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n. a.	n. a.
(xi)	Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n. a.	n. a.
EPRA-NRV		1.168.208	1.195.023
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)		33.054.587	33.054.587
EPRA-NRV je Aktie (in EUR)		35,34	36,15

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Bei der Ermittlung des Net Tangible Assets (NTA) wurde von einer Bereinigung des Eigenkapitals um einen pauschalen Satz von 50% der passiven latenten Steuern ausgegangen und der sich ergebende Wert dem Eigenkapital hinzugerechnet.

EPRA-Netto-Anfangsrendite

Mit dieser Kennzahl wird das Verhältnis der zum Bilanzstichtag bestehenden annualisierten Netto-Kaltmieten zu dem Marktwert der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften dargestellt. Hierbei werden die annualisierten Netto-Kaltmieten um nicht umlegbare Objektkosten vermindert und der Marktwert der Renditeliegenschaften um zu erwartende Erwerbsnebenkosten erhöht.

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge im Verhältnis zu den gehaltenen Immobilien erhöhte sich die Nettoanfangsrendite von 4,61% auf 5,40%.

EPRA-Leerstandsquote

Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Immobilien zu der geschätzten Marktmiete des gesamten Immobilienportfolios.

Aufgrund des geringfügigen Anstiegs temporärer Leerstände zum Jahresende des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte sich die EPRA-Leerstandsquote von 2,1% auf 3,5%. Dies entspricht einem Anstieg um 1,4 Prozentpunkte.

EPRA-Netto-Anfangsrendite

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Marktwerte)	1.673.911	1.658.413
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-156.901	-145.988
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	13.116
Marktwert des Immobilienportfolios (netto)	1.517.010	1.525.541
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	98.739	86.977
Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)	1.615.749	1.612.518
Annualisierte Jahres-Kaltmiete	88.113	75.504
nicht umlegbare Objektkosten	-824	-1.246
Annualisierte Netto-Mieterträge	87.289	74.258
Vermietungsanreize	-693	-358
Topped-up annualisierte Mieterträge	86.596	73.900
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	5,40	4,61
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	5,36	4,58

EPRA-Leerstandsquote

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	91.607	77.149
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	3.301	1.645
EPRA-Leerstandsquote (in %)	3,5	2,1

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre
Bericht des Aufsichtsrats
Immobilienportfolio 2024
Aktie und Investor Relations
EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA-Kostenquote

Mit der EPRA-Kostenquote wird das Verhältnis der operativen Immobilien- und Verwaltungskosten zu den Mieteinnahmen innerhalb eines Jahres dargestellt. Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Kosteneffizienz im Immobilien- und Verwaltungsbereich einer Gesellschaft.

Durch die gegenüber dem Vorjahr gesunkenen Personalkosten, sowie dem Anstieg der sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist die Kostenquote von 13,7% auf 16,8% gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 3,1 Prozentpunkte.

EPRA-Kostenquote

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Aufwendungen für Investment Properties	22.040	17.944
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-15.470	-13.001
Personalaufwand	3.303	3.951
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.071	3.400
Sonstige betriebliche Erträge	0	-411
EPRA-Kosten (inkl. Leerstandskosten)	14.994	11.883
Direkte Leerstandskosten	0	0
EPRA-Kosten (exkl. Leerstandskosten)	14.944	11.883
Erlöse aus Nettokaltmieten	88.898	86.876
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	16,8	13,7
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	16,8	13,7

EPRA LTV

Der EPRA LTV ist eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des prozentualen Verhältnisses der Schulden im Vergleich zum Marktwert der Immobilien.

EPRA LTV

in TEUR	31.12.2024 Gemäß Konzern- Bilanz	Anteil von JV	Anteil wesent- licher Assoziierter	Minder- heiten	Kombiniert
Finanzschulden langfristig	804.497			-40.225	764.272
Finanzschulden kurzfristig	67.166			-3.358	63.808
Netto-Verbindlichkeiten	0			0	0
abzüglich:					
Bankguthaben und Kassenbestände	-127.369			6.368	-121.001
Netto-Verbindlichkeiten (a)	744.294	0	0	-37.215	707.079
Marktwert der eigenen Firmenzentrale	4.900				4.900
Marktwert der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	1.635.011			-81.750	1.553.261
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien	0			0	0
Netto-Forderungen	56.460			-2.823	53.637
Summe Marktwerte Vermögen (b)	1.696.371	0	0	-84.573	1.611.798
LTV (a/b) (in %)	43,87				43,87

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

EPRA-Berichterstattung zu Entwicklung des Immobilienportfolios

Bilanzierung gemäß IAS 40

Im Geschäftsjahr 2022 wurde die Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von dem bisher angewendeten Modell des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) nach IAS 40.33 auf das Anschaffungskostenmodell (at cost) nach IAS 40.56 umgestellt. Die Schlussbilanzwerte der beiden Geschäftsjahre vor dem Jahr der Umstellung (2020 und 2021) wurden entsprechend neu berechnet und angepasst.

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle der Vermietung dienenden Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Für die Folgebewertung werden die Investment Properties zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen gem. IAS 16 bewertet. Grundstücke werden nicht abgeschrieben.

Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben und jährlich auf Werthaltigkeit hin überprüft.

Informationen zur Bewertung

Zusätzlich erfolgt mindestens einmal im Jahr für den Immobilienbestand die Bewertung zu Marktwerten durch einen unabhängigen Immobilienbewerter. Hierzu haben wir die CBRE GmbH, Frankfurt, beauftragt.

Für die Erstellung des Immobilien-Gutachtens erhält der Gutachter eine erfolgsunabhängige fixe Vergütung.

Der Bewerter hat das Gutachten unter Beachtung der Standards des Institutes der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW S 10 – Grundsätze zur Bewertung von Immobilien) erstellt und die Immobilien grundsätzlich nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF) bewertet. Das Gutachten entspricht somit den internationalen Standards für die Immobilienbewertung (IVS).

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 72 ff.

Informationen zum Portfolio

- Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 4 Jahren und 6 Monaten unterstreicht die Stabilität der Mieteinnahmen. Die Berechnung erfolgt auf Basis der annualisierten Netto-Mieterlöse der vermieteten Objekte und stellt die Restlaufzeit im Hinblick auf die erste Kündigungsmöglichkeit dar.

- Übersicht der Immobilien

Hierzu verweisen wir auf unsere Webseite www.vib-ag.de/immobilien. Unter dem Bereich „Immobilien“ sind detaillierte Informationen dargestellt.

- Eigentumsverhältnisse

Alle zu Vermietungszwecken gehaltenen Immobilien (Investment Properties) und Vorratsgrundstücke beziehungsweise Anlagen im Bau sind im Rahmen der Vollkonsolidierung zu 100% im Konzern enthalten und stehen zu 100% im Eigentum der jeweiligen Konzerngesellschaften.

AN UNSERE AKTIONÄRE

Brief an die Aktionäre

Bericht des Aufsichtsrats

Immobilienportfolio 2024

Aktie und Investor Relations

EPRA-Kennzahlen

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Like-For-Like (LFL) Mietwachstum

Das LFL-Mietwachstum beschreibt das um Objekt-Neuzugänge und -Verkäufe bereinigte Wachstum der Netto-Kaltmieten des operativen Portfolios gegenüber dem Vorjahr.

Die annualisierten Mieterlöse des Geschäftsjahres 2024 (TEUR 48.239) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 47.142) um TEUR +1.097 (+2,3%) angestiegen.

Die Veränderungen beruhen auf folgenden Kategorien

- Vertragliche Indexierungen TEUR +1.135
- Veränderung aus existierenden Verträgen/Abgänge TEUR –38

Informationen zu den Immobilien-Investitionen (Investment Properties)

in TEUR	Group (ohne Joint Ventures)	Joint Ventures (proportio- naler Anteil)	Total Group
Neuinvestitionen/Zukäufe	626.405	0	626.405
Entwicklungen, Anlagen im Bau	28.067	0	28.067
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien			
Schaffung zusätzlicher vermietbarer Flächen	0	0	0
Verbesserung vorhandener Mietflächen	5.036	0	5.036
Incentives, Miet-Anreize	0	0	0
Sonstiges	0	0	0
Aktivierete Fremdkapitalzinsen	0	0	0
Summe Investitionen	659.508	0	659.508

Netto-Mieterlöse nach Mietvertragsrestlaufzeiten

	Anteil in %	Netto-Miete in TEUR
rollierend	18,02	16.512
1 bis 3 Jahre	28,94	26.515
3 bis 5 Jahre	18,26	16.725
5 bis 7 Jahre	16,48	15.099
7 bis 10 Jahre	8,43	7.721
Länger als 10 Jahre	9,86	9.035

Konzernlagebericht

27 Grundlagen des Konzerns

- 27 Kurzprofil und Geschäftsmodell
- 28 Ziele und Strategie
- 29 Konzernstruktur
- 29 Unternehmenssteuerung
- 29 Mitarbeiter

30 Wirtschaftsbericht

- 30 Markt- und Wettbewerbsumfeld
- 31 Geschäftsverlauf

- 31 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 34 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

35 Risiko- und Chancenbericht

- 35 Risikobericht
- 42 Chancenbericht

44 Prognosebericht

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

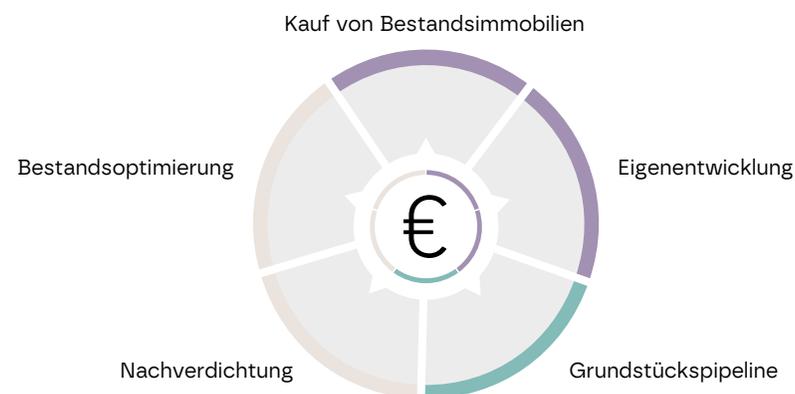
Grundlagen des Konzerns

1. Kurzprofil und Geschäftsmodell

Die VIB Vermögen AG ist eine auf die Entwicklung, den Erwerb und die Verwaltung von modernen und nachhaltig profitablen Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft, die seit mehr als drei Jahrzehnten erfolgreich am Markt tätig ist. Der Fokus liegt dabei auf Immobilien aus den Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market).

Das breit angelegte Geschäftsmodell der VIB umfasst im Rahmen eines 360-Grad-Ansatzes neben Direkterwerben auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen und Nachverdichtungen. Zum einen erwirbt die VIB Vermögen AG bereits vermietete Immobilien, zum anderen entwickelt sie von Grund auf neue Immobilien, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen und daraus Mieterlöse zu erzielen. Gleichzeitig gehören selektive Verkäufe zur Gesamtstrategie. Zudem bietet die VIB umfassende Dienstleistungen und Lösungen im Bereich des Immobilienmanagements für institutionelle Investoren („Institutional Business“) an und ist an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt.

360-Grad-Ansatz des VIB-Konzerns:



Das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns (inkl. laufender Projektentwicklungen) umfasst zum 31.12.2024 insgesamt 79 Objekte (Vorjahr: 81) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 0,89 Mio. m² (Vorjahr: 1,05 Mio. m²) und einem Marktwert von 1,7 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,7 Mrd. EUR). Im Bereich „Institutional Business“ wird ein Portfolio von 74 Objekten (Vorjahr: 74 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,15 Mio. m² (Vorjahr: 1,15 Mio. m²) und einem Marktwert von 1,4 Mrd. EUR (Vorjahr: 1,4 Mrd. EUR) betreut. Insgesamt werden somit unter dem Dach des VIB Konzerns 153 Objekte (Vorjahr: 155) mit einer Gesamtfläche von 2,04 Mio. m² (2,20 Mio. m²) und einem Gesamtmarktwert von 3,1 Mrd. EUR (Vorjahr: 3,1 Mrd. EUR) verwaltet.

Die nach Mieterlösen bewertete Leerstandsquote lag im Eigenbestand bei 3,5%, sowie im Bereich „Institutional Business“ bei 2,3%. Insgesamt ergibt sich damit für das gesamte im VIB Konzern verwaltete Immobilienvermögen eine im Branchenvergleich weiterhin sehr gute Quote von 2,9%. Der Fokus der VIB auf die Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro spiegelt sich zum Ende des Geschäftsjahres auch in der Portfoliostruktur wider. Logistik und Light Industrial hat im Eigenbestand einen Anteil von 51,6% an den Erlösen des Gesamtportfolios. Der Erlösanteil der Assetklasse Büro konnte aufgrund der getätigten Zukäufe im Vorjahresvergleich von 3,3% auf 41,1% gesteigert werden. Danach folgen Handelsimmobilien mit 6,1% und Geschäftshäuser/Sonstiges mit 1,2%. Im Bereich „Institutional Business“ haben Logistik und Light Industrial Immobilien einen Anteil von 76,5% an den Nettomieterlösen, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 23,5%.

Teil der Geschäftsstrategie ist auch, dass die im Asset Management befindlichen Immobilien grundsätzlich von unseren eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit über eine hohe Kosteneffizienz verfügen und stets in engem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Die Mitarbeiter aus dem Asset Management sind bei unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, angestellt.

In 2024 erfolgte die Verschmelzung der BBI Immobilien AG auf die VIB Vermögen AG. Mit der Eintragung in das Handelsregister am 7. Oktober 2024 wurde die Verschmelzung wirksam.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

2. Ziele und Strategie

Die VIB verfügt über eine mehr als 30 Jahre fundierte Expertise in der Entwicklung, dem Erwerb und der Verwaltung nachhaltig profitabler Gewerbeimmobilien. Der Fokus liegt dabei auf den Assetklassen Logistik und Light Industrial sowie Büro. Während wir im Bereich Logistik und Light Industrial unseren Ursprung und einen umfassenden Track Record haben, etablieren wir aktuell die Assetklasse Büro als weiteren Ertragsbringer. Damit verfolgen wir eine Diversifizierungsstrategie, die veränderten Marktgegebenheiten und dem Ziel der Risikobegrenzung folgt. Mit den in 2024 bereits getätigten Transaktionen befinden wir uns auf Kurs zu einem gut ausbalancierten und werthaltigen Portfolio.

Ziel der Geschäftstätigkeit des VIB Konzerns ist die Erwirtschaftung stabiler Erlöse und Erträge um den Fortbestand des Unternehmens langfristig sicherzustellen. Dabei stärken verschiedene Einnahmenquellen unsere Resilienz. Den Kernbereich bilden dabei Erträge aus Immobilien die im Eigenbestand gehalten werden. Erträge aus dem „Institutional Business“ und Erlöse aus Assetverkäufen ergänzen diese Einnahmequellen.

Durch unsere mehr als 30-jährige Marktkenntnis und ein enges regionales Kontaktnetzwerk sind wir immer wieder in der Lage, erfolgsversprechende Objekte zu identifizieren und weiterzuentwickeln. Durch unsere Eingliederung in den Verbund der Branicks Group AG ergeben sich substanzielle Synergiepotenziale, die für eine effiziente Nutzung unserer Plattform und Wertsteigerungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sorgen.

Integraler Bestandteil unserer dynamischen Plattform ist, dass wir sowohl Immobilien im Eigenbestand als auch Immobilieninvestments institutioneller Anleger bewirtschaften. Ein Teil der Assets unter Management befindet sich bilanziell im Eigenbestand, sichert einen hohen stabilen Cashflow und gleichzeitig hohe Flexibilität bei der Strukturierung von Investmentprodukten, die wir für institutionelle Kunden auflegen und managen.

Die Kombination der Finanz- und Bilanzstruktur eines Bestandshalters mit der Managementexpertise eines aktiven Assetmanagers ermöglicht eine schnelle und flexible Wahrnehmung von Marktchancen. Diese Plattformaktivitäten zeichnen sich aus unserer Sicht durch Risikobalance, Kontinuität und Kapitaleffizienz sowie durch einen hohen Grad an Skalierbarkeit aus.

Eigenbestand

Wir erweitern unser eigenes Immobilienbestandsportfolio durch zielgerichtete Eigenentwicklungen und Akquisitionen im Bereich Logistik und Light Industrial sowie Büro. Sofern sich attraktive Renditen erzielen lassen, werden auch selektive Immobilienverkäufe getätigt. Gerade der Wirtschaftsbereich Logistik hat in Deutschland einen hohen Stellenwert in der Wertschöpfungskette und weist seit Jahren konstante Wachstumsraten auf. Wir konzentrieren uns dabei einerseits auf Mieter aus dem deutschen Mittelstand, andererseits auch auf international agierende Konzerne. Unser Portfolio aus Logistik- und Light Industrial Immobilien wird ergänzt durch die zweite wichtige Assetklasse Büroimmobilien. Hier wurden im vergangenen Jahr gezielte Ankäufe getätigt, die das Immobilienportfolio der VIB auf eine breitere und zwischen den Assetklassen ausgewogenen Basis stellen. Die Assetklassen Einzelhandel und Geschäftshäuser/Sonstiges runden das Bestandsportfolio ab.

Sowohl bei der Entwicklung neuer Immobilien als auch bei der Akquisition von Bestandsobjekten nutzen wir unser in vielen Jahren gewachsenes Netzwerk regionaler und überregionaler Partner. Dabei hat für uns die Wahl eines geeigneten Standorts eines Objekts einen besonders hohen Stellenwert, unabhängig davon, ob wir eine Immobilie selbst entwickeln oder kaufen. Ein wichtiges Element unserer Entwicklungsstrategie ist es, dass wir unsere Bauvorhaben im Regelfall erst dann beginnen, wenn für einen wesentlichen Teil des Objekts bereits verbindliche Mietverträge vorliegen sowie die Finanzierung gesichert ist. Diese Vorgehensweise minimiert unsere Projekt- und Finanzierungsrisiken und ermöglicht im Sinne des Kunden die zügige und bedarfsgerechte Durchführung des Bauvorhabens.

„Institutional Business“

Das Management von Immobilien institutioneller Investoren („Institutional Business“), umfasst alle Leistungen rund um Immobilieninvestments institutioneller Kunden, für die wir Fonds, Club Deals sowie Einzelmandate strukturieren und managen. Hieraus erzielen wir Dienstleistungsgebühren (Fees). Diese Managementerträge fließen uns für verschiedene Leistungskomponenten der aktiven Bewirtschaftung in allen Zyklusphasen zu: Setup- und Transaktions-Fees für die Strukturierung von Investments und Transfers, Fees für das laufende Asset Management, Development-Fees für Wertsteigerungsmaßnahmen sowie Performance-Fees bei Erreichen definierter Ziele. Ergänzend erzielen wir Beteiligungserträge aus Minderheitsbeteiligungen an Investmentprodukten und Projekten, die wir betreuen.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

3. Konzernstruktur

Der Konzern umfasst neben der VIB Vermögen AG insgesamt 46 Tochtergesellschaften. Diese sind mehrheitlich objekthaltende Gesellschaften, über die das operative Geschäft abgewickelt wird. Alle Beteiligungen sind im Anhang zum Konzernabschluss aufgeführt.

Als zentrale Managementgesellschaft bündelt die VIB Vermögen AG die Aufgaben der Unternehmensführung: die Ausrichtung der Unternehmensstrategie, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement und das Compliance-Management. Darüber hinaus verantwortet die VIB Vermögen AG auf zentraler Ebene die Steuerung des Immobilien-Managements und die Kapitalmarkt- und Unternehmenskommunikation.

Im Bereich der Immobilienverwaltung übernimmt die 100%ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH wichtige operative Kernaufgaben. Dabei übernehmen die Mitarbeiter der Merkur sowohl die Betreuung des VIB-eigenen Immobilienbestands als auch Tätigkeiten im Bereich der Projektentwicklungen und der Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren („Institutional Business“).

4. Unternehmenssteuerung

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantwortet der Vorstand. Die mit Blick auf die Geschäftsstrategie festgelegten Rahmenbedingungen werden in der Jahresbudgetplanung in konkreten Zielvorgaben formuliert. Im Laufe des Jahres erfolgt anhand der wichtigsten Steuerungsgrößen die regelmäßige Überprüfung dieser Zielvorgaben. Bei festgestellten Abweichungen werden die Planvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Die finanziellen Steuerungsgrößen des VIB-Konzerns sind die Bruttomieteinnahmen und der FFO (Funds from Operations).

Die Bruttomieteinnahmen sind Hauptindikator zur Beurteilung des Wachstums im eigenen Portfolio und beinhalten die Nettokaltmieten für die vermieteten Objekte. Der FFO ist die wichtigste Kenngröße mit Blick auf das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit und lässt sich aus dem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ableiten. Bei der Berechnung werden

Abschreibungen auf Immobilien wieder hinzugerechnet und Erträge aus Verkäufen abgezogen. Ebenfalls ohne Berücksichtigung bleibt der Ergebnisanteil nicht beherrschender Gesellschafter sowie Einmaleffekte.

Die wichtigste nichtfinanzielle Steuerungsgröße der VIB ist die Leerstandsquote. Diese zeigt den Anteil der gesamten Nutzfläche, der zum Stichtag nicht vermietet ist und daher auch keine Mieteinnahmen erwirtschaftet. Berechnet wird die Leerstandsquote auf Basis der zu erzielenden Jahresnettomieten der Objekte, sog. EPRA-Leerstandsquote.

Steuerungskennzahlen im Überblick

Kennzahl	Beschreibung	2024	2023
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Bruttomieteinnahmen	Bruttomieteinnahmen lt. GuV	88,9 Mio. EUR	86,9 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (vor Steuern und Minderheiten; Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	79,5 Mio. EUR	72,6 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		Wert zum 31.12.2024	Wert zum 31.12.2023
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	3,5 %	2,1 %

5. Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 27 kaufmännische Mitarbeiter beschäftigt (31.12.2023: 27 Mitarbeiter). Der Vorstand bestand zum 31.12.2024 unverändert aus den beiden Mitgliedern Dirk Oehme (Vorstandssprecher) und Nicolai Greiner.

Wirtschaftsbericht

1. Markt- und Wettbewerbsumfeld¹

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist in 2024 erneut zurückgegangen

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist im vergangenen Jahr nach Berechnungen des statistischen Bundesamts um 0,2% und damit im zweiten Jahr in Folge gesunken. Dabei standen konjunkturelle und strukturelle Probleme einer besseren wirtschaftlichen Entwicklung im Wege: Die Exportwirtschaft sah sich auf wichtigen Absatzmärkten stärkerer internationaler Konkurrenz ausgesetzt, nicht zuletzt aus der Volksrepublik China. Die Exporte sanken, obwohl der Welthandel insgesamt zunahm. Die internationale Wettbewerbsfähigkeit des Verarbeitenden Gewerbes geriet weiter unter Druck. Dazu trugen die immer noch hohen Energiekosten bei. Darüber hinaus hielten sich die privaten Haushalte trotz steigender Einkommen mit Käufen zurück, auch aus Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau und unsichere wirtschaftliche Aussichten hemmten auch die Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Die Bauinvestitionen wurden zusätzlich durch anhaltend hohe Baupreise belastet.

Der Arbeitsmarkt erreichte mit durchschnittlich 46,1 Mio. Erwerbspersonen hingegen erneut einen Höchststand, wobei der Beschäftigungsaufbau gegen Ende des Jahres weitestgehend zum Erliegen kam. Für den Zuwachs verantwortlich waren ausschließlich die Dienstleistungsbereiche, während die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe abnahm.

Der Staat (Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherung) verzeichnete wie auch schon 2023 ein Finanzierungsdefizit. Einzig der Bund konnte sein Defizit wegen der weggefallenen Maßnahmen zur Abmilderung der Energiekrise verringern. Insgesamt ergab sich ein Minus von 113 Mrd. EUR. Dies entspricht einer staatlichen Defizitquote von 2,6%.

Im internationalen Vergleich blieb die deutsche Wirtschaft erneut hinter den anderen großen EU-Mitgliedstaaten und den großen Volkswirtschaften USA und China zurück. Als einziger der großen europäischen Staaten musste Deutschland im vergangenen Jahr einen Rückgang der Wirtschaftsleistung hinnehmen.

Branchenentwicklung

Aufschwung am Immobilienmarkt

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt hat sich nach Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in 2024 wie erwartet leicht erholt. Mit einem Transaktionsvolumen von 25,9 Mrd. EUR liegt das Jahresergebnis ca. 15% höher als der Vergleichswert des Vorjahres. Hiervon entfallen allein 8 Mrd. EUR auf die letzten drei Monate, die damit das mit Abstand stärkste Quartal darstellen.

Erfreulich ist auch, dass nicht nur das Volumen insgesamt zugelegt hat, sondern auch die Anzahl der Transaktionen um 16% gestiegen ist. Diese Entwicklung kann als klares Indiz für ein wieder größeres Käuferinteresse der Investoren angesehen werden.

Logistikobjekte weiterhin stark nachgefragt

Investitionen in Logistikimmobilien haben mit gut 6,9 Mrd. EUR ihren im letzten Jahr erreichten Spitzenplatz verteidigt (Umsatzanteil 27%). Das Interesse der Investoren, gerade an großvolumigen Objekten und Paketen, hat hier insgesamt spürbar zugenommen. Auf dem zweiten Rang liegen Einzelhandelsimmobilien mit einem Volumen von 6,3 Mrd. EUR (Umsatzanteil 25%) gefolgt von Büroimmobilien, die mit 5,2 Mrd. EUR gut 20% zum gesamten Immobilieninvestmentumsatz beigetragen haben.

¹ Quellen: BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2024; Statistisches Bundesamt (Destatis)

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

2. Geschäftsverlauf

Zielerreichung

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland blickt der Vorstand auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Alle selbstgesteckten Ziele hinsichtlich der Bruttomieteinnahmen, des FFO (Funds from Operations) und der Leerstandsquote wurden erreicht bzw. übererfüllt.

Soll-Ist-Vergleich

	Prognose für 2024 ¹	Ist 2024
Finanzielle Leistungsindikatoren		
Bruttomieteinnahmen	85,0 bis 89,0 Mio. EUR	88,9 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	74,0 bis 78,0 Mio. EUR	79,5 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		
	Prognose für 31.12.2024	Ist 31.12.2024
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	3,5 %

¹ Gem. Ad-Hoc-Meldung vom 7.8.2024 wurde die Prognose für die Bruttomieteinnahmen von 72-78 Mio. EUR auf 85-89 Mio. EUR und die Prognose für den FFO von 62-68 Mio. EUR auf 74-78 Mio. EUR angehoben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich der Prozess der Diversifizierung des Immobilienportfolios weiter fortgesetzt. Neben dem Bestand von Logistik und Light Industrial Immobilien wurde das Portfolio in 2024 um insgesamt 26 Büroimmobilien erweitert. Damit haben sich Büroimmobilien mittlerweile als zweite große Assetklasse im VIB-Konzern etabliert. Aufgrund der deutlich gestiegenen Marktnachfrage kam es im vergangenen Jahr auch zu selektiven Verkäufen im Bereich Logistik und Light Industrial, wodurch die VIB attraktive Verkaufserlöse erzielen konnte.

Die Bruttomieteinnahmen lagen mit 88,9 Mio. EUR am oberen Ende des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 85,0 bis 89,0 Mio. EUR.

Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 79,5 Mio. EUR und damit geringfügig über dem Prognosekorridor von 74,0 bis 78,0 Mio. EUR.

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatte die VIB für den 31.12.2024 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 3,5 % konnte dieses Ziel erreicht werden.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Ausgewählte Kennzahlen zur Ertragslage

in TEUR	2024	2023	Veränderung in %
Bruttomieteinnahmen	88.898	86.876	+2,3
Nettomieteinnahmen	82.328	81.933	+0,5
Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien	75.564	108.072	-30,1
Funds from Operations (FFO)	79.522	72.578	+9,6

Unsere finanziellen Steuerungsgrößen zeigen unseren Wachstumskurs eindrucksvoll. Durch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios, vor allem in der Assetklasse Büro, sind die Bruttomieteinnahmen des VIB-Konzerns gegenüber Vorjahr um 2,3 % auf 88,9 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 86,9 Mio. EUR). Gleichzeitig sind die die Nettomieteinnahmen auf 82,3 Mio. EUR, gegenüber 81,9 Mio. EUR im Vorjahr gestiegen.

Der Verwaltungsaufwand ist insbesondere aufgrund von gestiegenen Rechts- und Beratungskosten sowie gestiegenen Aufwendungen für Fremdleistungen auf 6,6 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR). Demgegenüber hat sich der Personalaufwand auf 3,3 Mio. EUR, gegenüber 4,0 Mio. EUR im Vorjahr reduziert.

Die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte lagen bei 139,8 Mio. EUR (Vorjahr: 29,0 Mio. EUR) und beinhalten neben planmäßige Abschreibungen der Immobilien, der Sachanlagen und der immateriellen Vermögenswerte auch außerplanmäßige Abschreibungen im Rahmen der Veräußerung von über Anteilsscheine indirekt gehaltene Immobilien.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

In den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren werden Asset und Propertymanagement-, Vermietungs-, Projektsteuerungs- und Transaktionsgebühren im Rahmen des Managements von Immobilien für institutionelle Investoren ausgewiesen. Im Geschäftsjahr hat der VIB-Konzern insgesamt Erträge in Höhe von 7,2 Mio. EUR erwirtschaftet (Vorjahr: 8,1 Mio. EUR). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die geringeren transaktionsabhängigen Gebühren zurückzuführen.

Durch die getätigten Immobilienverkäufe ergab sich ein Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien in Höhe von 451,6 Mio. EUR (Vorjahr: 497,8 Mio. EUR). Der Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien lag bei 376,0 Mio. EUR (Vorjahr: 389,7 Mio. EUR). Somit ergab sich ein positives Ergebnis aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien von insgesamt 75,6 Mio. EUR (Vorjahr: 108,1 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen lag bei 2,8 Mio. EUR (Vorjahr: 2,8 Mio. EUR) und umfasste im Wesentlichen Beteiligungserträge aus dem Immobilienspezialfonds Retail Balance I.

Die Zinserträge lagen bei 34,3 Mio. EUR (Vorjahr: 17,2 Mio. EUR) und umfassten insbesondere Zinserträge aus einem an die Muttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichten Darlehen sowie Zinserträge aus Festgeldanlagen bei Banken. Der Zinsaufwand für Bankdarlehen lag in 2024 bei 34,5 Mio. EUR, gegenüber 30,6 Mio. EUR im Vorjahr. Hier spiegeln sich die zusätzlichen Zinsaufwendungen aufgrund der Ankäufe des Geschäftsjahres wieder, die die Rückführung der Bankdarlehen und der damit verbundenen Reduzierung der Zinsaufwendungen aufgrund von Verkäufen überkompensieren.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist im Vergleich zum Vorjahr insbesondere aufgrund der außerplanmäßigen Abschreibungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Anteilsscheine am Fonds VIB Retail Balance I auf 17,2 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 151,7 Mio. EUR).

Die Ertragsteuern lagen bei 18,3 Mio. EUR (Vorjahr: 4,8 Mio. EUR), die latenten Steuern bei -44,2 Mio. EUR (Vorjahr: 16,0 Mio. EUR). Somit erwirtschaftete die VIB ein Konzernergebnis von 43,1 Mio. EUR, gegenüber 130,8 Mio. EUR im Vorjahr.

Der FFO (Funds from Operations), also das Ergebnis aus der operativen Geschäftstätigkeit vor Steuern und Minderheiten, erhöhte sich im Geschäftsjahr um 6,9 Mio. EUR von 72,6 Mio. EUR auf 79,5 Mio. EUR.

Vermögenslage**Ausgewählte Kennzahlen zur Vermögenslage**

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.897.478	1.900.566	-0,2
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	1.323.792	1.056.049	+25,3
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.323.792	1.171.407	+12,9
Langfristig verzinsliche Finanzschulden	804.497	887.400	-9,3
Kurzfristig verzinsliche Finanzschulden	67.166	40.038	+67,8
Gesamte Finanzschulden (Summe langfristige und kurzfristige Finanzschulden)	871.663	927.438	-6,0
Eigenkapital	931.971	876.721	+6,30
Eigenkapitalquote	49,10 %	46,10 %	+3,0 Pkt.

Zum Stichtag 31.12.2024 beträgt die Bilanzsumme des VIB-Konzerns 1.897,5 Mio. EUR (31.12.2023: 1.900,6 Mio. EUR) und ist somit nahezu stabil im Vergleich zum Vorjahr. Die als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien im VIB-Konzern lagen bei 1.323,8 Mio. EUR, gegenüber 1.056,0 Mio. EUR im Vorjahr, was an den Objektzugängen des Geschäftsjahres liegt. Die Sachanlagen lagen bei 10,1 Mio. EUR (31.12.2023: 10,6 Mio. EUR) und beinhalten im Wesentlichen das selbstgenutzte Firmengebäude des VIB Konzerns.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen umfassen im Wesentlichen Kapitaleinlagen bei Gesellschaften sowie Anteile am GEG Public Infrastructure IV und lagen zum Stichtag unverändert zum Vorjahr bei 80,3 Mio. EUR (31.12.2023: 80,3 Mio. EUR). Die Ausleihungen an nahestehende Unternehmen betragen 259,3 Mio. EUR (31.12.2023: 250 Mio. EUR) und beinhalten im Wesentlichen ein von der VIB an die Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichtes Darlehen. Die Veränderung zum Vorjahr ist auf den Ankauf von Teilschuldverschreibungen der

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Branicks Group AG über den Sekundärmarkt von nominal 14 Mio. EUR zurückzuführen. Die Position Immaterielle Vermögenswerte lag bei 32,8 Mio. EUR (31.12.2023: 37,9 Mio. EUR) und umfasst Immobilienverwaltungsverträge von Konzerngesellschaften.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben aufgrund gestiegener Forderungen aus Miet- und Nebenkostenzahlungen gegenüber Mietern um 3,7 Mio. EUR auf 9,1 Mio. EUR zugenommen (31.12.2023: 5,3 Mio. EUR). Die Forderungen gegen nahestehende Unternehmen beinhalten insbesondere Zinsforderungen der VIB aus dem Darlehen mit der Branicks Group AG und lagen bei 33,3 Mio. EUR (Vorjahr: 6,3 Mio. EUR). Die Forderungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag umfassen als wesentliche Position Körperschaftsteuerforderungen und lagen bei 10,3 Mio. EUR (31.12.2023: 7,6 Mio. EUR). Die sonstigen Vermögenswerte sind deutlich auf 7,1 Mio. EUR zurückgegangen (31.12.2023: 92,4 Mio. EUR). Der Rückgang ist insbesondere durch die Abwicklung der Darlehensgewährung an Dritte begründet. Die Bankguthaben bei Kreditinstituten und der Kassenbestand lagen zum Stichtag bei 127,4 Mio. EUR (31.12.2023: 237,7 Mio. EUR).

Auf der Passivseite zeigten sich die Positionen gezeichnetes Kapital mit 33,1 Mio. EUR, die Kapitalrücklage mit 299,3 Mio. EUR sowie die Gewinnrücklagen mit 104,1 Mio. EUR gegenüber Vorjahr unverändert. Das kumulierte Ergebnis stieg aufgrund des in der GuV ausgewiesenen Ergebnisanteil der Konzernaktionäre auf 441,2 Mio. EUR (31.12.2023: 406,6 Mio. EUR). Die Position Minderheitenanteil ist aufgrund des Erwerbs von Minderheitsbeteiligungen an VIB Tochtergesellschaften gegenüber dem Vorjahr auf 53,4 Mio. EUR gestiegen (31.12.2023: 32,5 Mio. EUR). Dies ist insbesondere auf den Erwerb von Immobiliengesellschaften mit einem Minderheitenanteil im Geschäftsjahr zurückzuführen. Gegenläufige Einflüsse hatten der Erwerb der Minderheiten an der ISG Infrastruktur GmbH, der Interpark Immobilien GmbH sowie der Anteile der BBI Immobilien AG im Rahmen Verschmelzung.

Das Eigenkapital stieg infolge des erwirtschafteten Konzernergebnisses zum Stichtag 31.12.2024 auf 932,0 Mio. EUR (31.12.2023: 876,7 Mio. EUR), die Eigenkapitalquote lag bei 49,1% (31.12.2023: 46,1%).

Die langfristig verzinslichen Finanzschulden haben sich aufgrund der Tilgung von Darlehen um 82,9 Mio. EUR auf 804,5 Mio. EUR reduziert (31.12.2023: 887,4 Mio. EUR), die passiven latenten Steuern sind um 22,6 Mio. EUR auf 52,1 Mio. EUR zurückgegangen (31.12.2023: 74,6 Mio. EUR). Die kurzfristig verzinslichen Finanzschulden sind aufgrund der Aufnahme neuer kurzfristiger Immobiliendarlehen um 27,1 Mio. EUR auf 67,2 Mio. EUR gestiegen (31.12.2023: 40,0 Mio. EUR). Im Saldo konnten damit die gesamten Finanzschulden (lang- und kurzfristige Finanzschulden) aufgrund der Darlehenstilgungen um 55,8 Mio. EUR auf 871,7 Mio. EUR verringert werden (31.12.2023: 927,4 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind um 6,1 Mio. EUR auf 6,7 Mio. EUR gestiegen (31.12.2023: 0,6 Mio. EUR), die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen lagen bei 4,1 Mio. EUR (31.12.2023: 1,6 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen lagen bei 3,4 Mio. EUR und beinhalten Verpflichtungen gegenüber Minderheitsgesellschaftern (31.12.2023: 2,9 Mio. EUR). Die Verbindlichkeiten aus Steuern lagen bei 12,6 Mio. EUR (31.12.2023: 0 EUR), die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen u.a. Betriebskostennachzahlungen und lagen bei 11,5 Mio. EUR (31.12.2023: 13,5 Mio. EUR).

Finanzlage

Das Finanzmanagement der VIB umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vornehmlich der Ausbau und die Instandhaltung des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung finanzieller Stabilität ist die Hauptaufgabe des Finanzmanagements der VIB.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Ausgewählte Kennzahlen zur Finanzlage

in TEUR	2024	2023	Veränderung
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	91.187	74.742	16.446
Cashflow aus Investitionstätigkeit	243.656	-87.185	330.841
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-445.210	182.128	-627.338
Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds	0	225	-225
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	127.369	237.736	-110.367

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 91,2 Mio. EUR (Vorjahr: 74,7 Mio. EUR).

Der Mittelzufluss aus Investitionstätigkeit lag bei 243,7 Mio. EUR (Vorjahr Mittelabfluss: 87,2 Mio. EUR) und war geprägt durch die hohe Transaktionstätigkeit im Geschäftsjahr. Hierbei kam es zu Einzahlungen aus Abgängen von Immobilien in Höhe von 451,6 Mio. EUR (Vorjahr: 494,1 Mio. EUR). Demgegenüber standen Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties in Höhe von 279,9 Mio. EUR (Vorjahr: 78,3 Mio. EUR) sowie Einzahlungen für sonstige Investitionen, im Wesentlichen die Rückführung eines gewährten Darlehens, von 81,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR).

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit lag bei 445,2 Mio. EUR, gegenüber einem Mittelzufluss von 182,1 Mio. EUR im Vorjahr. Im Rahmen der Aufnahme von Bankkrediten kam es zu Einzahlungen von 62,0 Mio. EUR (Vorjahr: 571,5 Mio. EUR). Im Rahmen der insbesondere transaktionsabhängigen Tilgung von Finanzkrediten kam es zu Auszahlungen von 460,5 Mio. EUR (Vorjahr: 370,3 Mio. EUR). Die Reduzierung der Minderheitenanteile an Tochtergesellschaften führte zu einem Mittelabfluss von 20,9 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR). Der Saldo aus erhaltenen und gezahlten Zinsen führte im Geschäftsjahr zu Auszahlungen von 28,1 Mio. EUR (Vorjahr: 21,1 Mio. EUR).

Der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten ist aufgrund der Rückführung von größeren Darlehensvolumina mit höheren Zinsen sowie der Akquisition von Immobilien mit günstigeren Finanzierungen deutlich auf 2,5 % zurückgegangen (31.12.2023: 3,7%).

Der Finanzmittelbestand im VIB-Konzern lag zum 31.12.2024 bei 127,4 Mio. EUR (31.12.2023: 237,7 Mio. EUR).

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Trotz des weiterhin herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds blickt der Vorstand auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück und ist mit dem erwirtschafteten Ergebnis, insbesondere den Bruttomieteinnahmen und dem FFO (Funds from Operations), zufrieden. Wie in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage erläutert, war das abgelaufene Geschäftsjahr geprägt von größeren Immobilienakquisitionen in die Assetklasse Büro, wodurch eine weitere Diversifizierung des Immobilienportfolios erreicht werden konnte. Diese Objekte werden sich mit stabilen Mieterlösen langfristig positiv auf die Entwicklung der Ertragslage auswirken. Darüber hinaus kam es aufgrund der regen Marktnachfrage auch zu selektiven Objektverkäufen der Assetklasse Logistik und Light Industrial, wodurch die VIB attraktive Verkaufserlöse erzielen konnte. Neben An- und Verkäufen war die VIB in 2024 auch weiterhin erfolgreich im Bereich der Projektentwicklungen tätig. Diese wurden nach Fertigstellung in den Bestand übernommen und werden ebenso einen langfristig positiven Effekt auf die Entwicklung des Unternehmens haben.

Der VIB-Konzern sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2025 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird entscheidend sein, ob sich die Erholung am Gewerbeimmobilienmarkt weiter fortsetzt und sich das Zinsumfeld und damit die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkredite weiter verbessern. Trotz der bestehenden Unsicherheiten geht der Vorstand von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft des VIB-Konzerns aus.

KONZERNLAGEBERICHT

- Grundlagen des Konzerns
- Wirtschaftsbericht
- Risiko- und Chancenbericht**
- Prognosebericht

Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

1. Risikomanagementsystem (RMS)

In einem dynamischen Umfeld ist es eine grundlegende unternehmerische Aufgabe, Risiken und Chancen frühzeitig zu identifizieren. Das RMS der VIB ermöglicht es, bestehende Chancen zu nutzen, neue Erfolgspotenziale zu erschließen und durch den kontrollierten Umgang mit Risiken nachhaltige Erträge zu erwirtschaften. Bestandsgefährdende Entwicklungen werden frühzeitig erkannt, damit mit effektiven Maßnahmen gegengesteuert werden kann. Durch ein ausgewogenes Verhältnis von Chancen und Risiken werden mögliche negative Auswirkungen auf den Unternehmenserfolg so gering wie möglich gehalten.

Die Organe im VIB-Konzern haben sich Grundregeln für die Übernahme von Risiken gesetzt. Dazu gehört, gezielt kalkulierbare unternehmerische Risiken einzugehen, soweit die damit verbundenen Chancen einen positiven Effekt auf die Unternehmensentwicklung erwarten lassen. Dies entspricht unserem Bestreben stabile Erträge zu erwirtschaften und dabei auftretende Risiken zu steuern, zu verlagern und zu reduzieren. Das Risiko- und Chancenmanagement ist deshalb elementarer Bestandteil der Unternehmensführung.

Übersicht Risiken im VIB-Konzern:



Im Interesse von Mietern, Mitarbeitern und Investoren schützt das Risikomanagementsystem vor kritischen Situationen und sichert den langfristigen Fortbestand des Unternehmens.

Das RMS erstreckt sich über sämtliche Bereiche des VIB-Konzerns und ist grundsätzlich für alle Mitarbeiter verbindlich. Die Risikosystematik umfasst vier Risikoklassen: (1) Umfeld- und Branchenrisiken, (2) Leistungswirtschaftliche Risiken, (3) Finanzwirtschaftliche Risiken und (4) sonstige Risiken. Die Risiken werden dahingehend untersucht, ob sie einen wesentlichen Einfluss auf die Existenz, die wirtschaftliche Lage und das Erreichen von Unternehmenszielen haben. Das RMS umfasst strategische Entscheidungen des Vorstands genauso wie das Tagesgeschäft. Fester Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontroll- und Überwachungssystem, mit dem operative und finanzielle Risiken minimiert, Prozesse überwacht werden und sichergestellt wird, dass Gesetze und Verordnungen einschließlich der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung eingehalten werden.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Struktur des Risikomanagementsystems

Risikofrüherkennungssystem

Das Früherkennungssystem des VIB-Konzerns hat zum Ziel, alle potenziellen Risiken frühzeitig zu erkennen, damit rechtzeitig Maßnahmen zur Steuerung von negativen Entwicklungen ergriffen werden können. Die jeweiligen Risikoverantwortlichen sind für die Identifikation, Meldung, Bewertung und Kontrolle von Risiken sowie für die Überwachung von Maßnahmen verantwortlich. Beispielsweise werden über den Bereich Asset Management Immobiliendaten auf Objektebene erfasst, aggregiert und im zentralen Controlling geprüft, ergänzt, zusammengefasst und der Unternehmensleitung berichtet.

Risikoidentifikation

Die Risikoidentifikation ist als Teil des Risikocontrollings der erste Schritt des Risikomanagementprozesses und bildet die Grundlage für den angemessenen und effektiven Umgang mit Risiken. Risiken werden nach dem Integrationskonzept im Rahmen der allgemeinen Geschäftsprozesse identifiziert und systematisiert. Aufgrund der sich ständig ändernden Bedingungen, denen sich der VIB-Konzern stellen muss, ist die Identifikation und Dokumentation von Risiken eine kontinuierliche Aufgabe.

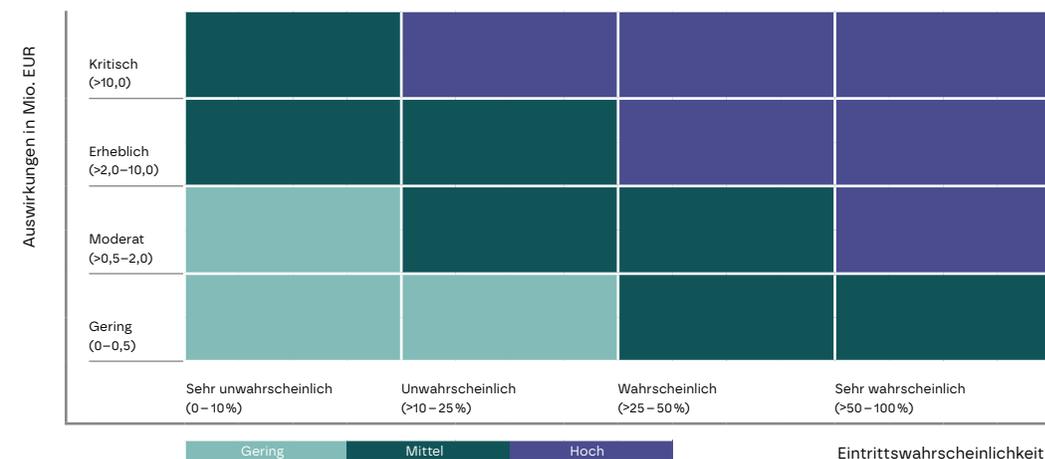
Unter anderem wird zweimal im Jahr eine vollständige Risikoinventur (Risikoidentifikation) über alle Risikoarten hinweg durchgeführt, die dann bewertet werden. Die Risikoidentifikation erfolgt durch die Risikoverantwortlichen, welche die Risiken an den Risikobeauftragten der VIB melden. Bei der Erhebung wie auch bei der späteren Risikobewältigung gilt das Prinzip der Einzelrisikobetrachtung, d. h., jedes Risiko wird für sich dargestellt, bewertet und aktiv verfolgt.

Risikobewertung

Die Mitarbeiter des VIB-Konzerns sind zu einem bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit Risiken und Chancen im Rahmen ihrer Kompetenzen aufgefordert. Für alle relevanten Risiken werden Verantwortlichkeiten entsprechend der Hierarchie festgelegt. Ein identifiziertes Risiko wird auf seine Eintrittswahrscheinlichkeit hin beurteilt und das potenzielle Schadensausmaß ermittelt. Im nächsten Schritt entscheiden die verantwortlichen Bereichsleiter, falls notwendig gemeinsam mit dem Vorstand, über eine angemessene Risikosteuerung. Darüber hinaus werden bereits erfolgte bzw. mögliche Maßnahmen erarbeitet, regelmäßig überwacht und es wird auf eventuelle Restrisiken hingewiesen. Nicht quantifizierbare Risiken werden anhand qualitativer Merkmale bewertet.

Ein identifiziertes Risiko wird durch den entsprechenden Risikoverantwortlichen und dem Risikobeauftragten des VIB-Konzerns hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit und der potenziellen Schadenshöhe (Auswirkung) analysiert und bewertet. Für nicht quantifizierbare Risiken erfolgt eine qualitative Zuordnung anhand einer Matrix mit jeweils vier Schadens- und Eintrittswahrscheinlichkeitsklassen.

Risikomatrix der VIB Vermögen AG



1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.

3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotential eines Risikos erfolgt somit in einer Nettobetrachtung und wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

Risikosteuerung und -reporting

Die Risikokommunikation ist ein interaktiver Prozess, welcher dem Vorstand die Erkenntnisse aus individuellen Risikobewertungen sowie über eingeleitete Steuerungsmaßnahmen und deren Wirksamkeit möglichst frühzeitig und umfassend zur Verfügung stellt. Die Risikokommunikation ist ein integraler Bestandteil des Berichtswesens des VIB-Konzerns. Sie erfolgt im Regelfall „bottom-up“ über unterschiedlich abgestufte Informationswege an den Vorstand.

Damit über identifizierte Risiken und die wichtigsten Ereignisse im Marktumfeld informiert wird, ist das Risikomanagement als Bestandteil in die regelmäßigen Planungs-, Reporting- und Steuerungsroutinen integriert.

Über ein Ad-hoc-Meldewesen wird sichergestellt, dass akute Risiken jederzeit direkt an den Vorstand berichtet werden können, sodass ggf. unmittelbar mit der Umsetzung von Gegensteuerungsmaßnahmen begonnen werden kann. Akute Risiken können jederzeit und von jedem Mitarbeiter an den Risikobeauftragten oder den Vorstand direkt gemeldet werden. Der Vorstand wiederum berichtet regelmäßig im Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung der Unternehmensrisiken.

Überwachung und Optimierung des Risikomanagementsystems

Die Überwachung des RMS erfolgt systematisch mittels prozessabhängiger, d.h. laufender (in die normalen betrieblichen Abläufe integrierter) Maßnahmen wie auch mittels prozessunabhängiger Überwachungsmaßnahmen.

Die Funktionsfähigkeit des RMS wird vom Prüfungsausschuss übergreifend mindestens einmal jährlich überwacht und geprüft. Der Vorstand entscheidet in Abhängigkeit vom Ergebnis der Analyse über zu ergreifende Maßnahmen zur Änderung und Anpassung des Risikomanagementsystems.

Die Berichterstattung an den Vorstand, die zugrundeliegende Aufbereitung der Einzelrisiken durch die Risikoverantwortlichen und den Risikobeauftragten sowie die Einhaltung der prozessintegrierten Kontrollen sind Gegenstand der Überwachungstätigkeit. Weiterhin werden die Prozesse im Risikomanagement nach den gesetzlichen Vorschriften jährlich überprüft. Bei erkanntem Änderungs- oder Anpassungsbedarf werden vom Vorstand auch außerhalb der jährlichen Überprüfung Änderungen der Prozesse oder der Aufbauorganisation angestoßen und umgesetzt.

Risikomanagementdokumentation

Die bestehenden Richtlinien, Verfahren, Instrumente, Risikofelder und Zuständigkeiten sind schriftlich dokumentiert und werden laufend weiterentwickelt. Eine zusammenfassende Dokumentation enthält die wesentlichen Elemente des eingeführten Regelkreislaufs des RMS.

Chancenmanagement

Neben den Risiken sind ebenso die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS des VIB-Konzerns. Bei Chancen handelt es sich um Ereignisse oder Entwicklungen, die die Geschäftsentwicklung positiv beeinflussen können. Grundsätzlich streben wir ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an.

2. Risiken des Unternehmens²

Der VIB Konzern ist als Immobilienbestandshalter einer Reihe von Risiken ausgesetzt, die im Folgenden näher dargestellt und erläutert werden.

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland steht in engem Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Im Falle einer konjunkturellen Eintrübung besteht die Gefahr, dass sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen verringert. Dies könnte in der Folge Auswirkungen auf verschiedene Risikobereiche des VIB-Konzerns haben, wie z.B. einer abnehmenden Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen oder steigenden Finanzierungskosten.

Die deutsche Wirtschaft blickt auf ein herausforderndes Jahr zurück und verzeichnete beim Bruttoinlandsprodukt erneut ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr. Trotz weiter bestehender Unsicherheiten soll sich die wirtschaftliche Lage in 2025 wieder verbessern und am Ende des Jahres ein Plus beim Wirtschaftswachstum stehen.

² Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2024; Jahreswirtschaftsbericht 2025 der Bundesregierung

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Der deutsche Immobilienmarkt hat sich in 2024 leicht erholt. Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass sich dieser positive Trend weiter fortsetzt. Dies liegt einerseits an der spürbar verbesserten Stimmung auf Investorensseite und dem wieder wachsenden Vertrauen ausländischer Investoren. Andererseits wird damit gerechnet, dass weitere Leitzinssenkungen und sich verbessernde Finanzierungsbedingungen positiv zu dieser Entwicklung beitragen.

Zusammenfassend ist aufgrund der bestehenden Unsicherheiten die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung weiter mit Risiken behaftet, auch wenn im Verlauf des Jahres mit einer weiteren Erholung gerechnet werden kann. Um bestehenden Risiken entgegenzuwirken, setzt der VIB-Konzern auf ein diversifiziertes Geschäftsmodell, ein breites Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt und auf ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Dies hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder bewährt. Denn trotz der wirtschaftlichen und branchenbedingten Herausforderungen lag die Leerstandsquote im VIB-Konzern zum 31.12.2024 erneut wieder im niedrigen einstelligen Prozentbereich bei 3,5%.

Standortrisiko

Die Qualität der Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z. B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft, oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotenzial bestimmt, auf die die VIB keinen Einfluss hat. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die VIB beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen. Darüber hinaus ermöglicht das Inhouse-Portfolio-Management durch die Mitarbeiter des VIB-Konzerns ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, sodass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Wir stufen ein Standortrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

Bewertungsrisiko

Die Wertentwicklung von Immobilien unterliegt zahlreichen Faktoren, auf welche die VIB nur begrenzten Einfluss hat. Abhängig von der Entwicklung dieser Faktoren besteht das Risiko, dass sich der Wert des Immobilienportfolios verringern kann und die Gesellschaft Bewertungsverluste hinnehmen muss. Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios zu erhalten, werden mindestens einmal im Jahr die Markt- bzw. Zeitwerte aller Immobilien im Rahmen anerkannter Bewertungsverfahren von einem unabhängigen externen

Immobiliengutachter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge. Bewertungsschwankungen wirken sich aufgrund unserer Bilanzierung zu fortgeführten Anschaffungskosten nicht unmittelbar auf die Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung aus. Sie könnten allerdings negativen Einfluss auf Finanzierungsbedingungen haben.

Wir stufen ein Bewertungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Leerstands- und Mietausfallrisiko

Als langfristiger Immobilienbestandhalter unterliegt die VIB einem Mietausfall- und Leerstandsrisiko. Durch eine konjunkturelle Abkühlung der Wirtschaft könnte sich die Nachfrage nach Mietflächen verringern. In der Folge könnten auch die Mietpreise zurückgehen, was zu niedrigeren Mieterlösen für die VIB führen würde. Zudem besteht das Risiko eines Mietausfalls durch temporäre Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenz eines Mieters.

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dank der genannten Maßnahmen liegt die Leerstandsquote im VIB-Konzern seit Jahren konstant unter 5% und erreichte zum 31.12.2024 einen aus Sicht der Gesellschaft erneut sehr guten Wert von 3,5%.

Der Vorstand stuft ein Leerstands- und Mietausfallrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Projektentwicklungsrisiko

Die VIB unterliegt als Immobilienentwickler bestimmten Risiken, die sich aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung von Immobilien ergeben.

Grundsätzlich erfolgt bei Projektentwicklungen ein Baubeginn nicht ohne Vorvermietung. Sollten sich Verzögerungen bei der Vermarktung bzw. Vorvermietung ergeben, besteht das Risiko, dass geplante Bauvorhaben nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass veranschlagte Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden. Dies könnte zur Folge haben, dass die von der VIB kalkulierten Entwicklungsrenditen nicht mehr realisiert werden.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind auch Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Dadurch könnte es zu temporären Mietausfällen sowie Schadenersatzforderungen der Mieter kommen.

Darüber hinaus unterliegt die Immobilienentwicklung einer Reihe weiterer Risiken, wie z.B. einer falschen Markt- und Wettbewerbseinschätzung, fehlerhafter Standortauswahl, Kontaminationsrisiken bei Grundstücken und Gebäuden, Verstoß gegen Denkmalschutz- und Umweltauflagen oder aber auch Bauausführungsmängeln und Gewährleistungsansprüchen.

Um allgemeine Projektentwicklungsrisiken zu minimieren, sowie die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenbudgets sicherzustellen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben grundsätzlich mit erfahrenen Generalunternehmen zusammen. Um mögliche Probleme frühzeitig zu erkennen bzw. diesen vorzubeugen, findet ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen dem Projektentwicklungsteam der VIB sowie dem Generalunternehmer, den zuständigen Behörden sowie allen anderen involvierten Dienstleistern und Lieferanten statt.

Wir stufen ein Projektentwicklungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Akquisitionsrisiko

Neben Projektentwicklungen ist die Akquisition von Bestandsobjekten eine weitere Säule der VIB-Geschäftsstrategie. Teil dieser Akquisitionsstrategie ist auch der Erwerb von Grundstücken. Diese ergänzen die Grundstückspipeline des VIB-Konzerns und werden im Zeitverlauf sukzessive für die Entwicklung neuer Logistikprojekte verwendet.

Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können bei der VIB auch Risiken, wie z.B. verdeckte Mängel an der Gebäudesubstanz, ein zu hoher Kaufpreis, Probleme bei der prozessualen Eingliederung eines Objekts in den Konzernverbund, unerwartete Haftungsfälle oder aber auch Probleme mit neuen Mietern, entstehen.

Durch unsere langjährige Erfahrung als Immobilienbestandshalter und entsprechende Vernetzung in den gewerblichen Immobilienmarkt, versuchen wir dieses Risiko zu begrenzen. Zudem führen wir im Vorfeld jeder größeren Transaktion eine technische, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch und binden bei Bedarf externe Spezialisten wie bspw. Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater ein.

Wir schätzen ein Akquisitionsrisiko für die VIB unverändert zum Vorjahr als gering ein.

Konzentrationsrisiko

Das Mieterklientel der VIB umfasst kleine und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio des VIB-Konzerns gibt es dabei Ankermieter, die auch mehrere Objekte angemietet haben. Dabei besteht das Risiko, dass einzelne Mieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten könnten oder im schlechtesten Fall Insolvenz anmelden müssen. Dies wäre ggf. mit Zahlungsausfällen und negativen Effekten auf die Ertragslage des Unternehmens verbunden.

Der Vorstand stuft ein Konzentrationsrisiko analog zum Vorjahr als mittel ein.

Finanzierungsrisiko

Die VIB arbeitet im Rahmen der Finanzierung von Immobilienprojekten eng mit lokalen und überregionalen Banken zusammen. Eine weitere Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage könnte sich negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellen. Für die VIB könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung geplante Immobilienprojekte nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegt die VIB auch einem Liquiditätsrisiko. Das Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition der Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügte der VIB-Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die VIB hat der Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG im Rahmen eines Darlehens frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von insgesamt 250 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Dieses Darlehen ist durch 75 % der Kommanditanteile an der DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG besichert. Sowohl die Angemessenheit des Zinssatzes als auch die Werthaltigkeit der Sicherheit wurden von einem externen Gutachter bei Abschluss des Darlehensvertrages bescheinigt.

Wir stufen ein Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Zinsänderungsrisiko

Zur Finanzierung des Unternehmenswachstums wird die VIB auch zukünftig auf das Mittel der Fremdfinanzierung zurückgreifen. Somit ist die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland von großer Bedeutung, da sich der Zinsaufwand für Immobiliendarlehen direkt auf die Ertragslage des Unternehmens auswirkt.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus erhöht für die Gesellschaft das Risiko, dass sich sowohl die Zinskonditionen für die Finanzierung neuer Immobilienprojekte als auch die Zinskonditionen für aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen verschlechtern könnten.

Die EZB hat seit Mitte 2024 in mehreren Schritten die Zinsen gesenkt. Derzeit gehen wir davon aus, dass der Leitzins auch in 2025 weiter sinken wird.

Der Vorstand stuft deshalb ein Zinsänderungsrisiko von im Vorjahr mittel auf die Kategorie gering herab.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Um sich gegen steigende Zinsen abzusichern, schließt die VIB im Rahmen ihrer Finanzierungsstrategie Zinssicherungsgeschäfte ab. Diese Absicherungsgeschäfte könnten im Einzelfall Auswirkungen auf die Höhe der Zinsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft haben.

Die VIB stuft ein Risiko aus Finanzinstrumenten wie im Vorjahr als gering ein.

Rechts- und Vertragsrisiken

Neue oder geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen werden von der VIB mit großer Aufmerksamkeit verfolgt, um eine zeitnahe Reaktion zu ermöglichen. Änderungen gerade im Bereich des Bau- und Umweltrechts aber auch im Kapitalmarkt- und Steuerrecht, könnten ein Risiko darstellen, das zusätzliche Kosten verursacht bzw. sich im Einzelfall nachteilig auf die Geschäftsentwicklung der VIB auswirkt.

Der VIB-Konzern könnten in Gerichtsverfahren involviert werden, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken sowie gesellschaftsrechtlichen Themen stehen. Solche Verfahren könnten sich negativ auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auswirken. Derzeit sind verschiedene Gerichtsverfahren

anhängig, die aber weder einzeln noch kumuliert einen erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens haben könnten.

Der VIB-Konzern ist auch auf die Einhaltung von Compliance-Standards (geltende Gesetzesregelungen sowie interne Unternehmensrichtlinien wie z.B. der Verhaltenskodex, die Anti-korruptions- oder die Compliance-Richtlinie) durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Eine Nichteinhaltung könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie Reputationsschäden nach sich ziehen. Für die Einhaltung der Compliance-Standards ist bei der VIB eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl interne Richtlinien und Prozessvorgaben definiert als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter des VIB-Konzerns umfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden bei der VIB keine Verstöße gegen Compliance-Richtlinien gemeldet.

Als Immobilienbestandshalter könnten der VIB Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Lieferanten und sonstigen Geschäftspartnern betreffen (z.B. Miet- und Kaufverträge, Verträge mit Generalunternehmen, Dienstleistungs- und Beraterverträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge einer internen und bei Bedarf auch externen Überprüfung unterzogen.

Der VIB-Konzern ist aktuell an verschiedenen gerichtlichen Verfahren beteiligt, wobei aus Sicht des Vorstands keine Rechtsrisiken bestehen, die eine Gefahr für den Fortbestand der Gesellschaft darstellen könnten.

Der Vorstand stuft ein Rechts- und Vertragsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Regulatorisches Risiko

Als Aktiengesellschaft unterliegt die VIB Vermögen AG in Deutschland einer Reihe von Gesetzen und Vorschriften wie dem Aktiengesetz (AktG), dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) oder dem Handelsgesetzbuch (HGB). Darüber hinaus werden seit Jahren auch auf der Ebene der Europäischen Union verstärkt Maßnahmen ergriffen, die eine Verbesserung des Anlegerschutzes, und eine bessere Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben.

Seit 2016 gilt die EU-Markmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates). Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Kapitalmarkt-Regularien.

An unsere Aktionäre

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Durch die langjährige Notierung der VIB-Aktie an der Börse München verfügt die Gesellschaft über ein entsprechendes Kapitalmarkt-Know-how. Um den strengen Kapitalmarktregularien gerecht zu werden, greift die VIB jedoch bei Bedarf auch auf das Know-how externer Kapitalmarktspezialisten zurück.

Die VIB unterliegt in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld einem Steuerrisiko aufgrund sich ändernder Steuergesetze und Steuerrechtsprechung. Dies trifft bei der VIB insbesondere auf den Bereich der Ertrags- und Umsatzsteuergesetze zu. Im Rahmen von Steuerprüfungen könnte es zu unterschiedlichen Bewertungen von Steuersachverhalten zwischen den Finanzbehörden und der Gesellschaft kommen. Dies könnte sich negativ auf die Steuerbelastung und somit die Ertragslage und Liquidität der VIB auswirken. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind durch die Finanzbehörden keine Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die VIB geführt haben.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z. B. dem Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), der Richtlinie MIFID II (Markets in Financial Instruments Directive) oder dem Regelwerk der EU-Taxonomie. Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand und den Fachabteilungen regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig entsprechende Maßnahmen zur Abwehr und Reduzierung möglicher Risiken eingeleitet. Im Bedarfsfall greifen wir auch auf externe Spezialisten zurück, die uns in allen relevanten rechtlichen und regulatorischen Fragen beratend zur Seite stehen.

Mit Änderungen im regulatorischen Umfeld könnten Risiken verbunden sein, die sich negativ auf die operative Geschäftstätigkeit der VIB auswirken. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft zusätzliche Kosten für externe Beratung oder Schulungsmaßnahmen entstehen.

Der Vorstand stuft ein regulatorisches Risiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

Schadenrisiko

Beschädigungen oder die komplette Zerstörung von Immobilien stellen ein weiteres, potenziell großes Risiko dar. Dies könnte im Einzelfall negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der VIB haben.

Für die Immobilien des VIB-Konzerns werden in der Regel Allgefahren-Versicherungen (All-Risk-Policen) abgeschlossen, die neben den klassischen Elementen wie Schutz vor Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden auch Elementarschäden wie z. B. Hochwasser, Überschwemmung oder Schneedruck berücksichtigen. Bestandteil einer solchen Versicherung ist in der Regel auch eine Mietausfallversicherung für den Fall, dass eine Immobilie in Folge eines Schadens temporär nicht vermietet werden kann und der VIB dadurch Mieteinnahmen verloren gehen. Zur Vermeidung eines Unterversicherungsrisikos werden die Immobilien darüber hinaus von einem externen Gutachter bewertet.

Der Vorstand schätzt die negativen Folgen eines Schadensrisikos analog zum Vorjahr als gering ein.

Personalrisiko

Die Abwanderung von Mitarbeitern könnte zu einem Know-how-Verlust führen und die Nachbesetzung sowie die Einarbeitung von Fach- und Führungskräften könnte das operative Tagesgeschäft beeinträchtigen.

Die VIB begegnet diesem Risiko mit einem leistungsgerechten Vergütungssystem sowie der Gewährung von Arbeitgeberzusatzleistungen wie einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge. Darüber hinaus bietet die VIB Ausbildungsmöglichkeiten an. Seit 2013 ist die VIB ein von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute.

Insgesamt wird ein Personalrisiko, unverändert zum Vorjahr, als gering eingeschätzt.

IT-Risiko

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe der VIB stützen sich auf IT-Systeme, weshalb das Unternehmen einem IT-Risiko unterliegt. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die VIB ihre IT-Systeme laufend weiter und nutzt dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um in kurzer Zeit die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten wiederherzustellen.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Durch die seit 2018 geltende Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat sich das allgemeine Datenschutzrisiko gemäß der in der Verordnung festgelegten Geldbußen bei Verstößen erhöht. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wird bei der VIB größter Wert auf Vertraulichkeit von Daten, sichere Passwörter sowie Zugangs- und Berechtigungskonzepte aber auch die Schulung der Mitarbeiter in Bezug auf die DSGVO gelegt.

In einer zunehmend vernetzten und globalisierten Welt nimmt auch das Risiko digitaler Angriffe auf die IT-Landschaft eines Unternehmens immer weiter zu. Ein Cyber-Zwischenfall könnte in diesem Zusammenhang zu einem längeren Ausfall der Systeme aber auch dem Verlust oder Diebstahl von sensiblen Unternehmensdaten führen. Dies wäre mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für den VIB-Konzern verbunden.

Im Vergleich zum Vorjahr stufen wir ein IT-Risiko unverändert als gering ein.

3. Zusammenfassende Darstellung der Risikolage

Das Risikomanagement des VIB-Konzerns ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Trotz der wirtschaftlich herausfordernden Lage in Deutschland sind aus Sicht des Vorstands derzeit keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des VIB Konzerns darstellen könnten.

Chancenbericht

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg des VIB Konzerns auch die Wahrnehmung sich bietender Chancen von Bedeutung. Dabei ist es wichtig, dass Chancen möglichst frühzeitig identifiziert und bewertet und entsprechend den personellen und finanziellen Ressourcen des Unternehmens umgesetzt werden. Ziel ist dabei stets ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiken und Chancen.

Immobilienkäufe und Eigenentwicklungen

Durch die langjährige Erfahrung und Kompetenz als Entwickler und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien sehen wir für die VIB auch weiterhin Wachstumspotenzial im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Um möglichst attraktive Renditen zu realisieren, wollen wir einerseits attraktive Immobilienkäufe tätigen aber auch bei Projektentwicklungen weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie unserem breiten Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt profitieren. In 2024 konnte die VIB durch den zielgerichteten Kauf von 26 Büroimmobilien ihr Immobilienportfolio weiter diversifizieren und somit zukünftig stabile Mieteinnahmen und Erträge zu sichern. Die VIB sieht hier auch in 2025 Chancen durch weitere lukrative Zukäufe das Immobilienportfolio zu stärken und auszubauen. Auch im Bereich der Projektentwicklungen konnten in 2024 wieder Immobilien fertiggestellt und an die Mieter übergeben werden. Wir sehen in dieser Kernkompetenz der VIB auch zukünftig das Potenzial durch renditestarke Neubauprojekte positiv zur Unternehmensentwicklung beizutragen.

Nachverdichtungen

Das Bestandsportfolio des VIB-Konzerns umfasst zum 31.12.2024 79 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 0,89 Mio. m². Auf einigen freien Flächen dieser Objekte bietet sich noch weiteres Entwicklungspotenzial, um durch gezielte Nachverdichtungen, also der Errichtung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen auf Bestandsflächen, neue vermietbare Fläche zu schaffen. Dies bietet der VIB die Chance zusätzliche Mietererlöse zu generieren, ohne dass dabei neue Grundstücksflächen erworben werden müssen. Da das Grundstück bereits vorhanden ist, liegen auch die erzielbaren Entwicklungsrenditen i. d. R. über dem Niveau des Marktes.

„Institutional Business“

Die Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren im Rahmen des „Institutional Business“ hat sich als Geschäftsbereich der VIB weiter etabliert. In diesem Bereich verfügt die VIB über eine große Kompetenz, so dass wir hier auch in Zukunft noch weiteres Wachstumspotenzial sehen, sei es über aktives Asset Management oder weiterer Auflagen von Investmentvehikeln.

KONZERNLAGEBERICHT

Grundlagen des Konzerns

Wirtschaftsbericht

Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Konzernabschluss

Weitere Informationen

Selektive Immobilienverkäufe

Die VIB Geschäftsstrategie umfasst auch den selektiven Verkauf von Bestandsimmobilien. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden auch 2024 wieder Immobilien verkauft und lukrative Verkaufserlöse erzielt. Wir sehen auch in 2025 gute Chancen, durch selektive Verkäufe lukrative Verkaufserlöse zu erzielen.

Inhouse-Portfolio-Management

Eine wesentliche Säule des VIB Geschäftsmodells bleibt auch weiterhin die Verwaltung des Immobilienbestands durch eigene Mitarbeiter des VIB-Konzerns. Hier sehen wir auch zukünftig die Chance, dass durch das Inhouse-Management ein hoher Qualitätsstandard unserer Objekte, hohe Kosteneffizienz und eine niedrige Leerstandsquote sowie lange Mietvertragslaufzeiten erreicht werden können.

Zusammenfassende Darstellung der Chancenlage

Aus Sicht des Vorstands ist der VIB Konzern auch trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen in Deutschland gut für das laufende Geschäftsjahr 2025 aufgestellt. Der VIB-Konzern wird auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen, die einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Mieteinnahmen und des FFO (Funds from Operations) leisten.

KONZERNLAGEBERICHT

- Grundlagen des Konzerns
- Wirtschaftsbericht
- Risiko- und Chancenbericht
- Prognosebericht**

Prognosebericht³

Nach einem erneuten Rückgang wird die deutsche Wirtschaft in 2025 aller Voraussicht nach wieder leicht wachsen. Hierbei könnten einerseits eine geringere Inflation und gestiegene Realeinkommen für eine weitere Belebung des Konsums sorgen. Andererseits soll eine steigende Nachfrage aus dem Ausland sowie eine insgesamt höhere Investitionstätigkeit dazu beitragen, dass die Wirtschaftsleistung in Deutschland wieder etwas zunimmt.

Vor dem Hintergrund eines erwarteten geringen Wirtschaftswachstums, dürfte sich die in 2024 begonnene Erholung des Gewerbeimmobilienmarktes auch in 2025 weiter fortsetzen. Hierzu gehören die spürbar verbesserte Stimmung auf Investorensseite sowie das wachsende Vertrauen ausländischer Investoren. Darüber hinaus könnten sich weitere Leitzinssenkungen und sich verbessernde Finanzierungsbedingungen positiv auf die Entwicklung auswirken.

Auch wenn die konjunkturelle und branchenspezifische Entwicklung mit einer gewissen Unsicherheit behaftet ist, so rechnet der Vorstand für das laufende Jahr mit insgesamt stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft des VIB-Konzerns.

Basierend auf der operativen Geschäftsplanung rechnet der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr 2025 mit Bruttomieteinnahmen von 101 bis 105 Mio. EUR (2024: 88,9 Mio. EUR).

Darüber hinaus rechnet der Vorstand mit einem FFO vor Steuern und vor Minderheiten in der Bandbreite von 78 bis 82 Mio. EUR (2024: 79,5 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2025 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2024: 3,5%).

Die Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns darstellen. Sollten sich die wirtschaftlichen oder branchenspezifischen Rahmenbedingungen in Deutschland deutlich verschlechtern, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

Neuburg a. d. Donau, 06.03.2025



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

³ Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis), BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2024; Jahreswirtschaftsbericht 2025 der Bundesregierung

Konzernabschluss

45 Konzernabschluss

- 46 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 47 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 48 IFRS-Konzern-Bilanz
- 50 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 52 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

53 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

- 53 Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

- 54 Anwendung der IFRS
- 55 Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden
- 67 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

93 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
KONZERNABSCHLUSS			
IFRS-Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung			
Bruttomieteinnahmen	D. 1	88.898	86.876
Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	15.470	13.001
Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten	D. 2	-16.294	-14.247
Sonstige immobilienbezogene Aufwendungen	D. 3	-5.746	-3.697
Nettomieteinnahmen		82.328	81.933
Verwaltungsaufwand	D. 4	-6.576	-3.400
Personalaufwand	D. 5	-3.303	-3.951
Abschreibungen	D. 6	-139.797	-28.951
Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren	D. 7	7.245	8.132
Sonstige betriebliche Erträge/Sonstige betriebliche Aufwendungen		-853	411
Nettoerlös aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		451.608	497.758
Restbuchwert der verkauften als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien		-376.044	-389.686
Gewinn aus dem Verkauf von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	D. 8	75.564	108.072
Ergebnis vor Zinsen und sonstigen Finanzierungstätigkeiten		14.608	162.246
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	D. 9	2.804	2.842
Zinserträge	D. 10	34.265	17.187
Zinsaufwand	D. 10	-34.468	-30.576
Ergebnis vor Steuern		17.209	151.699
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	D. 11	-18.298	-4.839
Latente Steuern	D. 11	44.181	-16.022
Konzernergebnis		43.091	130.838
Ergebnisanteil Konzernaktionäre		36.142	129.604
Ergebnisanteil Minderheitenanteile	D. 12	6.949	1.234
Ergebnis je Stammaktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 13	1,09	3,92
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,09	3,92
Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 13	1,09	3,92
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,09	3,92

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

in TEUR	Anhang	2024	2023
Konzernergebnis		43.091	130.838
ÜBRIGES ERGEBNIS			
Posten, die unter bestimmten Bedingungen zukünftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können			
Cashflow Hedges		-164	1.028
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		-210	-33
Ertragsteuereffekt	D. 27	-33	5
		-244	-28
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-244	-28
Übriges Ergebnis nach Steuern		-244	-28
Gesamtergebnis nach Steuern		42.683	131.838
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		35.801	130.597
Nicht beherrschende Anteile		6.949	1.241

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31.12.2024

Aktiva

in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	D. 14	1.323.792	1.056.049
Sachanlagen	D. 16	10.113	10.572
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 17	80.329	80.329
Beteiligungen	D. 18	3.972	3.972
Ausleihungen an nahestehende Unternehmen	D. 19	259.329	250.000
Immaterielle Vermögenswerte	D. 20	32.769	37.901
Summe langfristige Vermögenswerte		1.710.304	1.438.823
KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	D. 21	9.066	5.328
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	D. 22	33.340	6.322
Forderungen aus Steuern v. Einkommen und Ertrag	D. 23	10.334	4.557
Sonstige Vermögenswerte	D. 24	7.065	92.441
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 25	127.369	237.736
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 26	0	115.358
Summe kurzfristige Vermögenswerte		187.174	461.742
Bilanzsumme		1.897.478	1.900.566

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

IFRS-Konzern-Bilanz

zum 31.12.2024

Passiva

in TEUR	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
EIGENKAPITAL			
Gezeichnetes Kapital	D. 27	33.055	33.055
Kapitalrücklage		299.307	299.307
Gewinnrücklagen		104.126	104.150
Cashflow Hedges		864	1.028
Kumulierte Ergebnisse		441.209	406.633
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		878.561	844.173
Minderheitenanteil		53.410	32.548
Summe Eigenkapital		931.971	876.721
LANGFRISTIGE SCHULDEN			
Langfristige verzinsliche Finanzschulden	D. 28	804.497	887.400
Passive latente Steuern	D. 29	52.092	74.642
Pensionsrückstellungen	D. 30	3.415	3.070
Summe langfristige Schulden		860.004	965.112
KURZFRISTIGE SCHULDEN			
Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden	D. 31	67.166	40.038
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	D. 32	6.749	649
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	D. 33	4.092	1.626
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungen	D. 34	3.372	2.907
Verbindlichkeiten aus Steuern v. Einkommen u.v. Ertrag	D. 35	12.640	0
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 36	11.484	13.512
Summe kurzfristige Schulden		105.503	58.732
Bilanzsumme		1.897.478	1.900.566

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Weitere Informationen

in TEUR	Anhang	01.01. – 31.12.2024	01.01. – 31.12.2023
C. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten		62.000	571.491
– Auszahlungen für Dividenden		–1.322	–1.134
– Veränderung Minderheiten		–21.703	0
– Erhaltene Auszahlungen		2.357	2.052
– Auszahlungen aus der Rückzahlung von Finanzkrediten		–460.513	–370.250
+ Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		2.110	1.071
+ erhaltene Zinsen	D. 10	6.329	7.275
– gezahlte Zinsen	D. 10	–34.468	–28.376
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		–445.210	182.128
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		91.187	74.741
+/- Cashflow aus der Investitionstätigkeit		243.656	–87.184
+/- Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		–445.210	182.128
Veränderung Cashflow		–110.367	169.685
+/- Konzernkreisbedingte Änderungen der Finanzmittelfonds		0	225
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	D. 38	237.736	67.826
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	D. 38	127.369	237.736

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Anhang D.28							
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Cashflow Hedge-Rücklage	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2024	33.055	299.307	104.150	406.633	1.028	844.173	32.548	876.721
Periodenergebnis	0	0	0	36.142	0	36.142	6.949	43.091
Übriges Ergebnis	0	0	0	-244	-164	-408	0	-408
Gesamtergebnis	0	0	0	35.898	864	35.801	6.949	42.684
Transaktionen mit Eigentümern	0	0	-24	0	0	-24	-18.763	-18.787
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	33.482	33.482
Ausschüttungen	0	0	0	-1.322	0	-1.322	-806	-2.128
Stand 31.12.2024	33.055	299.307	104.126	441.209	864	878.561	53.410	931.971

für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Anhang D.28							
in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Cashflow Hedge-Rücklage	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
Stand 01.01.2023	33.055	299.307	104.150	277.054	0	713.566	31.118	744.754
Effekte aus retrospektiver Bewertungs-Änderung	0	0	0	0	0	0	0	0
Stand 01.01.2023	33.055	299.307	104.150	277.054	0	713.566	31.188	744.754
Periodenergebnis	0	0	0	129.604	0	129.604	1.234	130.838
Übriges Ergebnis	0	0	0	-25	1.028	1.003	-3	1.000
Gesamtergebnis	0	0	0	129.579	1.028	130.607	1.231	131.838
Genehmigtes Kapital (Umwandlung Aktien-Dividende)	0	0	0	0	0	0	0	0
Genehmigtes Kapital (Sachkapitalerhöhung)	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto-Ausgabekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Veränderung des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0	0	1.263	1.263
Ausschüttungen	0	0	0	0	0	0	-1.134	-1.134
Stand 31.12.2023	33.055	299.307	104.150	406.633	1.028	844.173	32.548	876.721

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

Die VIB Vermögen AG, Neuburg/Donau, Deutschland, (kurz „VIB AG“ oder „Gesellschaft“) hat ihren Sitz in 86633 Neuburg/Donau, Tilly-Park 1 und ist beim Amtsgericht Ingolstadt unter der HRB-Nummer 101699 eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehrssegment m:access der Börse München und über Xetra an der Deutschen Börse AG mit Sitz in Frankfurt gehandelt.

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Die VIB Vermögen AG („Gesellschaft“) und ihre Tochtergesellschaften („VIB“ oder „Konzern“) investieren direkt oder indirekt in deutsche Gewerbeimmobilien und sind im Bereich Portfolio-, Asset und Property Management aktiv.

Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i.V.m. § 293 HGB grundsätzlich zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Aufgrund der Einbeziehung des Jahresabschlusses der VIB Vermögen AG und all ihrer Tochtergesellschaften in den Konzernabschluss der Branicks Group AG (vormals: DIC Asset AG), Frankfurt am Main (oberstes Mutterunternehmen), ab dem Geschäftsjahr 2022, entfällt jedoch die Pflicht zur Erstellung eines eigenen Konzernabschlusses für die VIB Vermögen AG. Die Aufstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315e Abs. 3 HGB).

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der

Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS IC) erstellt.

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

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wendet die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren an. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist in Anlehnung an das von der European Public Real Estate Association (EPRA) vorgeschlagene Schema erstellt worden. Neben der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Bilanz und der Kapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Eigenkapitals dargestellt.

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzern-Eigenkapitals.

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.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

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 der IFRS

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS IC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31.12.2023 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

Das IASB hat nachfolgende neue Standards und Interpretationen sowie Änderungen zu bestehenden Standards herausgegeben, deren Anwendung verpflichtend ist oder angewandt werden können. Mit der Anpassung von Formulierungen in einzelnen IFRS soll eine Klarstellung der bestehenden Regelungen erreicht werden. Daneben gibt es Änderungen mit Auswirkungen auf die Bilanzierung, den Ansatz, die Bewertung oder die erforderlichen Anhangs-Angaben.

a) In der Berichtsperiode erstmals angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Folgende Standards, Änderungen zu Standards und Interpretationen wurden in der Berichtsperiode erstmalig angewandt:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig – Verschiebung des Zeitpunkts des Inkrafttretens Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	01.01.2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback Vertrag	01.01.2024

Die Neuerungen bezüglich IAS 7 und IFRS 7 (Änderung der Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen), sowie der anderen Neuerungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden Konzernabschluss.

b) Veröffentlichte und noch nicht angewendete neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Bereits in EU-Recht übernommene neue und überarbeitete Standards und Interpretationen

Von der EU bereits übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen, die für Geschäftsjahre, die ab dem 01.01.2025 beginnen, gültig sind:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 21	Mangel an Umtauschbarkeit	01.01.2025

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet. Für künftige Geschäftsjahre werden sich gemäß den durchgeführten Analysen keine wesentlichen Auswirkungen auf Bilanzierung und Bewertung ergeben.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**Noch nicht in EU-Recht übernommene neue und geänderte Standards und Interpretationen**

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Neuerungen wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen:

Standard	Titel	Verpflichtende Anwendung für Geschäftsjahr beginnend ab
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
Änderungen an IAS 7, IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9 und IFRS 10	Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Band 11	01.01.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	01.01.2027
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027

Alle aufgeführten Standards werden von der Gesellschaft erst ab dem Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung angewendet.

Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der VIB werden aktuell noch untersucht.

C. Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, welche von der VIB AG unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder

Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

- Die Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen (d.h. der Konzern hat aufgrund aktuell bestehender Rechte die Möglichkeit, diejenigen Aktivitäten des Beteiligungsunternehmens zu steuern, die einen wesentlichen Einfluss auf dessen Renditen haben),
- eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement in dem Beteiligungsunternehmen,
- die Fähigkeit, seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen dergestalt zu nutzen, dass dadurch die Rendite des Beteiligungsunternehmens beeinflusst wird.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IFRS 10 (Konzernabschlüsse) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegabenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zudem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen. Für Erwerbe, die keine Unternehmenszusammenschlüsse im Sinne des IFRS 3 darstellen, wird der Transaktionspreis auf die übernommenen

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Vermögenswerte und Schulden aufgeteilt. Ein sich ergebender Unterschiedsbetrag zwischen Kaufpreis und dem Zeitwert der übernommenen Vermögenswerte und Schulden wird erfolgswirksam vereinnahmt.

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

Der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzern-Eigenkapital, am konsolidierten Jahresergebnis sowie Gesamtergebnis wird getrennt von den auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG entfallenden Anteilen ausgewiesen. Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

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

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Konzern bewertet bestimmte Finanzinstrumente (z.B. Derivate) und bestimmte nicht-finanzielle Vermögenswerte zu jedem Abschlussstichtag mit dem beizulegenden Zeitwert gemäß IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem gewöhnlichen Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder

- a) auf dem Hauptmarkt für den Vermögenswert oder die Schuld stattfindet, oder
- b) auf dem vorteilhaftesten Markt für den Vermögenswert bzw. die Schuld, sofern kein Hauptmarkt vorhanden ist.

Der Konzern muss Zugang zum Hauptmarkt oder zum vorteilhaftesten Markt haben.

Der beizulegende Zeitwert eines Vermögenswerts oder einer Schuld bemisst sich anhand der Annahmen, die Marktteilnehmer bei der Preisbildung für den Vermögenswert bzw. die Schuld zugrunde legen würden. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Marktteilnehmer in ihrem besten wirtschaftlichen Interesse handeln.

Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts eines nicht-finanziellen Vermögenswerts wird die Fähigkeit des Marktteilnehmers berücksichtigt, durch die höchste und beste Verwendung des Vermögenswerts oder durch dessen Verkauf an einen anderen Marktteilnehmer, der für den Vermögenswert die höchste und beste Verwendung findet, wirtschaftlichen Nutzen zu erzeugen.

Der Konzern wendet Bewertungstechniken an, die unter den jeweiligen Umständen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts zur Verfügung stehen. Dabei werden sowohl beobachtbare als auch nicht beobachtbare Inputfaktoren verwendet.

Alle Vermögenswerte und Schulden, für die der beizulegende Zeitwert bestimmt oder im Abschluss ausgewiesen wird, werden in die nachfolgend beschriebene Fair-Value-Hierarchie eingeordnet, basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist:

- Stufe 1 In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise.
- Stufe 2 Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.
- Stufe 3 Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bei Vermögenswerten und Schulden, die auf wiederkehrender Basis im Abschluss erfasst werden, bestimmt der Konzern, ob Umgruppierungen zwischen den Stufen der Hierarchie stattgefunden haben, indem er am Ende jeder Berichtsperiode die Klassifizierung (basierend auf dem Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist) überprüft.

Die für die Konzernrechnungslegung leitenden Mitarbeiter legen gemeinsam mit dem Vorstand die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende und nicht wiederkehrende Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest.

Um die Angabe-Anforderungen bezüglich des beizulegenden Zeitwerts zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Beteiligungsunternehmens mitzuwirken, nicht aber die Beherrschung oder die gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine gemeinsame Vereinbarung, bei der die Parteien, die gemeinschaftlich die Führung über die Vereinbarung ausüben, Rechte am Nettovermögen des Gemeinschaftsunternehmens besitzen. Gemeinschaftliche Führung ist die vertraglich vereinbarte Teilhabe an der Beherrschung über eine Vereinbarung, die nur dann besteht, wenn Entscheidungen über die maßgeblichen Tätigkeiten die einstimmige Zustimmung der an der gemeinschaftlichen Führung beteiligten Parteien erfordern.

Die Überlegungen, die zur Bestimmung des maßgeblichen Einflusses oder der gemeinschaftlichen Führung angestellt werden, sind mit denen vergleichbar, die zur Bestimmung der Beherrschung von Tochterunternehmen erforderlich sind. Die Anteile des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen oder einem Gemeinschaftsunternehmen werden nach der Equity-Methode bilanziert.

Nach der Equity-Methode werden die Anteile an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen bei der erstmaligen Erfassung mit den Anschaffungskosten angesetzt. Der Buchwert der Beteiligung wird angepasst, um Änderungen des Anteils des Konzerns am Nettovermögen des assoziierten Unternehmens oder Gemeinschaftsunternehmens seit dem Erwerbszeitpunkt zu erfassen. Der mit dem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen verbundene Geschäfts- oder Firmenwert ist im Buchwert des Anteils enthalten und wird weder planmäßig abgeschrieben noch einem gesonderten Wertminderungstest unterzogen.

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

Zum 31.12.2024 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- GEG Public Infrastructure IV (Anteil 77 %)
- KHI Immobilien GmbH (Kapitalanteil 41,7 %)

Die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG ist zum 31.12.2024 aufgrund des Abgangs zu Beginn des Geschäftsjahres nicht mehr enthalten.

Beteiligungen

In den Beteiligungen sind 1,8 % der Anteile Immobilienportfolien enthalten.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Zur Veräußerung gehalten eingestufte Vermögenswerte

Die Umgliederung langfristiger Vermögenswerte in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchst wahrscheinlich sein sowie der Verkauf erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Einstufung durchgeführt werden. Die Einstufung als zur Veräußerung gehalten liegt vor, sobald die Verkaufsverhandlungen ein finales Stadium erreicht haben bzw. sobald ein notarieller Kaufvertrag über den Verkauf abgeschlossen ist oder der Vorstand die Vermögenswerte konkret veräußern möchte. Da es sich bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen regelmäßig um Investment Properties handelt, werden diese zu dem niedrigeren Wert zwischen Fair Value abzüglich Veräußerungskosten und fortgeführten Anschaffungskosten (Buchwert) bilanziert.

Als zur Veräußerung gehalten klassifizierte Vermögenswerte und Schulden werden in der Bilanz separat als kurzfristige Posten ausgewiesen.

Segmentberichterstattung

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

Ein Geschäftssegment ist in IFRS 8.5 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ähnliche langfristige Erträge bzw. vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweist. Die einzelnen Geschäftssegmente sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Der Ende 2022 neu hinzugekommene Geschäftsbereich „Management von Immobilien institutioneller Investoren“ ist nach wie vor im Aufbau. Die Erträge aus diesem Bereich sind bisher nicht signifikant im Konzern und sind daher noch nicht wesentlicher Teil des internen Berichtsreportings. Der Konzern stellt diesbezüglich ein sog. „Ein-Segment-Unternehmen“ dar. Auf eine Segmentberichterstattung wird deshalb verzichtet.

Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung ist in Übereinstimmung mit IAS 7 erstellt und in die Bereiche Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit, Finanzierungstätigkeit sowie Investitionstätigkeit gegliedert.

Der Cashflow aus der betrieblichen Tätigkeit wird hierbei nach der indirekten Methode ermittelt. Im Cashflow aus Investitionstätigkeit werden die Auszahlungen im Zusammenhang mit Einzahlungen aus Abgängen von Investment Properties und Finanzanlagen saldiert ausgewiesen.

Zinsen und Dividendeneinnahmen werden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit gezeigt, genauso wie die Zins- und Dividendenzahlungen.

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, die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann.

Der VIB-Konzern hat Leasingverträge zur gewerblichen Vermietung seiner als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien abgeschlossen. Der Konzern hat in Anbetracht der Vertragsbedingungen, darunter beispielsweise des Umstands, dass die Leasinglaufzeit nicht den wesentlichen Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gewerbeimmobilie abbildet, festgestellt, dass alle mit dem Eigentum an den vermieteten Immobilien verbundenen maßgeblichen Chancen und Risiken beim Konzern verbleiben. Der Konzern bilanziert diese Verträge daher als Operating-Leasingverträge. Die Erträge aus den Operating-Leasingverträgen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst und aufgrund des betrieblichen Charakters unter den Bruttomieteinnahmen ausgewiesen.

Die im Rahmen der Nebenkosten abgerechneten Grundsteuern und Versicherungen stellen keine eigene Leistungsverpflichtung dar und werden entsprechend den Bruttomieten zugerechnet.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Der VIB-Konzern nimmt in Zusammenhang mit den an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten ein, da die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen üblicherweise beim VIB-Konzern liegt, bevor diese auf die Kunden übergeht.

Der VIB-Konzern erbringt seit Ende des Geschäftsjahres 2022 zudem Dienstleistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen, die unter den Erträgen aus Immobilienverwaltungsgebühren ausgewiesen werden. Die Verträge sagen gegenüber dem Kunden mehrere eigenständig abgrenzbare (Dienst)-Leistungen zu. Einige der identifizierten Leistungsverpflichtungen werden zeitraumbezogen nach IFRS 15.38 (a) und einige werden zeitpunktbezogen erfüllt.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausgereichten 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.

Vorauszahlungen für Leistungen, die erst in späteren Perioden anfallen, werden abgegrenzt und periodengerecht in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe aus laufendem und latentem Steueraufwand 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 Verbindlichkeiten-Methode (Asset and Liability Method) gemäß IAS 12 auf zu erwartende Steuerbe- bzw. -entlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbasis, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf wahrscheinlich realisierbare Verlustvorträge gebildet.

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

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

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

Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die im sonstigen Ergebnis oder direkt im Eigenkapital erfasst werden.

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Latente Steuerverpflichtungen, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen (sog. Outside Basis Differences), 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.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Investment Properties)

Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten oder erstellt werden, werden als „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Investment Properties) klassifiziert. Sie werden bei Zugang mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Bei der Folgebewertung wird das Anschaffungskostenmodell nach IAS 40.56 gewählt. Dabei werden die Investment Properties nach den Vorschriften des IAS 16 bewertet, d. h. zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Zuschreibungen. Fremdkapitalkosten werden, sofern sie direkt dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, über den Zeitraum aktiviert, in dem im Wesentlichen alle Arbeiten abgeschlossen sind, um den qualifizierten Vermögenswert für seinen beabsichtigten Gebrauch oder Verkauf herzurichten. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu bringen. Andernfalls werden die Fremdkapitalkosten unmittelbar im Aufwand erfasst.

Grundstücke werden nicht abgeschrieben. Gebäude werden linear über ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Sie werden jährlich im Rahmen eines Wertminderungstestes (Vergleich von fortgeführten Anschaffungskosten und dem erzielbaren Betrag) auf Wertminderung überprüft sowie zusätzlich, wenn zu anderen Zeitpunkten Hinweise für eine mögliche Wertminderung vorliegen.

Für die Abschreibung der Gebäude werden folgende Nutzungsdauern zugrunde gelegt:

in Jahren	Nutzungsdauer
Logistik und Light Industrial Gebäude	33
Kauf- und Warenhäuser, Einkaufspassagen, SB-Märkte	50
Bürogebäude, Büro- und Geschäftshäuser	50
Wohnhäuser	50
Parkhäuser, Tiefgaragen	50

Die Immobilien der Gesellschaft werden grundsätzlich als Finanzinvestition behandelt, da der reine Handel mit Immobilien nicht als Teil der Geschäftstätigkeit anzusehen ist. Aufgrund der Bewertung zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten sind die Marktwerte (beizulegende Zeitwerte) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Anhang anzugeben (siehe Punkt 14 in Kapitel D). Die Bewertung erfolgt durch unabhängige Sachverständige und wird in Übereinstimmung mit den internationalen Bewertungsstandards (IVS) durchgeführt. Der beizulegende Zeitwert wird insbesondere auf der Grundlage von diskontierten künftigen Einnahmeüberschüssen nach der Discounted-Cashflow-Methode oder, sofern verfügbar, anhand von Kaufvertragsangeboten, Vergleichs- bzw. Marktpreisen ermittelt. Der beizulegende Zeitwert ergibt sich als Nettowert, das heißt nach Abzug von Transaktionskosten, die ein tatsächlicher Erwerb auslösen könnte.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cashflow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf Punkt 15 in Kapitel D.

Grundstücke in Entwicklung und Anlagen im Bau werden ebenfalls als Investment Properties ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag wurden diese ebenfalls mit den fortgeführten Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

Sachanlagen

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

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

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:

- Geschäftsgebäude (eigen) 20 – 50 Jahre
- sonstige Sachanlagen 3 – 12 Jahre

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

Es bestehen keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von Sachanlagen und keine vertraglichen Verpflichtungen, Sachanlagen zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln.

Immaterielle Vermögenswerte

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von vier Jahren unterstellt. Dienstleistungsverträge werden über einen Zeitraum zwischen vier bis 14 Jahren abgeschrieben. Es gibt keine immateriellen Vermögenswerte mit unbegrenzter Nutzungsdauer.

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 den Vorjahren vorgenommenen außer-planmäßigen Abschreibung.

Leasingverhältnisse

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

VIB AG Konzern als Leasingnehmer

Der Konzern hat als Leasingnehmer von Firmen-Leasingfahrzeugen nur Verträge in unwesentlichem Umfang abgeschlossen. Auch die nach IFRS 16 zu berücksichtigenden Erbaurechte existieren nur in geringem Umfang. Daher wird auf die Anwendung des IFRS 16 verzichtet.

VIB AG Konzern als Leasinggeber

Leasingverhältnisse, bei denen nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken vom Konzern auf den Leasingnehmer übertragen werden, werden als Operating-Leasingverhältnisse eingestuft. Entstehende Mieteinnahmen werden linear über die Laufzeit der Leasingverhältnisse erfasst und aufgrund ihres betrieblichen Charakters unter den Bruttomieteinnahmen ausgewiesen. Anfängliche direkte Kosten, die bei den Verhandlungen und dem Abschluss eines Operating-Leasingverhältnisses entstehen, werden dem Buchwert des Leasinggegenstandes hinzugerechnet und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses auf gleiche Weise wie die Leasingerträge als Aufwand erfasst. Bedingte Mietzahlungen werden in der Periode als Ertrag erfasst, in der sie erwirtschaftet werden.

Finanzinstrumente

Ein Finanzinstrument ist ein Vertrag, der bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und beim anderen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Finanzielle Vermögenswerte

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Beim erstmaligen Ansatz werden finanzielle Vermögenswerte für die Folgebewertung entweder als zu fortgeführten Anschaffungskosten, als erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis oder als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet klassifiziert.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs-komponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zu seinem beizulegenden Zeitwert sowie im Falle eines finanziellen Vermögenswerts, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zuzüglich der Transaktionskosten oder, sofern sie unter IFRS 16 fallen, linear erfasst.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs-komponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet oder, sofern sie unter IFRS 16 fallen, linear erfasst.

Damit ein finanzieller Vermögenswert als zu fortgeführten Anschaffungskosten oder erfolgs-neutral zum beizulegenden Zeitwert im sonstigen Ergebnis bewertet klassifiziert und bewertet werden kann, dürfen die Cashflows ausschließlich aus Tilgungs- und Zinszahlungen (solely payments of principal and interest – SPPI) auf den ausstehenden Kapitalbetrag bestehen. Diese Beurteilung wird als SPPI-Test bezeichnet und auf der Ebene des einzelnen Finanzinstru-ments durchgeführt.

Je nach Geschäftsmodell entstehen die Cashflows durch die Vereinnahmung vertraglicher Cashflows, den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte oder durch beides. Diese verschie- denen Cashflows/Zahlungsströme werden anschließend zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte sowie zur Beurteilung der Klassifizierung auf Konzernebene herangezogen.

Der Konzern hält überwiegend Finanzinstrumente der Kategorie zu fortgeführten Anschaf- fungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente), wobei die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten und

- die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeit- punkten zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Der Konzern hält ebenfalls Finanzinstrumente der Kategorie erfolgswirksam zum beizule- genden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (Zinnsicherungskontrakte), wobei die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, Zinsrisiken zu reduzieren.

Folgebewertung

Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte werden in Folgeperioden unter Anwendung der Effektivzinsmethode bewertet und sind auf Wertmin- derungen zu überprüfen. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn der Vermögenswert ausgebucht, modifiziert oder wertgemindert wird.

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegen nahe- stehende Unternehmen sowie sonstige Vermögenswerte, unter denen überwiegend Versiche- rungsrückstellungen ausgewiesen sind.

Ausbuchung

Ein finanzieller Vermögenswert (bzw. ein Teil eines finanziellen Vermögenswerts oder ein Teil einer Gruppe ähnlicher finanzieller Vermögenswerte) wird hauptsächlich dann ausgebucht (d.h. aus der Konzernbilanz entfernt), wenn die vertraglichen Rechte auf den Bezug von Cash- flows aus dem finanziellen Vermögenswert erloschen sind.

Wertminderung von finanziellen Vermögenswerten

Der Konzern erfasst bei allen Schuldinstrumenten sowie Leasingforderungen, die nicht erfolgs- wirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste gemäß dem expected credit loss model (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer Kreditbesiche- rungen, die wesentlicher Bestandteil der Vertragsbedingungen sind.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Erwartete Kreditverluste werden in zwei Schritten erfasst. Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat, wird eine Risikovorsorge in Höhe der erwarteten Kreditverluste erfasst, die auf einem Ausfallereignis innerhalb der nächsten zwölf Monate beruhen (12-Monats-ECL). Für Finanzinstrumente, deren Ausfallrisiko sich seit dem erstmaligen Ansatz signifikant erhöht hat, hat ein Unternehmen eine Risikovorsorge in Höhe der über die Restlaufzeit erwarteten Kreditverluste zu erfassen, unabhängig davon, wann das Ausfallereignis eintritt (Gesamtlaufzeit-ECL).

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Zu jedem Abschlussstichtag wird eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL erfasst. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

Der Konzern geht bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall aus, wenn vertragliche Zahlungen 90 Tage überfällig sind. Außerdem kann er in bestimmten Fällen bei einem finanziellen Vermögenswert von einem Ausfall ausgehen, wenn interne oder externe Informationen darauf hindeuten, dass es unwahrscheinlich ist, dass der Konzern die ausstehenden vertraglichen Beträge vollständig erhält, bevor alle von ihm gehaltenen Kreditbesicherungen berücksichtigt werden. Ein finanzieller Vermögenswert wird abgeschrieben, wenn keine begründete Erwartung besteht, dass die vertraglichen Cashflows realisiert werden.

Finanzielle Verbindlichkeiten

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen, sonstige Verbindlichkeiten und Darlehen einschließlich Kontokorrentkrediten.

Erstmaliger Ansatz und Bewertung

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designed wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

Folgebewertung

Die Folgebewertung finanzieller Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

Fortgeführte Anschaffungskosten werden unter Berücksichtigung eines Agios oder Disagios bei Akquisition sowie von Gebühren oder Kosten berechnet, die einen integralen Bestandteil des Effektivzinssatzes darstellen.

Die Amortisation mittels der Effektivzinsmethode ist in der Gewinn- und Verlustrechnung als Teil der Finanzaufwendungen enthalten.

Ausbuchung

Eine finanzielle Verbindlichkeit wird ausgebucht, wenn die ihr zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt, aufgehoben oder erloschen ist. Wird eine bestehende finanzielle Verbindlichkeit durch eine andere finanzielle Verbindlichkeit desselben Kreditgebers mit substanzial anderen Vertragsbedingungen ausgetauscht oder werden die Bedingungen einer bestehenden Verbindlichkeit wesentlich geändert, so wird ein solcher Austausch oder eine solche Änderung als Ausbuchung der ursprünglichen Verbindlichkeit und Ansatz einer neuen Verbindlichkeit behandelt. Die Differenz zwischen den jeweiligen Buchwerten wird erfolgswirksam erfasst.

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. Ein Teil des Bankguthabens ist verpfändet, aber nicht verfügbungsbeschränkt. 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.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Eigenkapital

Die Namensaktien 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. Ferner werden dem Eigenkapital die Kapitalrücklagen, die Gewinnrücklagen, der Gewinnvortrag des Konzerns sowie die Anteile der nicht beherrschenden Gesellschafter zugerechnet.

Rückstellungen

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

Pensionsrückstellungen

Die versicherungsmathematische Bewertung der Pensionsrückstellungen für die betriebliche Altersversorgung erfolgt nach IAS 19. Die Rückstellung wird nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren für leistungsorientierte Versorgungspläne gebildet. Dabei werden sich am Jahresende ergebende Unterschiedsbeträge (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral im übrigen Ergebnis gezeigt und direkt unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

Fremdwährungen

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

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 den vom Management festgelegten Grundsätzen. Es umfasst 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 Funktions-trennung werden die finanziellen Risiken, denen der Konzern ausgesetzt ist, durch verschiedene Maßnahmen laufend bewertet, überwacht und aktiv bewirtschaftet.

Bewertungsunsicherheiten, Ermessensspielräume und Schätzungsunsicherheiten

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

- Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte sowie der Value in Use für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen finanzieller Vermögenswerte. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente.
- 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 steuerpflichtigen Einkommen eine wesentliche Rolle.
- Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

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

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der 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 2025 zu erwarten.

Angaben zu Tochterunternehmen

Zum 31.12.2024 wurden neben dem Mutterunternehmen 46 (im Vorjahr 26) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31.12.2024:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2024	31.12.2023
Merkur GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Management GmbH (vormals: DIC Fund Management GmbH)	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Balance GmbH (vormals: DIC Fund Balance II GmbH)	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien GmbH & Co. KG ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
VIB Finance Management GmbH ¹	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	74,00
IPF 1 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	89,90	75,00
VIB Objekt Filderstadt GmbH (vormals: DIC HI Obj. 1. GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Ratingen GmbH (vormals: DIC HI Obj. Ratingen GmbH)	Neuburg a.d. Donau	89,90	89,90

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2024	31.12.2023
VIB Objekt Gottmandingen GmbH (vormals: DIC Objekt Nürnberg GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Halle Weststraße (vormals: DIC Objekt Halle Weststraße GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Mannheim GmbH (vormals: DIC AP Objekt 5 GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Langenselbold GmbH (vormals: DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Langenhagen GmbH ²	Frankfurt am Main	89,90	89,90
DIC Objekt Hamburg Harburg GmbH ⁴	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Köln MBC GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC 26 Erfurt GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC OP Objekt 1 GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC OP Objekt 3 GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC OP Objekt 4 GmbH ³	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH ⁴	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt Insterburger Straße 5 GmbH ⁴	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH ⁴	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt Insterburger Straße 7 GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt Königsberger Straße 29 GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,90	0

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2024	31.12.2023
DIC AP Objekt 6 GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC DP Objekt 2 GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH ⁶	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC AP Objekt 3 GmbH ⁶	Frankfurt am Main	89,90	0
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG ⁵	Frankfurt am Main	89,70	0
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH ⁵	Frankfurt am Main	89,70	0
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00

¹ Erstkonsolidierung erfolgte zum 31.03.2023.

² Erstkonsolidierung erfolgte zum 30.06.2023.

³ Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.04.2024.

⁴ Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.07.2024.

⁵ Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.08.2024.

⁶ Erstkonsolidierung erfolgte zum 01.10.2024.

Im Geschäftsjahr 2024 vergrößerte sich der Kreis der Tochtergesellschaften. Ebenso wurde die UFH Verwaltung GmbH auf die VIB Fund Management GmbH und die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG auf die VIB Vermögen AG verschmolzen.

Die VIB hat unterjährig 89,9% und 89,7% der Anteile an diversen Immobilienobjektgesellschaften übernommen. Hierbei handelt es sich nicht um Unternehmenserwerbe nach IFRS 3, da kein Business übernommen wurde. Hinzu gekommen ist die VIB Objekt Hamburg Harburg GmbH, DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH, DIC Objekt Köln MBC GmbH, DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH, DIC 26 Erfurt GmbH, DIC OP Objekt 1 GmbH, DIC OP Objekt 3 GmbH, DIC OP Objekt 4 GmbH, DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH, DIC AP Objekt Insterburger Straße 5 GmbH, DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH, DIC AP Objekt Insterburger Straße 7 GmbH, DIC AP Objekt Königsberger Straße 29 GmbH, DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH, DIC AP Objekt 6 GmbH, DIC DP Objekt 2 GmbH, DIC Objekt Zeppelinheim GmbH, DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH, DIC AP Objekt 3 GmbH, DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG und

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

DIC Hamburg Objekt 5 GmbH. Insgesamt wurden Investment Properties in Höhe TEUR 611.126 und finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe TEUR 355.413 übernommen.

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen denen dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Punkt 53 verwiesen.

	Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
	31.12.2024	31.12.2023
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen	53.410	14.079
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile	53.410	30.111

Die im Geschäftsjahr zugegangenen Minderheitenanteile sind im Einzelnen jeweils unwesentlich. Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen keine wesentlichen nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen. Beiden langfristigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um die nach IAS 16 bewerteten Investment Properties.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz

1. Bruttomieteinnahmen

Bei den Bruttomieteinnahmen handelt es sich ausschließlich um Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties. Aufgrund des Ankaufes im Geschäftsjahr haben sich die Mieterlöse von TEUR 86.876 auf TEUR 88.898 erhöht.

2. Erträge und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten

Die Erträge aus Betriebs- und Nebenkosten beinhalten auch weiterbelastete Grundsteuern und Gebäudeversicherungen, aus denen der Mieter keinen separaten Nutzen zieht. Die korrespondierenden Kosten für den Bezug solcher Leistungen werden unter den Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten ausgewiesen.

Die VIB nimmt bezüglich der im Zusammenhang mit der Vermietung von Investment Properties an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten ein. Insofern sind diese den Mietern berechneten Nebenkosten innerhalb der Mieteinnahmen darzustellen.

Unter den Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten werden typischerweise die Kosten für Wasser, Strom, Heizung, Grundsteuer, Versicherungen, Brandmeldeanlagen sowie die anfallenden Wartungs- und Servicekosten ausgewiesen.

Die Deckungslücke zwischen den Erträgen und Aufwendungen aus Betriebs- und Nebenkosten in Höhe von TEUR 824 (Vorjahr: TEUR 1.249) resultiert vornehmlich aus den Kosten, die aufgrund vertraglicher Ausnahmeregelungen im Rahmen der jährlichen Nebenkostenabrechnung nicht an den Mieter weiterbelastet werden können.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

3. Sonstige Immobilienbezogene Aufwendungen

Die sonstigen immobilienbezogenen Aufwendungen enthalten die Kosten, die durch die Bewirtschaftung der vermieteten Immobilien anfallen, aber im Zuge der Betriebskostenabrechnung nicht auf den Mieter umgelegt werden, weil sie mit der Erhebung der Miete bereits abgegolten sind. Dazu gehören beispielsweise Kosten für die Beseitigung der durch Abnutzung bzw. Alterung der Gebäude entstehenden baulichen Mängel, insbesondere die Instandhaltung und Erneuerung der Dächer, Fenster und Gebäudefassaden, Brandschutz-, Heiz- und Klimatechnik, sowie Wertberichtigungen auf zweifelhafte Mietforderungen.

4. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 3.400 auf TEUR 6.576 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- u. Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations und Aufsichtsratsvergütungen zusammen. Der Anstieg der Rechts- und Beratungskosten ist vor allem auf die rechtliche Beratung bezüglich der Verschmelzung der BBI, der Beratung für die Finanzierungen und Objektbewertungen zurück zu führen.

in TEUR	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	3.158	682
Aufsichtsratsvergütung	204	241
Nebenkosten der Geldbeschaffung	250	139
Prüfungskosten	471	268
Kosten der Hauptversammlung	585	332
Marketing/Investor Relations	219	177
Personalbeschaffung und sonstige Personalkosten	595	703
Kfz-Kosten	135	133
EDV-Kosten	241	118
Versicherungen/Beiträge und Abgaben	348	197
Übrige	370	410
	6.576	3.068

Für die erbrachten Dienstleistungen des Konzernabschlussprüfers BDO AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München sind folgende Honorare angefallen.

in TEUR	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	187	187
Sonstige Leistungen	11	11
	198	198

Die Honorare für Abschlussprüfungen betreffen die Prüfung des Konzernabschlusses und der gesetzlich vorgeschriebenen Abschlüsse der VIB Vermögen AG und ihrer verbundenen Unternehmen.

Die sonstigen Leistungen betreffen ausschließlich andere Bestätigungsleistungen für freiwillige Jahresabschlussprüfungen.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

5. Personalaufwand

in TEUR	2024	2023
Löhne und Gehälter	2.808	3.409
Sozialabgaben	494	542
	3.303	3.951

Der Personalaufwand ist im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 648 gesunken. Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 und im Jahresdurchschnitt hat der VIB-Konzern neben den zwei Vorständen (31.12.2023: zwei Vorstände) 27 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2023: 27 Mitarbeiter) beschäftigt.

6. Abschreibungen

in TEUR	2024	2023
Abschreibungen Immat. Vermögenswerte	5.169	5.142
Abschreibungen Sachanlagevermögen	461	478
Abschreibungen Immobilien	22.923	23.331
Abschreibung auf zu Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	111.244	0
	139.797	28.951

Im Geschäftsjahr sind die Abschreibungen von TEUR 28.951 auf TEUR 139.797 gestiegen. Die Abschreibungen auf Immobilien sind aufgrund der Abgänge aus Verkäufen und Zugang durch Käufe um TEUR 363 gesunken. Aufgrund des Abgangs des VIB Retail Balance I sind die außerplanmäßigen Abschreibungen der zu Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten um TEUR 111.244 gestiegen. In der Gesamtbetrachtung seit Auflage einschl. Verkaufsgewinn, Akquisitionsgebühr, Beteiligungsertrag und Zinsertrag sowie Asset und Propertymanagementgebühren in den Jahren 2022 bis 2024 ist ein Gesamtergebnis nach Steuern von –8,9 Mio. EUR entstanden. In den Abschreibungen für Immobilien sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten (Vorjahr: TEUR 102).

7. Erträge aus Immobilienverwaltungsgebühren

Die Erträge in Höhe von TEUR 7.245 (Vorjahr: TEUR 8.132) betreffen Asset und Propertymanagement-Gebühren sowie Transaktionsgebühren mit dem Management der von der VIB verwalteten Investmentvehikel aus dem Geschäftsbereich „Institutional Business“ (IBU).

8. Gewinn/Verlust aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien

Aufgrund von Objektverkäufen im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde im Geschäftsjahr ein Ertrag aus dem Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von TEUR 75.564 (Vorjahr: TEUR 108.072) realisiert.

9. Ergebnis aus assoziierten Unternehmen

Die Erträge entfallen auf die folgenden at equity bewerteten Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen:

in TEUR	2024	2023
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	0	–11
KHI Immobilien GmbH	0	–29
VIB Retail Balance I	2.804	2.824
	2.804	2.784

Der Ansatz der Erträge aus assoziierten Unternehmen erfolgt nach IAS 28 und beinhaltet sowohl den Anteil am Gewinn und Verlust des Beteiligungsunternehmens als auch Anpassungen des Buchwertes der Anteile aufgrund von Wertminderungen. Die Anteile an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG sowie die Anteile an der VIB Retail Balance I sind im laufenden Geschäftsjahr abgegangen.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**10. Zinsaufwendungen und -erträge**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen in Höhe von TEUR 34.468 (Vorjahr: TEUR 30.576) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten. Die Zinserträge in Höhe von TEUR 34.265 (Vorjahr: 17.186) resultieren im Wesentlichen aus Zinsen auf die Ausleihung an die Branicks Group AG TEUR 27.625 (Vorjahr: TEUR 10.569).

11. Ertragsteuern

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2024	2023
Tatsächlicher Ertragsteueraufwand	18.298	4.839
Latenter Ertragsteuerertrag (Vorjahr: Latenter Ertragsteueraufwand)	-44.181	16.022
Aufwand aus Ertragsteuern	-25.883	20.861

Der tatsächliche Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer (15,00%) zuzüglich Solidaritätszuschlag (5,50% hierauf) zusammen.

Der Aufwand aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien.

in TEUR	2024	2023
Immobilienbewertung	44.181	16.017
Übrige	0	5
Latenter Ertragssteuerertrag (Vorjahr: Latenter Ertragsteueraufwand)	44.181	16.022

In der nachfolgenden Überleitungsrechnung werden die Unterschiede zwischen dem erfassten Ertragsteueraufwand und dem erwarteten Ertragsteueraufwand ausgewiesen. Der erwartete Ertragsteueraufwand ergibt sich aus dem Ergebnis vor Ertragsteuern multipliziert mit dem erwarteten Steuersatz. Der erwartete Ertragsteuersatz beinhaltet die gesetzliche deutsche Körperschaftsteuer sowie den darauf entfallenden Solidaritätszuschlag. Aufgrund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit, wie auch bereits im Vorjahr, 15,825%. Eventuelle Gewerbesteureffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

in TEUR	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.209	151.699
Ertragsteuersatz: 15,825%		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	2.723	24.006
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at-equity-Beteiligungen	443	-450
Steuereffekte aus der Nutzung von Verlusten	-31.136	0
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	1.325	1.104
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	1.321	14
Sonstiges	-559	-900
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	-25.883	20.861

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
VeränderungsrechnungKonzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**12. Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis**

Im Konzernergebnis von TEUR 43.091 (Vorjahr: TEUR 130.838) sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter in Höhe von TEUR 6.949 (Vorjahr: TEUR 1.234) enthalten. Der Gewinnanteil ist im Wesentlichen auf den Gewinn aus dem Verkauf der Interpark Immobilien GmbH zurückzuführen.

13. Ergebnis je Aktie

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

	2024	2023
ERGEBNIS (in TEUR)		
Konzernergebnis	43.091	130.838
Abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-6.949	-1.234
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	36.142	129.604
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	36.142	129.604
ANZAHL DER AKTIEN (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	33.054.587	33.054.587
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	33.054.587	33.054.587
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,09	3,92
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,09	3,92
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,09	3,92
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,09	3,92

Ausschüttung

Für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch die VIB Vermögen AG Dividende in Höhe von TEUR 1.322 ausgeschüttet.

14. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien

in TEUR	2024	2023
Anschaffungskosten Stand 01.01.	1.133.853	1.212.859
Zugänge	654.472	54.367
Änderung Konsolidierungskreis	0	25.550
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-271.621	-12.400
Abgänge	-135.047	-146.523
Stand 31.12.	1.381.657	1.133.853
Abschreibungen Stand 01.01.	77.804	66.951
Zugänge	22.923	23.331
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-30.856	-694
Abgänge	-12.006	-11.784
Stand 31.12.	57.864	77.804
Buchwert 01.01.	1.056.049	1.145.908
Buchwert 31.12.	1.323.792	1.056.049
Beizulegender Zeitwert ¹	1.673.911	1.671.529

¹ Inkl. Minderheitenanteile und IFRS-5-Immobilien

Die Zugänge beinhalten die Anzahlung für die Projektentwicklungen, sowie Ankäufe von Objektgesellschaften (siehe Angaben zu Tochtergesellschaften).

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**15. Bemessung des beizulegenden Zeitwerts**

Nachfolgende Tabelle zeigt die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden des Konzerns nach Hierarchiestufen.

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31.12.2024

in TEUR	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
		notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
BEIZULEGENDEN ZEITWERTE DER ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:				
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)				
Logistik/Light Industrial	605.828	–	–	605.828
Handel	57.461	–	–	57.461
Büro	386.590	–	–	386.590
Gemischt genutzt	172.824	–	–	172.824
Geschäftshäuser/Sonstiges	19.432	–	–	19.432
Anlagen im Bau	81.657	–	–	81.657
als Ausleihungen an nahestehende Unternehmen gehaltene Vermögenswerte				
Teilschuldverschreibung	9.329	8.417	–	–

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung

in TEUR	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gem. IFRS 5 (Punkt 27)				
Unternehmensanteile	0	0	–	–
Immobilien	0	0	–	–
Sonstige Vermögenswerte (Punkt 25)				
Darlehen im Zusammenhang mit Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I	0	0	–	–
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:				
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:				
Verzinsliche Darlehen (Punkt 40)				
Festverzinsliche Darlehen	809.496	–	809.496	–

In der Berichtsperiode gab es keine Umgruppierungen zwischen den Stufen der Bewertungshierarchien.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Weitere Informationen

**Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der
Vermögenswerte und Schulden nach Hierarchiestufen zum 31.12.2023**

in TEUR	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
		notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobacht- barer Inputpara- meter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobacht- barer Inputpara- meter (Stufe 3)
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE VERMÖGENSWERTE:				
als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Punkt 15)				
Logistik/Light Industrial	1.416.340	–	–	1.416.340
Handel	41.400	–	–	41.400
Büro	33.000	–	–	33.000
Geschäftshäuser/Sonstiges	21.685	–	–	21.685
Anlagen im Bau	145.988	–	–	145.988
als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gem. IFRS 5 (Punkt 23)				
Unternehmensanteile	103.652	103.652		
Immobilien	13.116	13.116		
Sonstige Vermögenswerte (Punkt 21)				
Darlehen im Zusammenhang mit Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I	85.480	85.480		
ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT BEWERTETE SCHULDEN:				
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:				
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)				
Festverzinsliche Darlehen	766.137	–	766.137	–

Auf der Stufe 3 angewandte Bewertungsmethoden

Die ermittelten beizulegenden Zeitwerte (Nettowert, nach Abzug von Transaktionskosten) basieren vollständig auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Gutachter CBRE, die eine Bewertung nach den International Valuation Standards vorgenommen haben. Hierbei sollen möglichst marktnahe Bewertungsparameter als Inputfaktoren herangezogen werden. Trotz der Berücksichtigung einiger beobachteter Markt-Inputfaktoren, die der Stufe 2 entsprechen, sind im Ergebnis die beizulegenden Zeitwerte der Stufe 3 zuzuordnen.

Die Bemessung der Marktwerte stützt sich auf eine Barwertberechnung (Discounted Cashflow-Methode). Im Allgemeinen wurde eine Cashflow-Periode von zehn Jahren angenommen, an deren Ende der Verkauf der Immobilie unterstellt wird. Der für die Bewertung angesetzte Diskontierungssatz wurde aus vom Immobilienmarkt abgeleiteten Brutto-Anfangsrenditen ermittelt. Die immobilienpezifische Brutto-Anfangsrendite lag in einer Spannweite von 3,40% bis 7,70% (2023: 2,01% bis 10,34%). Der Diskontierungssatz betrug 4,10% bis 8,40% (2023: 4,00% bis 8,60%). Der für die Endwertkapitalisierung angesetzte Zinssatz entspricht der im heutigen Immobilienkapitalmarkt zu beobachtenden Verzinsung plus einem objektbezogenen Risikoaufschlag. In Abhängigkeit der Qualität, Lage und Struktur der Objekte variieren die angesetzten Kapitalisierungsraten zwischen 2,90% und 7,90% (2023: 3,60% und 7,70%).

Für die Durchführung von Impairment-Tests auf Investment Properties gemäß IAS 36 werden die Buchwerte der Immobilien, mit Ausnahme der „als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ klassifizierten Immobilien, dem höheren Wert aus Marktwert und den aus den Verkehrswerten abgeleiteten Nutzungswerten (Value-in-Use) der Objekte gegenübergestellt. Der Vergleich erfolgt ausgehend von den Bruttoverkehrswerten, d.h. ohne die Transaktionskosten, die im Falle von tatsächlichen Veräußerungen anfallen können. Darüber hinaus sind bei der Ermittlung der Nutzungswerte unternehmensindividuelle Parameter verwendet worden, welche den Nutzungswert der Immobilien innerhalb der unternehmerischen Verwendung berücksichtigen. Hier fallen insbesondere der Verbleib der Immobilie im Konzern, die sich daraus ergebenden prognostizierten Cashflows und die aufgrund unseres konzernerneigten Asset Managements gegenüber der Standardbewertung reduzierten Verwaltungskosten ins Gewicht. Im Weiteren erfolgte die Ermittlung eines sachgerechten vermögenswertspezifischen Kapitalisierungszinssatzes nach den Kriterien des IAS 36 A17.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
VeränderungsrechnungKonzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Beim Konzern bestehen grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich der Veräußerbarkeit von Investment Properties und keine vertraglichen Verpflichtungen, Investment Properties zu kaufen, zu erstellen oder zu entwickeln. Es bestehen ferner keine wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen zu Reparaturen, Instandhaltung und Verbesserungen.

16. Sachanlagen

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2024	7.601	6.267	13.868
Zugänge	98	95	193
Abgänge	0	-379	-379
Stand 31.12.2024	7.699	5.983	13.682
Abschreibungen Stand 01.01.2024	1.404	1.892	3.296
Zugänge	227	234	461
Abgänge	0	-188	-188
Stand am 31.12.2024	1.631	1.938	3.569
Buchwert 01.01.2024	6.197	4.375	10.572
Buchwert 31.12.2024	6.068	4.045	10.113

in TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2023	7.582	5.591	13.173
Zugänge	19	126	145
Abgänge	0	-18	-18
Stand 31.12.2023	7.601	6.267	13.868
Abschreibungen Stand 01.01.2023	1.181	1.637	2.818
Zugänge	223	273	496
Abgänge	0	-18	-18
Stand am 31.12.2023	1.404	1.892	3.296
Buchwert 01.01.2023	6.401	4.522	10.767
Buchwert 31.12.2023	6.197	4.375	10.572

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**17. Anteile an assoziierten Unternehmen**

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden entsprechend der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und mit dem korrespondierenden neubewerteten Eigenkapital angesetzt.

in TEUR	2024	2023
Buchwert 01.01.	80.329	17.868
Zugänge	2.804	65.146
Abgänge	0	0
Umgliederung nach zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten (IFRS 5)	0	-2.650
Ausschüttung	-2.804	-64
Gewinn/Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	0	29
Buchwert 31.12.	80.329	80.329

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind unverändert zum Vorjahr.

18. Beteiligungen

In den Beteiligungen sind zum 31.12.2024 die DIC HI Portfolio GmbH (Beteiligungsbuchwert TEUR 2.544) und die DIC Hamburg Portfolio GmbH (Beteiligungswert TEUR 1.428) enthalten.

19. Ausleihungen an verbundene Unternehmen

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von TEUR 259.329 betreffen im Wesentlichen eine Ausleihung an die Branicks Group AG (Vorjahr: TEUR 250).

20. Immaterielle Vermögenswerte

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Management- Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2024	256	43.008	43.264
Zugänge	37	0	37
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	7	0	7
Stand 31.12.2024	286	43.008	43.294
Abschreibungen Stand 01.01.2024	238	5.125	5.363
Zugänge	44	5.125	5.169
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	7	0	7
Stand am 31.12.2024	275	10.250	10.525
Buchwert 01.01.2024	18	37.883	37.901
Buchwert 31.12.2024	11	32.758	32.769

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

in TEUR	IT-Software, Lizenzen	Management- Verträge	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2023	247	43.008	43.255
Zugänge	9	0	0
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2023	256	43.008	43.264
Abschreibungen Stand 01.01.2023	221	0	221
Zugänge	17	5.125	5.142
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand am 31.12.2023	238	5.125	5.363
Buchwert 01.01.2023	26	43.008	43.034
Buchwert 31.12.2023	18	37.883	37.901

21. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in TEUR	2024	2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	9.066	5.328
	9.066	5.328

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus der laufenden Vermietung und betreffen Ansprüche aus offenen Mietzahlungen und Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern.

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 1.245 (Vorjahr: TEUR 165) vorgenommen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in TEUR	2024	2023
Stand zum Beginn des Jahres	165	426
Zuführungen	1.268	205
Verbrauch	-68	-411
Auflösungen	-120	-55
Gesamt	1.245	165

Bezüglich der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt C (Finanzinstrumente). Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit gestreut ist und keine Korrelationen bestehen. Jedoch sieht sich der Konzern aufgrund der Auswirkungen der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen einem möglichen Anstieg des Ausfallrisikos seiner Kundenforderungen und damit einhergehenden Kreditverlusten (IFRS 9, ECL) ausgesetzt. Aufgrund des überschaubaren Bestandes an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde diesem Umstand mit der Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen für bestimmte Kunden begegnet, bei denen dies für notwendig erachtet wurde. Eine darüberhinausgehende pauschale Wertberichtigung auf den gesamten restlichen Forderungsbestand ist aus Sicht des Konzerns nicht geboten. Entsprechend ist der Vorstand der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**22. Forderungen gegen nahestehende Unternehmen**

Aus der Ausleihung an die Branicks Group AG besteht eine Forderung aus Zinsen in Höhe von TEUR 26.884 (Vorjahr: TEUR 6.322).

23. Forderungen aus Steuern von Einkommen und Ertrag

Die Forderungen aus Steuern in Höhe von TEUR 10.334 beziehen sich wesentlich auf Forderungen aus Körperschaftssteuern (Vorjahr: TEUR 4.557).

24. Sonstige Vermögenswerte

Die Veränderung der sonstigen Vermögenswerte betreffen hauptsächlich die Rückführung des Darlehens im Zusammenhang mit der Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I in Höhe von TEUR 82.880 sowie daraus resultierende Forderungen auf Zinsen (TEUR 2.642). Zum Bilanzstichtag sind abgegrenzte Fees, geleistete Kautionen, Mietvorauszahlungen und Schadensersatzansprüche enthalten.

25. Bankguthaben und Kassenbestände

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter drei Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten ausgewiesen, wovon TEUR 2.685 (Vorjahr: TEUR 134.431) zum 31.12.2024 verpfändet sind. Die VIB hält grundsätzlich nur Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken und nur gering risikobehafteten Banken, weswegen ein potenzielles Ausfallrisiko als sehr gering bzw. nicht vorhanden eingestuft werden kann.

26. Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte

in TEUR	2024	2023
Buchwert 01.01.	115.358	254.945
Zugänge aus Immobilien	240.765	11.706
Zugänge aus dem geplanten Verkauf von Anteilen	0	103.652
Abgänge	-356.123	-254.945
Buchwert 31.12.	0	115.358

Die Zugänge des laufenden Geschäftsjahres bestehen aus zur Portfoliooptimierung durchgeführten Objektverkäufen. Die Abgänge bestehen aus diesen sowie den im Vorjahr geplanten und im laufenden Geschäftsjahr ausgeführten Veräußerungen der im Vorjahr unter IFRS 5 ausgewiesenen Investment Properties sowie den Anteilen an der BHB Brauholding AG und den Anteilen am VIB Retail Balance I Fonds.

27. Eigenkapital**Gezeichnetes Kapital**

Das Gezeichnete Kapital beträgt EUR 33.054.587 (Vorjahr: EUR 33.054.587) und ist in 33.054.587 (Vorjahr: 33.054.587) Stück-/Namensaktien eingeteilt.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (bereinigt um Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern).

Die Kapitalrücklage ist unverändert zum Vorjahr und beträgt TEUR 299.307.

Gewinnrücklagen

Die Gewinnrücklagen haben sich aufgrund von Käufen von Minderheiten der ISG, BBI und Interpark um TEUR 24 verringert.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**Kumulierte Ergebnisse**

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Bestand des Vorjahres, zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2024 (TEUR 36.142), Veränderung in den Versicherung mathematischen Rücklagen (TEUR –244) sowie Ausschüttungen (TEUR –1.322).

Minderheitenanteile

Der Anteil für nicht beherrschende Gesellschafter entfällt auf die Beteiligungen an vollkonsolidierten Tochtergesellschaften.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Stand zu Beginn des Jahres	32.548	31.188
Ausschüttung an Gesellschafter	–806	–1.134
Anteil am Jahresergebnis	6.949	1.234
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	0	–3
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	33.507	1.263
Erwerb Minderheitenanteile	–20.873	0
Kapitaleinlage Minderheiten	2.085	0
Stand am Ende des Jahres	53.410	32.548

Hinsichtlich wesentlicher nicht beherrschender Anteile wird auf Abschnitt „Angaben zu Tochterunternehmen“ in Kapitel C verwiesen.

Genehmigtes Kapital**Genehmigtes Kapital 2022/I:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30.08.2022 wurde ein Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2022/I) in Höhe von TEUR 13.855 geschaffen. Hiervon wurde in 2022 ein Betrag in Höhe von TEUR 4.873 verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 29.08.2027.

Das insgesamt zur Verfügung stehende genehmigte Kapital beträgt somit nach teilweiser Inanspruchnahme TEUR 8.982.

Bedingtes Kapital**Bedingtes Kapital 2020/I:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 02.07.2020 wurde ein bedingtes Kapital (2020/I) in Höhe von TEUR 2.758 zur Ausgabe von Wandel- und Optionsschuldverschreibungen und zum Bezugsrechtsausschluss geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31.12.2024 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2020 ist zum Bilanzstichtag in voller Höhe vorhanden.

Latente Steuern auf direkt im übrigen Ergebnis erfasste Aufwendungen und Erträge

Einzelheiten zu den latenten Steuern auf die direkt im übrigen Ergebnis erfassten Aufwendungen und Erträge können der folgenden Tabelle entnommen werden:

in TEUR	2024			2023		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Gewinne/Verluste Pensionspläne	–210	–33	–243	–33	5	–28
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	–210	–33	–243	–33	5	–28

28. Langfristige verzinsliche Finanzschulden

in TEUR	2024	2023
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	432.472	211.636
Restlaufzeit größer 5 Jahre	372.025	675.764
	804.497	887.400

Die langfristigen verzinslichen Finanzschulden sind durch Grundschulden auf die Investment Properties sowie die Abtretung von Mietansprüchen besichert.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**29. Latente Steuern**

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

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

in TEUR	2024	2023
LATENTE STEUERANSPRÜCHE		
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	214	144
Investment Properties	1.016	0
Summe latente Steueransprüche	1.230	144
LATENTE STEUERSCHULDEN		
Investment Properties	53.289	74.176
Sonstiges	33	466
Summe latente Steuerschulden	53.322	74.642
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.230	-144
BILANZANSÄTZE NACH SALDIERUNG		
Latente Steueransprüche	0	0
Latente Steuerschulden	52.092	74.498

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31.12.2024 stellt sich wie folgt dar:

- Gewerbesteuer TEUR 37.271 (Vorjahr: TEUR 24.026)
- Körperschaftsteuer TEUR 14.772 (Vorjahr: TEUR 6.536)

Auf diese Verlustvorträge werden keine latenten Steuern gebildet.

Auf temporäre Differenzen in Höhe von EUR 6,2 Mio. (Vorjahr: EUR 4,2 Mio.) im Zusammenhang mit Outside Basis Differences wurden keine latenten Steuern angesetzt, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

30. Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 3.415 (Vorjahr: TEUR 3.070) entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der nach der „projected unit credit method“ zu ermittelnde versicherungsmathematische Sollwert der Pensionsverpflichtung ist der „present value of the defined benefit obligation“ (DBO), der dem Barwert der zum Bewertungsstichtag verdienten und somit vergangenen Berichtsperioden zuzurechnenden Anwartschaften entspricht.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2024	2023
Stand 01.01.	3.070	3.192
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	0
Zinsaufwand (im Vorjahr: Zinsertrag)	258	-34
Gezahlte Renten	-123	-121
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	148	5
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	62	28
Stand 31.12.	3.415	3.070

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

	2024	2023
Diskontierungszins	3,23% – 3,59%	3,40% – 3,59%
Rententrend	2,00% – 2,50%	2,00% – 2,50%

Als Sterbetafeln wurden die überarbeiteten Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Der Gehaltstrend wurde – wie auch die Fluktuationswahrscheinlichkeit – mit 0,0% angesetzt.

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31.12.2024 führt zu folgenden Ergebnissen:

- Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1%-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 401 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 13. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1%-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 496 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 26.
- Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1%-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 421 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 9. Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1%-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 351 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 15.

Die vorstehende Sensitivitätsanalyse wurde mittels eines Verfahrens durchgeführt, das die Auswirkung realistischer Änderungen der wichtigsten Annahmen zum Ende des Berichtszeitraums auf die leistungsorientierte Verpflichtung extrapoliert.

Folgende Beträge werden voraussichtlich in den nächsten Jahren im Rahmen der leistungsorientierten Verpflichtung ausgezahlt:

in TEUR	2024	2023
Innerhalb der nächsten 12 Monate	128	120
Zwischen 2 und 5 Jahren	719	613
Zwischen 5 und 10 Jahren	197	197
Über 10 Jahre	2.370	2.140
Erwartete Auszahlungen	3.414	3.070

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 6 Jahre (Vorjahr: 7).

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**31. Kurzfristige verzinsliche Finanzschulden**

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

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen besichert.

32. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von TEUR 6.749 (Vorjahr: TEUR 649) resultieren im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Erding und Bunsenstraße. Sie sind innerhalb eines Jahres fällig.

33. Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 4.092 (Vorjahr: TEUR 1.626) betreffen Verbindlichkeiten im Rahmen des Leistungsaustausches mit dem Branicks-Konzern.

34. Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 3.372 (Vorjahr: TEUR 2.907) betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren nicht beherrschenden Gesellschaftern.

35. Verbindlichkeiten aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im abgelaufenen Geschäftsjahr werden Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 12.640 (Vorjahr: TEUR 0) ausgewiesen.

36. Sonstige Verbindlichkeiten

in TEUR	2024	2023
Ausstehende Rechnungen	2.637	9.017
Tantiemen	171	370
Urlaubsvergütung und sonstige personalbezogene Aufwendungen	815	144
Zinsabgrenzungen	0	487
Aufsichtsratsvergütungen	102	290
Prüfungskosten	420	241
Garantie-Dividende	0	177
Kreditorische Debitoren	740	1.141
Abgegrenzte Mieten und Zuschüsse	1.228	0
Sicherheitseinbehalte und Erhaltene Kautionen	3.426	419
Betriebskosten	1.945	621
Übrige	0	605
	11.484	13.512

37. Segmentberichterstattung

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

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die VIB Vermögen AG ihr Primär-Geschäftsfeld wie im Vorjahr in der Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien). Der neu hinzugekommene Bereich „Management von Immobilien institutioneller Investoren“, welches zum Ende des Geschäftsjahres 2022 erstmalig hinzugekommen ist, befindet sich noch im Aufbau und ist noch nicht Teil des internen Berichtsreporting. Da sich die geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns nahezu ausschließlich auf die Vermietung von Immobilien an überwiegend gewerbliche Mieter in Deutschland beschränken, wurde nach IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment ermittelt. Dieses umfasst alle operativen Tätigkeiten des VIB-Konzerns.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**38. Kapitalflussrechnung**

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 127.369 (Vorjahr: TEUR 237.736) umfasst die Bilanzposition Bankguthaben und Kassenbestände, in der neben Kassenbeständen, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Überleitung Finanzschulden gem. IAS 7

In der nachfolgenden Tabelle sind nicht zahlungswirksame Effekte aufgrund der Amortisierung von Refinanzierungskosten enthalten.

in TEUR	31.12.2023	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Umglie- derung	31.12.2024
			Zu-/ Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	887.400	-82.903	0	0	0	804.497
Kurzfristige Finanzschulden	40.038	27.128	0	0	0	67.166
Summe Finanzschulden	927.438	-55.775	0	0	0	871.663

in TEUR	31.12.2022	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Umgliede- rung	31.12.2023
			Zu-/ Abgang	Zinsen		
Langfristige Finanzschulden	583.646	313.250		-9.496	0	887.400
Kurzfristige Finanzschulden	152.047	-112.009		0	0	40.038
Summe Finanzschulden	735.693	-201.241		-9.496	0	927.438

39. Sonstige finanzielle Verpflichtungen und Haftungsverhältnisse

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31.12.2024 noch im Vorjahr.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 25.419 (Vorjahr: TEUR 9.070).

40. Leasingvereinbarungen**VIB Vermögen AG als Leasinggeber**

Im Rahmen seiner operativen Geschäftstätigkeit hat der Konzern überwiegend Mietverträge aus der gewerblichen Vermietung seiner Investment Properties abgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Operating Leasingverhältnisse.

Für Geschäftsjahre ab 2024 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus ungekündigt bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2024	2023
Fälligkeit innerhalb 12 Monate	86.267	74.558
Fälligkeit innerhalb 13 – 24 Monate	72.284	66.241
Fälligkeit innerhalb 25 – 36 Monate	57.535	54.521
Fälligkeit innerhalb 37 – 48 Monate	44.344	47.227
Fälligkeit innerhalb 49 – 60 Monate	37.793	39.944
Fälligkeit über 60 Monate	118.555	84.762
	416.778	367.253

Die Mindestleasingzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Zahlungen der Mieter (ohne Nebenkosten) bis zum Vertragsablauf oder zum frühestmöglichen Kündigungszeitpunkt.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**41. Liquiditäts- und Zinsrisiko**

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, 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 31.12.2024 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 1.630 (Vorjahr: TEUR 13.055) 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 TEUR	Finanz- darlehen mit variablen Zinssätzen (Tilgung und Zins- zahlungen)	Finanz- darlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zins- zahlungen)	Verbindlich- keiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbind- lichkeiten	Summe
LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2024					
in 1 – 12 Monaten fällig	253	66.530	6.749	24.124	97.656
in 12 – 60 Monaten fällig	53.452	379.472	0	0	432.924
in >60 Monaten fällig	17.413	354.543	0	0	371.956
LIQUIDITÄTSANALYSE ZUM 31.12.2023					
in 1 – 12 Monaten fällig	7.847	32.125	649	18.045	58.666
in 12 – 60 Monaten fällig	61.054	160.145	0	0	221.199
in >60 Monaten fällig	92.925	573.342	0	0	666.267

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31.12.2024 auf 5,27% (Vorjahr: 5,31%). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31.12.2024 2,46% (Vorjahr: 3,50%).

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2024 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 710 (Vorjahr: TEUR 1.568) niedriger (höher) gewesen.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**42. Ausfallrisiken**

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

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

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen, aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“. Die Bruttobuchwerte der übrigen finanziellen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten zum Bilanzstichtag eine Ausleihung gegenüber der Branicks Group AG:

in TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Bruttobuchwert	10.310	6.144	259.329	332.800
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	1.244	816	0	0

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

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

43. Kategorien von Finanzinstrumenten

Die nachfolgende Tabelle zeigt, gegliedert nach Kategorien, Buchwerte und beizulegende Zeitwerte sämtlicher im Konzernabschluss erfasster Finanzinstrumente des Konzerns.

Für Finanzinstrumente, deren Buchwerte angemessene Annäherungen des beizulegenden Zeitwerts darstellen, erfolgt keine Angabe des beizulegenden Zeitwerts.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

2024

in TEUR	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2024	Zeitwert zum 31.12.2024	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
AKTIVA						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	9.066	9.066	9.066	–	–
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	33.340	33.340	33.340	–	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n. a.	17.399	17.399	17.399	–	–
Bankguthaben und Kassenbestände	n. a.	127.369	127.369	127.369	–	–
PASSIVA						
Variabel verzinsliche Darlehen	n. a.	71.118	71.503	71.118	–	–
Festverzinsliche Darlehen	n. a.	800.545	779.924	800.545	–	–
Derivate im Hedge-Accounting	n. a.	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n. a.	6.749	6.749	6.749	–	–
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	n. a.	4.092	4.092	4.092	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	n. a.	3.372	3.372	3.372	–	–

in TEUR	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2024	Zeitwert zum 31.12.2024	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	n. a.	24.124	24.124	24.124	–	–
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGS-KATEGORIEN DES IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte						
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		59.805				
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		910.000				

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Weitere Informationen

2023

in TEUR	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2023	Zeitwert zum 31.12.2023	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
AKTIVA						
Forderungen und sonstige Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	5.328	5.328	5.328	–	–
Forderungen gegen nahestehende Unternehmen	n.a.	6.322	6.322	6.322	–	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	n.a.	96.998	85.522	11.476	85.522	–
Sonstige finanzielle Vermögenswerte (Zinsoption)	n.a.	–	–	–	–	–
Bankguthaben und Kassenbestände	n.a.	237.736	237.736	237.736	–	–
PASSIVA						
Variabel verzinsliche Darlehen	Stufe 2	161.826	161.826	161.826	–	–
Festverzinsliche Darlehen	Stufe 2	765.612	766.137	765.612	–	–
Derivate im Hedge-Accounting	Stufe 2	–	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	n.a.	649	649	649	–	–
Verbindlichkeiten gegen nahestehende Unternehmen	n.a.	1.626	1.626	1.626	–	–

in TEUR	Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2023	Zeitwert zum 31.12.2023	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen						
	n.a.	2.907	2.907	2.907	–	–
Übrige finanzielle Verbindlichkeiten						
	n.a.	13.512	13.512	13.512	–	–
DAVON AGGREGIERT NACH DEN BEWERTUNGSKATEGORIEN DES IFRS 9						
Finanzielle Vermögenswerte						
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)						
At fair value Through profit or loss (FVTPL)						
		346.384				
Finanzielle Verbindlichkeiten						
Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)						
		946.132				
Derivate mit Cashflow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)						
		–				

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Der beizulegende Zeitwert der festverzinslichen Darlehen ist mit dem Betrag angegeben, zu dem das betreffende Instrument in einer gegenwärtigen Transaktion (ausgenommen erzwungene Veräußerung oder Liquidation) zwischen vertragswilligen Geschäftspartnern getauscht werden könnte.

Die zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte angewandten Methoden und Annahmen stellen sich wie folgt dar:

- Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraums widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31.12.2024 als gering eingestuft.
- Der Konzern hatte in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien abgeschlossen, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Bei den mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewerteten Derivate handelte es sich hauptsächlich um Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehörten Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle bezogen verschiedene Größen mit ein, wie z. B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Aktuell besteht noch ein Cashflow Heads von dem geplant ist, diesen bis zur Endfälligkeit zu halten.

Der VIB-Konzern hat keine Investment Properties (Vorjahr: TEUR 7.443) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet.

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

in TEUR	2024	2023
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	1.148	229
Bankguthaben und Kassenbestand	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-34.468	-30.715

Die Nettogewinne/-verluste umfassen Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 139) belastet.

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 1.245 (Vorjahr: TEUR 165) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 68 (Vorjahr: TEUR 411).

44. Kapitalrisikomanagement

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

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

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

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

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

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

in TEUR	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital	931.971	876.721
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	49,10	46,10
Fremdkapital	965.507	1.023.845
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	50,90	53,90
	1.897.478	1.900.566

45. Organe der Gesellschaft**Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2024 an:**

- Dirk Oehme, Vorstandssprecher
Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main
- Nicolai Greiner, Vorstand
Dipl. Immobilienökonom, Stuttgart

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2024 folgende Personen:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Rechtsanwalt, Glattbach
(Vorsitzender)
- Jürgen Wittmann
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
(stellvertretender Vorsitzender, ausgeschieden mit Ablauf des 31.03.2024)
- Stefan Mattern
Rechtsanwalt, Erfstadt
(gewählt am 14.08.2024)

- Sonja Wärtges
Dipl. Ökonomin,
Vorstandsvorsitzende der Branicks Group AG
- Johannes von Mutius
Dipl. Kaufmann,
Vorstandsmitglied der Branicks Group AG

46. Bezüge des Vorstands

Ab dem 01.01.2020 setzt sich die Vergütung der Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG grundsätzlich aus einem festen und einem kurzfristigen (STI) sowie einem langfristigen (LTI) variablen Gehaltsbestandteil zusammen. Den Vorständen wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 574 (Vorjahr: TEUR 872) – davon variable Bezüge TEUR 158 (Vorjahr: TEUR 370) und sonstige Nebenleistungen TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 32) – gewährt. Aufgrund der versicherungsmathematischen Bewertung von Pensionsrückstellungen führen die Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für frühere Vorstände in Höhe von TEUR 210 (Vorjahr: TEUR –71) zu Aufwand.

An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 117 (Vorjahr: TEUR 41) geleistet.

Die Vergütung der Vorstände ist vom Aufsichtsrat unter Berücksichtigung der individuellen Leistung sowie anhand von Markttrends festgelegt worden.

47. Bezüge des Aufsichtsrats

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 282 (Vorjahr: TEUR 180).

48. Honorare des Abschlussprüfers

Der im Geschäftsjahr 2024 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2024 TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 187) und für andere Bestätigungsleistungen (freiwillige Jahresabschlussprüfungen) sind TEUR 11 (Vorjahr: TEUR 11) erfasst.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellungen haben sich nicht ergeben.

50. Angaben zu Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Die VIB Vermögen AG ist zum Bilanzstichtag ein von der Branicks Group AG, Frankfurt abhängiges Unternehmen im Sinne des § 17 Abs. 1 AktG. Ein Abhängigkeitsverhältnis der VIB Vermögen AG ist gegeben, weil die Branicks Group AG unmittelbar und mittelbar einen Stimmrechtsanteil von 68,75 % an der Gesellschaft hält.

Der Konzernabschluss der VIB Vermögen AG wird in den Konzernabschluss der Branicks Group AG, als oberstes Mutterunternehmen einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der Branicks Group AG wird im Bundesanzeiger und auf der Website der Branicks Group AG www.branicks.com veröffentlicht.

Die Branicks Group AG oder mit ihr verbundene Unternehmen gelten demzufolge als nahestehende Unternehmen.

Weitere nahestehende Personen sind der Aufsichtsrat, der Vorstand sowie nahe Angehörige dieser Personen.

Salden und Geschäftsvorfälle zwischen der VIB Vermögen AG und ihren Tochterunternehmen, die nahestehende Unternehmen und Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangs-Angabe nicht erläutert. Einzelheiten zu Geschäftsvorfällen zwischen dem Konzern und anderen nahestehenden Unternehmen und Personen sind nachfolgend angegeben.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Unternehmen

Mit Dienstleistungsvereinbarung vom 02.02.2023 erbringt die Branicks Group AG Tätigkeiten im Bereich Human Resources für die VIB Vermögen AG. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 60 (Vorjahr: TEUR 60).

Mit Dienstleistungsvereinbarung vom 02.02.2023 erbringt die Branicks Group AG Tätigkeiten im Bereich Investor Relations und Marketing für die VIB Vermögen AG. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 30).

Mit Dienstleistungsvereinbarungen vom 31.01.2023 erbringt die Branicks Group AG für verschiedene Tochtergesellschaften der VIB Vermögen AG Tätigkeiten in den Bereichen Rechnungswesen, Finanzen und Controlling sowie weitere Verwaltungsdienstleistungen einschließlich IT-Dienstleistungen. Für diese Dienstleistungen erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 187 (Vorjahr: TEUR 79).

Mit Dienstleistungsvertrag vom 15.06.2022 erbringt die Branicks Group AG Unterstützungsleistungen im Bereich Finanzierung. Für diese Dienstleistung erhielt die Branicks Group AG in 2024 eine Vergütung in Höhe von TEUR 253 (Vorjahr: TEUR 253).

Mit Dienstleistungsvertrag vom 02.05.2023 erbringt die Branicks Group AG Unterstützungsleistungen bei Transaktionen. Für diese Dienstleistung erhielt die Branicks Group AG im Geschäftsjahr 2024 eine Vergütung in Höhe von TEUR 6.020.

Die Branicks Onsite GmbH erbringt laut Dienstleistungsverträge vom 20.11.2022 Unterstützungsleistungen mittels Personalgestellung gegenüber der VIB Fund Management GmbH im Zusammenhang mit Asset Management und Property Leistungen für das Spezial-AIF-Sondervermögen „RLI Logistics Fund – Germany I“, „RLI Logistics Fund – Germany II“ und „RLI Logistics Fund – Germany III“. Hierfür erhält die Branicks Onsite GmbH eine Vergütung. Im Geschäftsjahr 2024 sind hierfür TEUR 1.310 (Vorjahr: TEUR 582) angefallen.

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Die Branicks Institutional Real Estate Management GmbH erbringt laut Dienstleistungsverträge vom 01.12.2022 Unterstützungsleistungen mittels Personalgestellung gegenüber der VIB Fund Balance GmbH im Zusammenhang mit Asset Management und Property Leistungen für das Spezial-AIF-Sondervermögen „RLI Logistics Fund – Germany I“, „RLI Logistics Fund – Germany II“ und „RLI Logistics Fund – Germany III“. Hierfür erhält die Branicks Institutional Real Estate Management GmbH eine Vergütung. Im Geschäftsjahr 2024 sind bei der VIB Fund Balance GmbH hierfür TEUR 278 (Vorjahr: TEUR 278) angefallen.

Mit Darlehensvertrag vom 07.07.2023 gewährte die VIB Vermögen AG der Branicks Group AG ein Darlehen in Höhe von TEUR 200.000 zur allgemeinen Unternehmensfinanzierung und Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. Das Darlehen ist mit 9,8 % p. a. verzinst, der Zinssatz erhöhte sich mit Beginn des folgenden Quartals in dem sich das Rating der Branicks Group AG durch S&P, Moodys oder einer vergleichbaren Ratingagentur um zumindest eine Stufe verschlechtert um 0,25 %. Die Laufzeit des Darlehens geht bis zum 08.07.2025. Zur Besicherung der Ansprüche aus dem Darlehen wurden 75 % der Kommanditanteile an der DIC 27 Portfolio GmbH & Co. KG verpfändet. Mit Nachtrag vom 27.09.2023 wurde der Darlehensbetrag um TEUR 50.000 auf TEUR 250.000 erhöht. Die Darlehensvaluta inklusive aufgelaufener Zinsen beträgt zum 31.12.2024 TEUR 283.947. Für die zur Verfügung gestellten Gelder erfasste die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr Zinserträge in Höhe von TEUR 27.625 (Vorjahr: TEUR 10.569). Es liegt eine Bescheinigung durch einen unabhängigen Gutachter über Angemessenheit des

Zinssatzes und Werthaltigkeit der Sicherheit vor. Die Erbringung dieser Leistungen an einen Dritten hätte nicht zu höheren Erlösen für die Gesellschaft geführt. Aus diesem Grund waren Leistung und Gegenleistung ausgeglichen.

Mit Urkunde vom 26.03., 24.06., 06./07.08. und 30.09.2024 wurden Immobilien sog. Share Deals (89,9 %) zu einem Gegenwert von rund 573 Mio. EUR (Vorjahr: 76 Mio. EUR) von Tochtergesellschaften der Branicks Group AG erworben.

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das zum 31.03.2024 ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann war der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 10,3 Mio. EUR (Vorjahr: 45,6 Mio. EUR) Der Zinsaufwand der Periode beläuft sich auf insgesamt TEUR 263 (Vorjahr: TEUR 843).

Hinsichtlich der Bezüge von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen (Vorstände) wird auf die Punkte 46 und 47 in diesem Konzernanhang verwiesen.

KONZERNABSCHLUSSIFRS-Konzern-Gewinn-
und-VerlustrechnungIFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
KapitalflussrechnungIFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Weitere Informationen

51. Anteilsbesitzliste nach § 313 Abs. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2024	31.12.2023
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Management GmbH (vormals: DIC Fund Management GmbH)	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Fund Balance GmbH (vormals: DIC Fund Balance II GmbH)	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien GmbH & Co. KG ¹	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
VIB Finance Management GmbH ¹	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	74,00
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	89,90	75,00
VIB Objekt Filderstadt GmbH (vormals: DIC HI Obj. 1 GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Ratingen GmbH (vormals: DIC HI Obj. Ratingen GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Gottmadingen GmbH (vormals: DIC Objekt Nürnberg GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH (vormals: DIC Objekt Halle Weststraße GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2024	31.12.2023
VIB Objekt Mannheim GmbH (vormals: DIC AP Objekt 5 GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
VIB Objekt Langenselbold GmbH (vormals: DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH)	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Langenhagen GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
DIC Objekt Hamburg Harburg GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC Objekt Duisburg Stadtfenster GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC Objekt Köln MBC GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC 26 Frankfurt Taunusstraße GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC 26 Erfurt GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC OP Objekt 1 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC OP Objekt 3 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC OP Objekt 4 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt Düsseldorf GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt Insterburger Straße 5 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt Augustaanlage GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt Insterburger Straße 7 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt Königsberger Straße 29 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt Coblitzweg GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt 6 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC DP Objekt 2 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

**Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024**

Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers

Weitere Informationen

Gesellschaft	Sitz	Kapitalanteil (in %)	
		31.12.2024	31.12.2023
DIC Objekt Zeppelinheim GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC Objekt Stadthaus Offenbach GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC AP Objekt 3 GmbH	Frankfurt am Main	89,90	0,00
DIC HI Objekt 6 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	89,70	0,00
DIC Hamburg Objekt 5 GmbH	Frankfurt am Main	89,70	0,00
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00
KHI Immobilien GmbH ^{2/3}	Neuburg a. d. Donau	41,66	41,66

¹ mittelbare Beteiligung

² direkte und mittelbare Beteiligung

³ Einbeziehung gem. Equity-Methode

Freigabe des Konzernabschlusses gemäß IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 06.03.2025 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg a. d. Donau, den 06.03.2025



Dirk Oehme
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner
(Vorstand)

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) — bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden — geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die übrigen Teile des Geschäftsberichts mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn- und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2024

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche

Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutende Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

KONZERNABSCHLUSS

IFRS-Konzern-Gewinn-
und-Verlustrechnung

IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung

IFRS-Konzern-Bilanz

IFRS-Konzern-
Kapitalflussrechnung

IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

Konzernanhang für das
Geschäftsjahr 2024

**Bestätigungsvermerk
des unabhängigen
Abschlussprüfers**

Weitere Informationen

den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 06. März 2025

BDO AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Jahn
Wirtschaftsprüfer

gez. Kaletta
Wirtschaftsprüfer

Weitere Informationen

98 Finanzkalender

99 IR-Kontakt

99 Impressum

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

WEITERE INFORMATIONEN

Finanzkalender

IR-Kontakt

Impressum

Finanzkalender

Datum	
12.03.2025	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2024
06.08.2025	Ordentliche Hauptversammlung
14.08.2025	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025

An unsere Aktionäre

Konzernlagebericht

Konzernabschluss

WEITERE INFORMATIONEN

Finanzkalender

IR-Kontakt

Impressum

IR-Kontakt

VIB Vermögen AG

Peter Dietz

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-966

E-Mail: ir@vib-ag.de

Impressum

Herausgeber

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49 (0)8431 9077-0

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

Konzept, Design und Umsetzung

Kirchhoff Consult GmbH

Bildnachweis

Bildarchiv der VIB Vermögen AG

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 (0)8431 9077-0
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

info@vib-ag.de
www.vib-ag.de