

# **HGB-Einzelabschluss 2023 der ViB Vermögen AG mit Jahresabschluss und Lagebericht**

VIB Vermögen AG  
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis  
zum 31. Dezember 2023



VIB Vermögen AG  
Neuburg a.d. Donau

Jahresabschluss, Lagebericht  
und Bestätigungsvermerk  
für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis  
zum 31. Dezember 2023



# VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

Bilanz zum 31. Dezember 2023

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR		31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
<b>A K T I V A</b>			<b>P A S S I V A</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.901,00	24.736,50	I. Gezeichnetes Kapital	33.054.587,00	33.054.587,00
II. Sachanlagen			II. Kapitalrücklage	307.555.258,44	307.555.258,44
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	153.483.213,92	544.605.087,72	III. Gewinnrücklagen		
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.651,00	150.385,00	Andere Gewinnrücklagen	61.526.699,57	61.526.699,57
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.230,00	19.914.824,13	IV. Bilanzgewinn	518.790.676,74	53.890.826,65
	153.612.094,92	564.670.296,85		920.927.221,75	456.027.371,66
III. Finanzanlagen			<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	527.977.995,13	207.746.165,48	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.443.375,00	3.491.605,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	252.353.200,00	2.353.200,00	2. Steuerrückstellungen	556.466,40	318.100,00
3. Beteiligungen	179.734.781,86	12.246.666,67	3. Sonstige Rückstellungen	2.741.065,00	3.067.511,00
	960.065.976,99	222.346.032,15		6.740.906,40	6.877.216,00
	1.113.695.972,91	787.041.065,50	<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>			1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	216.947.286,79	433.310.365,90
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	230.823,90	160.742,36
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.959.556,52	1.310.839,10	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	147.959.735,39	10.600.000,00
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	144.448.762,16	89.341.271,64	4. Sonstige Verbindlichkeiten	945.589,80	1.082.128,51
3. Sonstige Vermögensgegenstände	94.218.098,05	13.452.573,44	- davon aus Steuern EUR 19.618,94 (Vj.: EUR 29.339,36)		
	240.626.416,73	104.104.684,18	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR -1.807,50 (Vj.: EUR 0)		
II. Guthaben bei Kreditinstituten	26.646.579,90	26.860.993,74		366.083.435,88	445.153.236,77
	267.272.996,63	130.965.677,92	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	0,00	523,59
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	344.655,55	712.245,60	<b>E. Passive latente Steuern</b>	87.562.061,06	10.660.641,00
	1.381.313.625,09	918.718.989,02		1.381.313.625,09	918.718.989,02



## VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023

	2023 EUR	2022 EUR
1. Umsatzerlöse	25.818.726,18	63.100.522,22
2. Sonstige betriebliche Erträge	441.649.764,47	24.526.680,16
3. Grundstücksaufwand Aufwendungen für vermietete Grundstücke und Gebäude	-9.256.034,55	-14.966.072,05
4. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-1.735.433,78	-5.124.395,52
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-117.879,52	-1.043.941,12
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-4.452.430,02	-11.535.411,16
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.933.368,59	-5.502.653,82
7. Erträge aus Beteiligungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 8.166.506,82 (Vj. EUR 7.985.818,00)	8.166.506,82	7.985.818,00
8. Auf Grund eines Ergebnisabführungsvertrages erhaltene Gewinne	83.401.372,54	8.038.867,09
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 13.217.178,79 (Vj. EUR 1.119.483,82)	15.215.742,55	1.119.483,82
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.472.277,09	802,61
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen EUR 10.701.971,14 (Vj. EUR 0,00)	-15.852.084,99	-7.733.831,05
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-78.476.729,11	-4.974.106,53
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>464.900.429,09</b>	<b>53.891.762,65</b>
14. sonstige Steuern	-579,00	-936,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>	<b>464.899.850,09</b>	<b>53.890.826,65</b>
16. Gewinnvortrag	53.890.826,65	0,00
17. Einstellung in Gewinnrücklagen	0,00	0,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>	<b>518.790.676,74</b>	<b>53.890.826,65</b>





## **ANHANG**

### **für das Geschäftsjahr 2023**

der

### **VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau**

Die VIB Vermögen AG (VIB AG) hat ihren Sitz in Neuburg/Donau und wird beim Amtsgericht Ingolstadt unter der Nr. HRB 101 699 geführt.

### **ALLGEMEINES**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 richten sich nach den Vorschriften der §§ 242 bis 256a und §§ 264 bis 288 HGB und den Sondervorschriften des Aktiengesetzes. Die VIB Vermögen AG ist als eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB zu klassifizieren. Der vorliegende Jahresabschluss ist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt worden.

### **KONZERNZUGEHÖRIGKEIT**

Für den Kreis der verbundenen Unternehmen im Sinne des §271 Abs. 2 HGB, bei denen die VIB Vermögen AG Mutterunternehmen im Sinne von § 290 HGB ist, erstellt die VIB Vermögen AG auf freiwilliger Basis einen Konzernabschluss nach IFRS i.S. § 315e Abs. 3 HGB. Der Konzernabschluss wird im Unternehmensregister und auf der Website der VIB Vermögen AG (<http://www.vib-ag.de>) veröffentlicht. Die VIB Vermögen AG wird aufgrund der mehr als 60%igen Beteiligung der BRANICKS Group AG (ehemals DIC Asset AG), Frankfurt/Main, an der VIB AG, in den Konzernabschluss der BRANICKS Group AG einbezogen (größter Konsolidierungskreis). Der Konzernabschluss der BRANICKS Group AG wird im Unternehmensregister und auf der Website der BRANICKS Group AG (<http://www.branicks.com>) veröffentlicht.

### **BILANZIERUNG UND BEWERTUNG**

#### **Grundsätze**

Die immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet und werden über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben.

Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, deren Wert am Bilanzstichtag voraussichtlich dauerhaft unter dem Buchwert liegt, werden auf den niedrigeren beizulegenden Wert abgeschrieben. 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.

Die Zugänge an beweglichen Anlagegütern werden im Jahr der Anschaffung zeitanteilig ab dem Monat des Erwerbs abgeschrieben. Die Anschaffungskosten beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 250,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten von mehr als 250,00 € aber nicht mehr als 800,00 € wurde das Wahlrecht zur Sofortabschreibung in Anspruch genommen.

Die Nutzungsdauer der Sachanlagen beträgt dabei:

	Jahre
Fabrik- und Geschäftsbauten	20 – 50
Außenanlagen	10 – 19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 12

Gemäß § 255 Abs. 3 HGB werden Fremdkapitalzinsen, die auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, in vollem Umfang als Herstellungskosten aktiviert und in dem Posten „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken“ im Anlagevermögen ausgewiesen.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu Anschaffungskosten, ggf. korrigiert um zwischenzeitlich erfolgte Kapitalrückzahlungen, bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert. Außerplanmäßige Abschreibungen werden erst bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit den Nennwerten bilanziert. Die in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthaltenen Bonitätsrisiken sind sofern erforderlich durch Bildung von Einzelwertberichtigungen berücksichtigt.

Die liquiden Mittel werden mit Nennwerten angesetzt.

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben bzw. Einnahmen ausgewiesen, die vor dem Abschlussstichtag bereits geflossen sind und ihre Erfolgswirkung erst nach diesem Stichtag haben.

Latente Steuern werden gemäß § 274 HGB gebildet. Auf Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie unter Einbeziehung von berücksichtigungsfähigen Verlust- und Zinsvorträgen wird ein Überhang an passiven latenten Steuern angesetzt, wenn insgesamt von einer Steuerbelastung in künftigen Geschäftsjahren auszugehen ist. Sofern insgesamt eine künftige Steuerentlastung (d.h. ein Überhang an aktiven latenten Steuern besteht) erwartet wird, erfolgt entsprechend dem Wahlrecht des § 274 Abs. 1 S. 2 HGB kein Ansatz von aktiven latenten Steuern. Verlust- und Zinsvorträge werden, falls vorhanden, insoweit berücksichtigt, als eine Verrechnung mit steuerpflichtigem Einkommen innerhalb der nächsten fünf Jahre realisierbar ist bzw. die Zinsvorträge genutzt werden können. Des Weiteren werden Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten von Organgesellschaften insoweit einbezogen, als die Umkehrung der temporären Differenzen während der Dauer der Organschaft zu erwarten ist.

Die Bewertung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage des im Zeitpunkt der Umkehrung der Differenzen geltenden Körperschaftsteuer- sowie ggf. Gewerbesteuersatzes.

Die Pensionsrückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Dies erfolgt – unter Zugrundelegung der Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck und einem Rechnungszinsfuß von 1,82 % (zehnjähriger Durchschnitt gemäß § 253 Abs. 2 S. 1 HGB) – nach der Projected Unit Credit Methode. Der Rententrend wird mit 2,00 %, der Gehaltstrend mit 0,00 % (Fix-Betrag) berücksichtigt. Für die Ermittlung der Pensionsrückstellung wird eine Restlaufzeit von 15 Jahren angenommen (§ 253 Abs. 2 S. 2 HGB). Effekte aus Zinssatzänderungen werden im Finanzergebnis berücksichtigt.

Steuerrückstellungen und sonstige Rückstellungen werden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen angesetzt und in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden unter Berücksichtigung der individuellen Restlaufzeit mit einem durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

Sämtliche Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert.

Auf fremde Währung lautende Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten werden grundsätzlich mit dem Devisenkassamittelkurs zum Abschlussstichtag umgerechnet. Bei einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurde dabei das Realisationsprinzip (§ 252 Abs. 1 Nr. 4 Halbsatz 2 HGB) und das Anschaffungskostenprinzip (§ 253 Abs. 1 Satz 1 HGB) beachtet.

Soweit Bewertungseinheiten gemäß § 254 HGB gebildet werden, kommen folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zur Anwendung: Ökonomische Sicherungsbeziehungen werden durch die Bildung von Bewertungseinheiten bilanziell nachvollzogen. In den Fällen, in denen sowohl die „Einfrierungsmethode“, bei der die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko nicht bilanziert werden, als auch die „Durchbuchungsmethode“, wonach die sich ausgleichenden Wertänderungen aus dem abgesicherten Risiko sowohl des Grundgeschäfts als auch des Sicherungsinstruments bilanziert werden, angewandt werden können, wird die Einfrierungsmethode angewandt. Die sich ausgleichenden positiven und negativen Wertänderungen werden ohne Berührung der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Besteht kein oder ein nicht ausreichender Sicherungszusammenhang, wird für unrealisierte Verluste eine Rückstellung für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gebildet.

Strukturierte Finanzinstrumente werden grundsätzlich als einheitlicher Vermögensgegenstand oder als einheitliche Verbindlichkeit bilanziert. Eine getrennte Bilanzierung erfolgt nur dann, wenn durch das eingebettete Derivat im Vergleich zum Basisinstrument wesentlich erhöhte oder zusätzliche andersartige Risiken und Chancen vorliegen

### **Angaben zur Vergleichbarkeit**

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind im Vergleich zum Vorjahr grundsätzlich unverändert.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

### **Anlagevermögen**

Die Entwicklung der Anlagepositionen ist aus dem Anlagespiegel ersichtlich, der Bestandteil des Anhangs ist.

### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Bei den Abgängen im Sachanlagevermögen handelt es sich im Wesentlichen um den Abgang des Einzelhandelsportfolios als auch die Einbringung in die VIB Vermögen GmbH & Co. KG. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Abschreibungen enthalten planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen. Im Geschäftsjahr gab es keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: 1.512 T€).

### **Finanzanlagen**

Bei den Zugängen handelt es sich um Anteile und Beteiligungen an verbundenen Unternehmen. Im Wesentlichen sind hierbei die Anteile an der VIB Immobilien GmbH & Co. KG sowie geleistete Anzahlungen auf eine Grundstücksgesellschaft in Hamburg ausgewiesen.

Die Zunahme der Beteiligungen ist im Wesentlichen auf den Zugang zweier Fondsbeteiligungen zurückzuführen.

Die Zunahme der Ausleihungen an Verbundunternehmen betrifft ein Darlehen an die BRANICKS Group AG.

Die Angaben des § 285 Satz 1 Nr. 11 HGB sind in der Aufstellung des Anteilsbesitzes enthalten. Die Werthaltigkeit der Anteile an diesen Gesellschaften wird jährlich überprüft. In diesem Geschäftsjahr wurde kein Wertminderungsbedarf berücksichtigt, da nur von einer voraussichtlich vorübergehenden Wertminderung ausgegangen wird.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestanden zum Bilanzstichtag in Höhe von 144.449 T€ (Vorjahr: 89.341 T€) und resultieren aus dem Finanzierungs- und Leistungsverkehr zwischen den Gesellschaften des VIB Konzerns. Sie beinhalten eine Forderung in Höhe von 83.568 T€ aus der Ergebnisabführung 2023 der BBI Immobilien AG abzüglich einer Garantiedividende an die Minderheitsaktionäre in Höhe von 166 T€ und kurzfristige Darlehensforderungen gegen die Merkur GmbH (6.500 T€; Vorjahr: 5.900 T€), VIMA Grundverkehr GmbH (22.000 T€; Vorjahr: 45.000 T€), KIP Verwaltung GmbH (14.000 T€; Vorjahr: 14.000 T€), VIPA Immobilien GmbH (11.220 T€; Vorjahr: 10.720 T€) und gegen die BRANICKS Group AG (6.322 T€; Vorjahr: 0 T€). Die ausgereichten Darlehen sind vollumfänglich werthaltig. Somit ist die Einbringlichkeit gesichert und die Rückzahlung gewährleistet.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind hauptsächlich Forderungen aus einem Darlehen im Zusammenhang mit der Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I in Höhe von 82.880 T€ sowie daraus bestehende Forderungen auf Zinsen (2.642 T€) enthalten. Darüber hinaus bestehen Körperschaftsteuer-Guthaben (6.785 T€; Vorjahr: 1.345 T€) und Umsatzsteuer-Guthaben (245 T€; Vorjahr: 858 T€).

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr waren am Bilanzstichtag wie im Vorjahr nicht vorhanden.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Zahlungen vor dem Bilanzstichtag, die Aufwendungen des folgenden Geschäftsjahres betreffen und an Mieter gewährte Baukostenzuschüsse, die über die zu erwartende Restlaufzeit der Mietverträge verteilt werden.

### **Gezeichnetes Kapital**

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

### **Genehmigtes Kapital**

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 30. August 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. August 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 2. Juli 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. Dezember 2023 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2020 ist zum Bilanzstichtag in voller Höhe vorhanden.

### **Kapitalrücklage**

Die Kapitalrücklage ist unverändert wie im Vorjahr und beträgt 307.555 T€.

### **Vorschlag zur Gewinnverwendung**

Es wird der Hauptversammlung vorgeschlagen, den Bilanzgewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

### **Pensionsrückstellungen**

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen wurden Rückstellungen gebildet. Die Rückstellungsbildung wurde gem. § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.

Gemäß dem versicherungsmathematischen Gutachten des beauftragten Aktuars beläuft sich die Verpflichtung zum Bilanzstichtag auf 3.443 T€ (Vorjahr: 3.492 T€). Diese wurde auf Basis der Projected Unit Credit Methode mit einem Zinssatz von 1,82 % und unter Annahme einer Anpassung der laufenden Pension in Höhe von 2,0 % berechnet. Zu Grunde gelegt wurden die Richttafeln RT 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck.

Aufgrund der geänderten handelsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich des für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen zu verwendenden Rechnungszinses, wird ein zehnjähriger Durchschnittzinssatz verwendet.

Im Falle von Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen ist der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren (1,74 %) und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren (1,82 %) in jedem Geschäftsjahr zu ermitteln. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn die nach der Ausschüttung verbleibenden frei verfügbaren Rücklagen zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages mindestens diesem Unterschiedsbetrag entsprechen. Der Unterschiedsbetrag ist in jedem Geschäftsjahr im Anhang oder unter der Bilanz darzustellen:

Sollrückstellung mit Zinssatz:

Durchschnitt 7 Jahre (Zins 1,74 %):	3.491 T€
Durchschnitt 10 Jahre (Zins 1,82 %):	<u>3.443 T€</u>

Unterschiedsbetrag:	48 T€
---------------------	-------

### **Sonstige Rückstellungen**

In den sonstigen Rückstellungen wurden im Wesentlichen Rückstellungen für ausstehende Rechnungen betreffend noch nicht abgerechnete Betriebskosten aus der Immobilienverwaltung, für ausstehende Rechnungen durchgeführter Instandhaltungen, für Vorstandstantiemen, AR-Vergütung und ausstehende Rechnungen berücksichtigt.

### **Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten haben zum Stichtag 31.12.2023 folgende Restlaufzeiten:

Art der Verbindlichkeit	Restlaufzeit			Summe	davon gesichert	Art der Sicherheit
	bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre			
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.944	190.003	85.607	216.947	216.947	siehe unten
(Vorjahr)	■ (70.702)	■ (362.608)	■ (228.499)	■ (433.310)	■ (433.310)	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	151	80	0	231		
(Vorjahr)	■ (118)	■ (43)	■ (0)	■ (161)		
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	147.960	0	0	147.960		
(Vorjahr)	■ (10.600)	■ (0)		■ (10.600)		
4. Sonstige Verbindlichkeiten	946	0	0	946		
(Vorjahr)	■ (1.082)	■ (0)	■ (0)	■ (1.082)		
<b>Summe</b>	<b>176.001</b>	<b>190.083</b>	<b>85.607</b>	<b>366.083</b>	<b>216.947</b>	
(Summe Vorjahr)	■ (82.502)	■ (362.608)	■ (228.499)	■ (445.153)	■ (433.310)	

#### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch eingetragene Grundschulden, durch Abtretung von Mietforderungen und Kaufpreiszahlungen, durch Sicherungsübereignung sowie der Verpfändung eines Wertpapierdepots gesichert. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in fremder Währung bestanden zum Bilanzstichtag nicht.

#### Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 147.960 T€ (Vorjahr: 10.600 T€) betreffen wesentlich Verbindlichkeiten aus Darlehen der Tochtergesellschaften BBI Bürgerliches Brauhaus AG (107.925 T€), IPF 1 GmbH (21.038 T€), IPF 2 GmbH (16.112 T€) und UFH Verwaltung GmbH (9.317 T€). Die Verbindlichkeiten des Vorjahres betreffen ausschließlich die BRANICKS Group AG, vormals DIC Asset AG, der gegenüber zum 31.12.2023 keine Verbindlichkeiten bestanden.

#### Sonstige Verbindlichkeiten

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten im Wesentlichen abgegrenzte Zinsverbindlichkeiten in Höhe von 426 T€ aus Schuldscheindarlehen, Garantie-Dividenden an die BBI-Minderheitsaktionäre in Höhe von 177 T€ und Verbindlichkeiten aus kreditorischen Debitoren in Höhe von 327 T€. Zudem bestehen Verbindlichkeiten aus Steuern in Höhe von 20 T€ (Vorjahr: 29 T€).

#### **Passive Rechnungsabgrenzung**

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Mieteingänge von Mietern, die dem folgenden Geschäftsjahr zuzurechnen sind.



## Passive latente Steuern

Die latenten Steuern dienen der periodengerechten Erfolgsermittlung und des zutreffenden Ausweises der Vermögenslage und korrigieren den nach steuerrechtlichen Vorschriften ermittelten Steueraufwand. Zum Geschäftsjahresende wurden passive latente Steuern in Höhe von 87.562 T€ gebildet. Aufgrund der mit der BBI Immobilien AG bestehenden körperschaftsteuerlichen Organschaft bilanziert die VIB Vermögen AG auch die bei der BBI Immobilien AG entstandenen latenten Steuern.

Die latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus folgenden temporären Differenzen:

- Temporäre Differenzen aufgrund unterschiedlicher handelsrechtlicher und steuerrechtlicher Abschreibungen auf das Immobilienvermögen
- Temporäre Differenzen aufgrund unterschiedlicher Wertansätze in der Steuerbilanz und Handelsbilanz für Pensionsverpflichtungen
- Temporäre Differenzen aufgrund des steuerrechtlichen Ansatzes einer Rücklage für Ersatzbeschaffung gem. § 6b EStG

Die Bewertung der latenten Steuern erfolgt unter Berücksichtigung von Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag mit einem Steuersatz von 15,825 %.

Die Veränderung der latenten Steuern im Geschäftsjahr stellt sich wie folgt dar:

	<b>aktive latente Steuern</b>	<b>passive latente Steuern</b>	<b>Saldo</b>
31.12.2022	302 T€	10.963 T€	10.661 T€
31.12.2023	286 T€	87.848 T€	87.562 T€
Veränderung	-16 T€	76.885 T€	76.901 T€

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt und gegliedert.

### **Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse entfallen ausschließlich auf die Vermietung des eigenen Grundbesitzes. Die Reduzierung gegenüber dem Vorjahr resultiert aus der Auslagerung eines Teils des Immobilienportfolios in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG.

### **Sonstige betriebliche Erträge**

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge aus der Aufdeckung stiller Reserven im Zusammenhang in der Einbringung von 37 Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von 391.247 T€ und Erträge aus Buchgewinnen aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 49.757 T€, Versicherungsentschädigungen in Höhe von 81 T€ und Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 416 T€ enthalten.

### **Grundstücksaufwand**

In der Position Grundstücksaufwand ist Materialaufwand für bezahlte Grundsteuern in Höhe von 1.020 T€ (Vorjahr: 1.367 T€) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft vollumfänglich eigenen Grundbesitz, der im Rahmen der Geschäftstätigkeit fremdvermietet wird. Die Grundsteuer wird soweit als möglich auf die Mieter umgelegt.

### **Personalaufwand**

In der VIB Vermögen AG waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durchschnittlich 12 (im Vorjahr 11) Mitarbeiter (ohne Vorstand) beschäftigt, davon alle 12 Mitarbeiter im kaufmännischen Bereich (im Vorjahr: 11). Im gewerblichen Bereich waren wie im Vorjahr auch, keine Mitarbeiter beschäftigt (im Vorjahr: 0).

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung in Höhe von 10 T€ (Vorjahr: 890 T€) enthalten. Die Personalaufwendungen sind im Geschäftsjahr 2023 deutlich zurück gegangen. Das vergangene Jahr beinhaltete Sondereffekte im Rahmen der Restrukturierungsmaßnahmen.

### **Abschreibungen**

Die Abschreibungen enthalten in diesem Geschäftsjahr keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen (Vorjahr: 1.512 T€). Die Abschreibungen sind insgesamt im Wesentlichen aufgrund des Abgangs des Einzelhandelsportfolios und der Einbringung von Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG im Vergleich zum Vorjahr niedriger.

## **Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen.

## **Beteiligungsergebnis**

Die Erträge aus Beteiligungen belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 8.166 T€ (Vorjahr: 7.986 T€) und betreffen Gewinnausschüttungen von verbundenen Unternehmen.

## **Auf Grund eines Gewinnabführungsvertrages erhaltene Gewinne**

Die Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen betreffen die BBI Immobilien AG mit 83.568 T€ (Vorjahr: 8.205 T€).

Der Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG wurde im Jahr 2008 abgeschlossen.

Die Position beinhaltet auch die an die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG zu zahlende Netto-Garantiedividende für das Jahr 2023 in Höhe von -166 T€ (Vorjahr: -166 T€).

Die VIB Vermögen AG hat sich verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer dieses Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“), als jährlich wiederkehrende Leistung zu zahlen. Die Garantiedividende beträgt 0,74 € (brutto) je Stückaktie der BBI Immobilien AG abzüglich deutscher Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag auf den körperschaftsteuerpflichtigen Teil nach den jeweils für diese Steuern für das betreffende Geschäftsjahr geltenden Steuersatz.

## **Erträge aus anderen Wertpapieren, Ausleihungen des Finanzanlagevermögens sowie aus Forderungen gegen verbundene Unternehmen**

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens betreffen verbundene Unternehmen mit 13.217 T€ (Vorjahr: 1.119 T€). Darin sind wesentlich die Zinsen auf die Ausleihung an die BRANICKS Group AG (10.569 T€).

Weitere 1.999 T€ in dieser Position betreffen Beteiligungserträge aus einem Immobilienspezialfonds.

## **Zinsergebnis**

In den Zinsen und sonstigen Aufwendungen sind Zinsaufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 19 T€ (Vorjahr: 137 T€) enthalten. Im Geschäftsjahr sind Zinsaufwendungen 10.702 T€ aus Verbindlichkeiten an Tochtergesellschaften enthalten (Vorjahr: 0 T€).

In den Zinserträgen in Höhe von 5.472 T€ sind im Wesentlichen Zinsen auf das Darlehen im Zusammenhang mit der Auflage des Immobilienfonds VIB Retail Balance I enthalten.

## **Steuern vom Einkommen und Ertrag**

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag in Höhe von 78.477 T€ (Vorjahr: 4.974 T€), davon betreffen 76.901 T€ (Vorjahr: 837 T€) latente Steuern aus der Einbringung des Sachanlagevermögens in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG sowie der Veränderung der Rücklage §6b EstG und 6 T€ (Vorjahr: 0 T€) Körperschaftsteuer-/Solidaritätszuschlags-Aufwendungen für Vorjahre.

## **Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten der folgenden verbundenen Unternehmen wurden Bürgschaften übernommen:

IPF 1 GmbH	0 T€	(Vorjahr: 4.500 T€)
IPF 2 GmbH	0 T€	(Vorjahr: 4.800 T€)
Interpark Immobilien GmbH	2.500 T€	(Vorjahr: 2.500 T€)
VSI GmbH	2.017 T€	(Vorjahr: 2.017 T€)
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	0 T€	(Vorjahr: 1.700 T€)
UFH Verwaltung GmbH	0 T€	(Vorjahr: 15.000 T€)
VST Immobilien GmbH	7.500 T€	(Vorjahr: 7.500 T€)
KIP Verwaltung GmbH	5.000 T€	(Vorjahr: 0 T€)

Für eine Immobilien-Finanzierung der Merkur GmbH haftet die VIB Vermögen AG bis zu einer Höhe von 3,6 Mio. € gesamtschuldnerisch.

Weiterhin haftet die VIB Vermögen AG für eine Immobilien-Finanzierung der 100% Tochter KIP Verwaltung GmbH bis zu einer Höhe von 75,5 Mio. € gesamtschuldnerisch.

VIB Vermögen AG haftet darüber hinaus für eine Avalgewährung an die 100% Tochter VIMA Grundverkehr bis zu einer Höhe von 3,2 Mio. €.

Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaften für alle Haftungsverhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Weiter bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen, die sich wesentlich auf die Finanzlage auswirken in Höhe von ca. 641 T€ (Vorjahr: 673 T€). Davon entfallen 475 T€ (Vorjahr: 621 T€) auf finanzielle Verpflichtungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

## **SONSTIGE ANGABEN**

### **Mitglieder des Aufsichtsrats und des Vorstands**

Mitglieder des **Aufsichtsrats** waren im Geschäftsjahr 2023:

- Prof. Dr. Gerhard Schmidt,  
Rechtsanwalt, Glattbach  
(Vorsitzender)
- Ludwig Schlosser,  
Diplom Mathematiker, Geschäftsführer der BOSTON Capital GmbH  
(ausgeschieden 31.01.2023)
- Jürgen Wittmann,  
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt  
(stellvertretender Vorsitzender)
- Sonja Wärntges,  
Vorstandsvorsitzende der BRANICKS Group AG  
Dipl. Ökonomin, Frankfurt am Main
- Johannes von Mutius  
Vorstandsmitglied der BRANICKS Group AG  
Diplom-Kaufmann, Königstein im Taunus  
(ab 06.02.2023 gerichtlich bestellt, ab 04.07.2023 durch HV gewählt)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betragen für das Geschäftsjahr 219 T€.

Dem **Vorstand** gehörte im Geschäftsjahr 2023 an:

- Dirk Oehme,  
Vorstandssprecher,  
Diplom-Kaufmann, Frankfurt am Main  
  
Nicolai Greiner,  
Vorstand,  
Dipl. Immobilienökonom, Stuttgart
- Rainer Hettmer,  
Vorstand,  
Dipl. Bankbetriebswirt, Neuburg/Donau  
(am 30.6.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden)

### **Gesamtbezüge des Aufsichtsrats und des Vorstands, Bezüge früherer Mitglieder des Vorstands und Pensionsrückstellungen**

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich im Geschäftsjahr auf 219 T€ und die der früheren Vorstandsmitglieder auf 41 T€.

Die Angabe der Gesamtbezüge des Vorstands entfällt aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 286 Abs. 4 HGB.

Die für frühere Mitglieder des Vorstands gebildeten Pensionsrückstellungen betragen 3.443 T€ (Vorjahr: 3.492 T€).

#### **Honorare des Abschlussprüfers nach § 285 Nr. 17 HGB**

Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG wird in den IFRS-Konzernabschluss einbezogen. Betreffend die Angaben zum Abschlussprüferhonorar verweisen wir auf den IFRS-Konzernanhang der VIB Vermögen AG.

#### **Angabe nach § 285 Nr. 21 HGB**

Geschäfte mit nahestehenden Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden nicht getätigt.

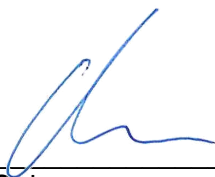
#### **Nachtragsbericht**

Die Ad hoc Mitteilungen der BRANICKS Group AG vom 05.03.2024 und 26.03.2024 haben wir zur Kenntnis genommen. Diese führen nicht zu einer Änderung der Einschätzung hinsichtlich der Werthaltigkeit der Ausleihung an die BRANICKS Group AG.

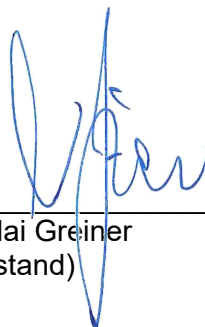
Mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 01.04.2024 erwirbt die VIB Vermögen AG im Rahmen eines Share-Deals von der BRANICKS Group AG jeweils 89,9% von acht Immobilien für einen Kaufpreis von 99 Mio. EUR. Die acht Immobilien erwirtschaften annualisierte Mieten von rund 13 Mio. EUR.

Weitere Ereignisse oder wesentlichen Geschäftsvorfälle zwischen dem Bilanzstichtag und dem Tag der Aufstellungen haben sich nicht ergeben.

Neuburg a. d. Donau, den 26. April 2024



Dirk Oehme  
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner  
(Vorstand)

## ANTEILSBESITZ

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen zum 31.12.2023:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil	Eigenkapital in T€	Ergebnis in T€
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	5.944	544
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	6.204	-2.367
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	14.180	3.947
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	88	-112
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	137	-30
VIB Immobilien GmbH & Co. KG, Neuburg/Donau	100,00%	271	-18
VIB Immobilien Verwaltungs GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	19	-6
VIB Finance Management GmbH, Neuburg/Donau	100,00%	164	139
VIB Fund Management GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC Fund Management GmbH)	100,00%	31.070	1.836
VIB Fund Balance GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC Fund Balance II GmbH)	100,00%	15.229	-414
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau	94,98%	695	671
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau	94,98%	478	453
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt *	94,88%	50.233	83.568
VST Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	89,90%	758	646
VIB Objekt Filderstadt GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC HI Obj. 1 GmbH)	89,90%	953	137
VIB Objekt Ratingen GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC HI Obj. Ratingen GmbH)	89,90%	3.007	78
VIB Objekt Gottmadingen GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC Objekt Nürnberg GmbH)	89,90%	13.614	113
VIB Objekt Halle Weststraße GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC Objekt Halle Weststraße GmbH)	89,90%	859	649
VIB Objekt Mannheim GmbH, Neuburg/Donau (vormals: DIC AP Objekt 5 GmbH)	89,90%	2.526	-162

VIB Objekt Langenselbold, Frankfurt/Main (vormals: DIC DP Langenselbold Am Weiher GmbH)	89,90%	3.927	-2759
DIC Objekt Langenhagen GmbH, Neuburg/Donau	89,90%	11.731	-823
GEG Public Infrastructure IV	77,00%	78.413	-111
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00%	8.872	959
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00%	11.833	2.220
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00%	74	-653
VSI GmbH, Neuburg/Donau	74,00%	4.959	792
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	60,00%	1.330	458
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**	34,19%	11.047	350
KHI Immobilien GmbH, Neuburg/Donau***	41,67%	45.445	109

\* *Ergebnis vor Ergebnisabführung*

\*\* *mittelbare Beteiligung*

\*\*\* *direkte u. mittelbare Beteiligung*





VIB Vermögen AG, Neuburg an der Donau

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2023 (01.01. - 31.12.)

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand 1.1.2023	Zugänge 2023	Umgliederungen 2023	Abgänge 2023	Stand 31.12.2023	Stand 1.1.2023	Zugänge 2023	Abgänge 2023	Zuschreibungen 2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>												
1. Entgeltliche erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	220.031,07	7.866,00	0,00	0,00	227.897,07	195.294,57	14.701,50	0,00	0,00	209.996,07	17.901,00	24.736,50
	220.031,07	7.866,00	0,00	0,00	227.897,07	195.294,57	14.701,50	0,00	0,00	209.996,07	17.901,00	24.736,50
<b>II. Sachanlagen</b>												
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	650.894.174,10	7.637.965,41	28.415.890,67	-501.402.797,91	185.545.232,27	106.289.086,38	4.402.653,59	-78.629.721,62	0,00	32.062.018,35	153.483.213,92	544.605.087,72
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.851,41	11.347,93	0,00	-11.565,42	461.633,92	311.466,41	35.074,93	-11.558,42	0,00	334.982,92	126.651,00	150.385,00
3. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	19.919.580,39	10.976.269,72	-28.415.890,67	-2.472.973,18	6.986,26	4.756,26	0,00	0,00	0,00	4.756,26	2.230,00	19.914.824,13
	671.275.605,90	18.625.583,06	0,00	-503.887.336,51	186.013.852,45	106.605.309,05	4.437.728,52	-78.641.280,04	0,00	32.401.757,53	153.612.094,92	564.670.296,85
<b>III. Finanzanlagen</b>												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	207.746.165,48	764.114.795,64	0,00	-443.882.965,99	527.977.995,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	527.977.995,13	207.746.165,48
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	2.353.200,00	250.000.000,00	0,00	0,00	252.353.200,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	252.353.200,00	2.353.200,00
3. Beteiligungen	12.246.666,67	167.488.115,19	0,00	0,00	179.734.781,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	179.734.781,86	12.246.666,67
	222.346.032,15	1.181.602.910,83	0,00	-443.882.965,99	960.065.976,99	0,00	0,00	# 0,00	0,00	0,00	960.065.976,99	222.346.032,15
<b>Summe Anlagevermögen</b>	893.841.669,12	1.200.236.359,89	0,00	-947.770.302,50	1.146.307.726,51	106.800.603,62	4.452.430,02	-78.641.280,04	0,00	32.611.753,60	1.113.695.972,91	787.041.065,50



# VIB Vermögen AG

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

### 1. Grundlagen des Unternehmens

#### **Geschäftsmodell**

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobiliengesellschaft mit Investitionsfokus auf gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum. Dabei umfasst die Geschäftstätigkeit die Entwicklung, den Erwerb und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Im Rahmen einer „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie entwickelt oder kauft die VIB Vermögen AG Immobilien für den Eigenbestand. Ergänzend werden selektiv Verkäufe durchgeführt. Die Verwaltung des Immobilienportfolios erfolgt durch die Gesellschaft selbst oder durch die 100-prozentige Tochtergesellschaft Merkur GmbH. Das Segment Institutional Business, also die Verwaltung von Immobilien für institutionelle Investoren, wird nicht bei der VIB Vermögen AG sondern bei der VIB Fund Management GmbH und der VIB Fund Balance GmbH, abgebildet.

#### **Ziele und Strategien**

Ziel der VIB Vermögen AG als Immobilienbestandshalter ist die Erwirtschaftung langfristig planbarer und stabiler Mieterträge. Kern der Unternehmensstrategie bildet neben selektiven Akquisitionen und Verkäufen auch die Entwicklung eigener Immobilien. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der Logistik- und Light Industrie; Industrie- und Büroimmobilien runden das Gesamtportfolio der VIB Vermögen AG ab und stellen somit eine diversifizierte und ausgewogene Struktur sicher. Zudem unterstützen Mitarbeiter der VIB Vermögen AG sowie der Merkur GmbH die VIB Fund Management GmbH und VIB Fund Balance GmbH bei der Fondsverwaltung.

#### **Organe, Mitarbeiter, Personalentwicklung**

Zum Ende des Geschäftsjahres 2023 hat die VIB Vermögen AG neben den zwei Vorständen (31.12.2022: drei Vorstände) 9 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2022: neun Mitarbeiter) beschäftigt.

Dem Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG gehörten am 31.12.2023 Prof. Dr. Gerhard Schmidt (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Jürgen Wittmann (stellvertretender Vorsitzender), Sonja Wärntges und Johannes von Mutius (ab 6.2.2023 gerichtlich bestellt, ab 4.7.2023 durch Hauptversammlung gewählt) an. Ludwig Schlosser ist am 31.1.2023 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Dem Vorstand gehörten am 31.12.2023 Dirk Oehme (Vorstandssprecher) und Nicolai Greiner an (31.12.2022: drei Vorstandsmitglieder). Herr Rainer Hettmer ist am 30.6.2023 aus dem Vorstand ausgeschieden.

## Steuerungssystem

Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantworten der Vorstand. Die in der 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 Planungsvorgaben ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konzentrierte sich die VIB auf die Steuerungskennzahl „um Sondereinflüsse bereinigtes Ergebnis vor Steuern“. Wie im Lagebericht des Geschäftsjahres 2022 beschrieben, sind die Steuerungskennzahlen Umsatzerlöse, Leerstandsquote und Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten entfallen.

Steuerungskennzahl (in Mio. €)	Beschreibung	Ist 2023	Plan 2023	2022
Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse	Ergebnis lt. GuV bereinigt um positive und negative Sondereinflüsse	26,8	20% unter Vorjahreswert 2022	43,0

Hinsichtlich der Bereinigung des Ergebnisses von Sondereinflüssen verweisen wir auf die Erläuterungen in der Analyse der Ertragslage.

## 2. Wirtschaftsbericht

### Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

#### Die Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaftsleistung ist im vergangenen Jahr geschrumpft. Nach Berechnungen des statistischen Bundesamts (Destatis) hat die Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahr um 0,3 % abgenommen, nachdem im Vorjahr noch ein Plus von 1,8 % verzeichnet wurde. Die trotz der jüngsten Rückgänge nach wie vor hohen Preise in allen Wirtschaftsbereichen dämpften die Konjunktur. Hinzu kamen ungünstige Finanzierungsbedingungen durch steigende Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort.

Im produzierenden Gewerbe ohne Bau ging die Wirtschaftsleistung deutlich zurück. Auch aus dem Baugewerbe gab es kaum noch positive Impulse für die Gesamtwirtschaft. Die Dienstleistungsbereiche

---

<sup>1</sup> Quellen: BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023; Statistisches Bundesamt (Destatis)

konnten dagegen überwiegend zulegen. Demgegenüber stützten die deutlich gestiegenen Ausrüstungsinvestitionen sowie der positive Außenbeitrag das Bruttoinlandsprodukt.

Der Staat verzeichnete 2023 zwar erneut ein Finanzierungsdefizit, allerdings fiel dieses aufgrund der weggefallenen Ausgaben zur Corona-Bekämpfung im Vergleich zu den Vorjahren geringer aus. Insgesamt verzeichneten Bund, Länder, Gemeinden und Sozialversicherungen ein Minus von gut 80 Milliarden €, was einer staatlichen Defizitquote von 2,0 % entspricht.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich 2023 weiterhin robust. Die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erreichte mit durchschnittlich 45,9 Millionen Personen einen neuen Höchststand. Diese Entwicklung ist unter anderem auf die hohe Zuwanderung und eine gestiegene Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zurückzuführen.

Im internationalen Vergleich blieb die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 deutlich hinter den anderen großen EU-Mitgliedstaaten oder den großen Volkswirtschaften wie den USA oder China zurück. Als einziger der großen europäischen Staaten verzeichnete Deutschland einen Rückgang des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts. Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie, stieg die Wirtschaftsleistung in Deutschland verglichen mit den anderen großen EU-Staaten am schwächsten.

### **Deutlicher Rückgang im Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt**

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt erreichte nach Angaben von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) in 2023 ein Volumen von 23,3 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Umsatzrückgang von 57 %, worin sich vor allem das erheblich veränderte und schwierige Finanzierungsumfeld widerspiegelt. Auch der 10-Jahresdurchschnitt wurde in vergleichbarem Umfang unterschritten. Das Volumen bewegt sich damit in ähnlicher Größenordnung wie in den Jahren kurz nach der Finanzkrise.

Erstmalig entfällt der höchste Anteil des gesamten gewerblichen Investmentmarktes auf Logistikobjekte. Mit einem Jahresumsatz von 6,1 Mrd. € konnte sich die Logistik knapp vor den Assetklassen Büro und Einzelhandel behaupten. Insgesamt fielen 26 % des Transaktionsvolumens auf Logistikobjekte, knapp dahinter gefolgt von Büroobjekten mit einem Volumen von 6,0 Mrd. € bzw. knapp 26 % Marktanteil. Auf Rang drei folgen Einzelhandelsimmobilien mit rund 5,7 Mrd. € Umsatz und einem Anteil am Gesamtmarkt von rund 24 %.

### **Geschäftsverlauf**

Die VIB Vermögen AG blickt trotz der gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück. Das zurückliegende Jahr war u.a. geprägt vom Verkauf der sieben Gewerbeimmobilien an den offenen Immobilienspezialfonds VIB Retail Balance I (siehe Ad-hoc-Mitteilung vom 20.12.2022). Der Abgang der Immobilien wurde wie geplant Ende des ersten Quartals

2023 vollzogen. Neben dem Verkauf von zwei weiteren Objekten aus dem Bereich Logistik in der zweiten Jahreshälfte wurde zum 1.3.2023 ein Teil des Immobilienportfolios bestehend aus 37 Immobilien (im Wesentlichen aus dem Bereich Logistik) in die neugegründete Tochtergesellschaft VIB Immobilien GmbH & Co. KG eingebracht. Einen positiven Effekt auf die Entwicklung des Immobilienportfolios hatte der Kauf der Geschäftsanteile an der VIB Objekt Langenhagen GmbH mit einem Logistikobjekt im Bestand. Hinzugekommen ist außerdem die Beteiligung an einem Spezial AIF GEG Public Infrastructure IV mit aktuell einer Immobilie in Berlin.

Vor allem aufgrund des Verkaufs des Einzelhandelsportfolios sowie der Ausgliederung von Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG sind die Geschäftszahlen 2023 nur bedingt mit den Vorjahreswerten sowie der im Lagebericht 2022 abgegebenen Prognose für das Geschäftsjahr 2023, zu vergleichen.

Das Ergebnis vor Steuern ohne Sondereinflüsse lag in 2023 bei 26,8 Mio. € und damit unterhalb des Prognosewerts von -20% gegenüber dem Vorjahreswert von 43,0 Mio. € (rechnerischer Prognosewert 34,4 Mio. €). Hierbei ist zu beachten, dass der Planungswert noch den Ergebnisbeitrag des im Laufe des Jahres in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG überführten Immobilienportfolios enthielt. Unter Hinzurechnung des um Sondereinflüsse bereinigten Ergebnis der VIB Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von 7,8 Mio. € lag das Ergebnis insgesamt bei 34,6 Mio. € ( $26,8 \text{ Mio. €} + 7,8 \text{ Mio. €} = 34,6 \text{ Mio. €}$ ) und entsprach der Prognose.

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG besteht zum 31.12.2023 aus insgesamt 15 Objekten (Vorjahr: 59) mit einer vermietbaren Fläche von 185.386 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 791.316 m<sup>2</sup>). In 2023 wurden 37 Objekt in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG eingebracht. Sieben Objekte sind in den Fonds VIB Retail Balance I übergegangen. Die Leerstandsquote (Konzernkennzahl) lag wie in den Vorjahren im niedrigen einstelligen Prozentbereich und erreichte am 31.12.2023 einen Wert von 2,1 % (Vorjahr: 1,4 %).

## **Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse der VIB Vermögen AG sind im Geschäftsjahr 2023 um 59,1 % auf 25,8 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 63,1 Mio. €). Ursache hierfür war einerseits die Auslagerung eines Teils des Immobilienportfolios (37 Immobilien mit einer annualisierten Nettomiete von rund 36,0 Mio. EUR) in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG, einer Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG im Zuge der Refinanzierung des Teils des Logistikportfolios. Darüber hinaus führte der Verkauf des Einzelhandelsportfolios, dessen Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten am 31.3.2023 war, sowie einige Objektverkäufe zu einem weiteren Rückgang der Umsatzerlöse gegenüber Vorjahr. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 441,6 Mio. € (Vorjahr: 24,5 Mio. €) und umfassen im Wesentlichen die Aufdeckung von stillen Reserven im Zusammenhang mit der Einbringung von 37

Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von 391,3 Mio. € sowie Erträge aus Immobilienverkäufen von insgesamt 49,8 Mio. €.

Der Grundstücksaufwand ist aufgrund des kleineren Immobilienportfolios deutlich auf 9,3 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 15,0 Mio. €). Diese Position beinhaltet i.W. Aufwendungen für Betriebskosten in Höhe von 7,4 Mio. € (Vorjahr: 11,7 Mio. €) sowie Instandhaltungsaufwendungen für das Immobilienportfolio in Höhe von 1,8 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Der Personalaufwand lag bei 1,9 Mio. €, gegenüber 6,2 Mio. € im Vorjahr. Im Vorjahr umfasste diese Position neben regulären Vorstandsbezügen auch Sondereffekte in Höhe von 3,7 Mio. €

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind aufgrund des kleineren Immobilienportfolios von 11,5 Mio. € auf 4,5 Mio. € zurückgegangen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 4,9 Mio. €, gegenüber 5,5 Mio. € im Vorjahr und umfassen als größte Positionen Rechts- und Beratungskosten von 2,1 Mio. €, Abschluss- und Prüfungskosten von 0,6 Mio. €, Kosten der Objektfinanzierung von 0,3 Mio. € sowie Aufwendungen für Fremdleistungen von 0,3 Mio. €. Die Erträge aus Beteiligungen umfassen Gewinnausschüttungen der VIB-Tochtergesellschaften und lagen bei 8,2 Mio. € (Vorjahr: 8,0 Mio. €).

Aus Ergebnisabführungsverträgen sind insgesamt Erträge in Höhe von 83,4 Mio. € angefallen (Vorjahr: 8,0 Mio. €). Dabei konnte aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG ein Ertrag in Höhe von 83,6 Mio. € (Vorjahr: 8,2 Mio. €) vereinnahmt werden. Darüber hinaus umfasst diese Position Aufwendungen aus Garantiedividenden in Höhe von 0,2 Mio. € (Vorjahr: 0,2 Mio. €), die von der VIB an die verbleibenden Aktionäre der BBI zu zahlen sind.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens beliefen sich auf 15,2 Mio. €, gegenüber 1,1 Mio. € im Vorjahr. Diese umfassten Zinserträge aus einem an die Branicks Group AG ausgereichten Darlehen, einem Beteiligungsertrag aus dem Immobilienspezialfonds Retail Balance I sowie Zinserträge von VIB-Tochtergesellschaften. Die Position sonstige Zinsen und ähnliche Erträge lagen bei 5,5 Mio. € (Vorjahr: 0 €) und umfassen im Wesentlichen Zinserträge aus Tagesgeldanlagen. Die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen lag bei 15,9 Mio. € (Vorjahr: 7,7 Mio. €) und umfasste Zinsaufwendungen für Bankdarlehen sowie Zinsaufwendungen gegenüber Tochtergesellschaften.

Der Vorstand blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück und ist mit dem erzielten Ergebnis zufrieden. Das Ergebnis vor Steuern lag im Berichtszeitraum bei 543,4 Mio. € (Vorjahr: 58,9 Mio. €). Das um Sondereinflüsse bereinigte Ergebnis vor Steuern lag bei 26,8 Mio. € (Vorjahr: 43,0 Mio. €). Die Sondereinflüsse 2023 beliefen sich im Saldo auf 516,5 Mio. € (Vorjahr: 15,9 Mio. €). Diese umfassten einen sonstigen betrieblichen Ertrag aus der Einbringung von 37 Immobilien der VIB in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG in Höhe von 391,4 Mio. €, einen Nettoerlös aus Sachanlagenverkäufen von 49,8 Mio. €, Rechts- und Beratungskosten im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen von 2,0



Mio. € sowie Zinsaufwendungen von 3,4 Mio. € aus einem Darlehen mit der BBI Immobilien AG. Darüber hinaus sind Sondereffekte aus Erträgen aus Gewinnabführungsverträgen in Höhe von 80,8 Mio. € angefallen.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag lagen bei 78,5 Mio. € (Vorjahr: 5,0 Mio. €) und umfassen im Wesentlichen latente Steuern im Rahmen der Einbringung der 37 Immobilien in VIB Immobilien GmbH. Das Ergebnis nach Steuern lag bei 464,9 Mio. € (Vorjahr: 53,9 Mio. €), der Jahresüberschuss bei 464,9 Mio. € (Vorjahr: 53,9 Mio. €).

## **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme der VIB Vermögen AG erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 462,6 Mio. € auf 1.381,3 Mio. € (Vorjahr: 918,7 Mio. €).

Auf der Aktivseite stieg das Anlagevermögen von 787,0 Mio. € um 326,7 Mio. € auf 1.113,7 Mio. €. Hintergrund ist im Wesentlichen die Einbringung von 37 Immobilien gegen Gewährung von Kommanditanteilen an der neu gegründeten VIB Immobilien GmbH & Co. KG. Hierdurch stiegen die Anteile an verbundenen Unternehmen um rund 320,2 Mio. EUR. Weiterhin sind 9 Immobilien mit einem Buchwert von insgesamt rund 84 Mio. € abgegangen. Zudem wurden im Berichtsjahr Beteiligungen am VIB Retail Balance I und dem Spezial AIF GEG Public Infrastructure IV von insgesamt 160,5 Mio. € erworben.

Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen lagen bei 252,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen ein an die Konzernmuttergesellschaft Branicks Group AG ausgereichtes Darlehen in Höhe von 250 Mio. €.

Das Umlaufvermögen der Gesellschaft stieg gegenüber dem Vorjahr um 136,3 Mio. € auf 267,3 Mio. € (Vorjahr: 131,0 Mio. €). Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen lagen bei 144,4 Mio. € (Vorjahr: 89,3 Mio. €) und umfassen Darlehensforderungen gegenüber Tochterunternehmen sowie eine Forderungen gegenüber der BBI Immobilien AG aus dem abzuführenden Gewinn des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von 83,6 Mio. €. Die sonstigen Vermögensgegenstände lagen bei 94,2 Mio. € (Vorjahr: 13,5 Mio. €) und beinhalten im Wesentlichen ein Darlehen im Zusammenhang mit der Auflage des Fonds VIB Retail Balance I lag von 82,9 Mio. € sowie Körperschaftsteuerforderungen in Höhe von 6,8 Mio. € aufgrund zu hoher Vorauszahlungen. Die Guthaben bei Kreditinstituten betrugen 26,6 Mio. €, gegenüber 26,9 Mio. € im Vorjahr.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital um 464,9 Mio. € auf 920,9 Mio. € erhöht (Vorjahr: 456,0 Mio. €). Das gezeichnete Kapital von 33,1 Mio. € und die Kapitalrücklage von 307,6 Mio. € lagen unverändert auf Vorjahresniveau. Der Bilanzgewinn zum Stichtag betrug 518,8 Mio. € und umfasst den Bilanzgewinn des Vorjahres von 53,9 Mio. € sowie den im Geschäftsjahr 2023 erwirtschafteten Bilanzgewinn von 464,9 Mio. €. Die Eigenkapitalquote hat sich zum 31.12.2023 auf 66,7 % erhöht (Vorjahr: 49,6 %).

Die Rückstellungen lagen zum 31.12.2023 bei 6,7 Mio. € (Vorjahr: 6,9 Mio. €). Die gesamten Verbindlichkeiten sind von 445,2 Mio. € auf 366,1 Mio. € zurückgegangen. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind aufgrund von Darlehenstilgungen vor allem im Zusammenhang mit der Refinanzierung des Großteils des Logistikportfolios um 216,4 Mio. € auf 216,9 Mio. € zurückgegangen (Vorjahr: 433,3 Mio. €). Die refinanzierten Immobilien befinden sich inzwischen in einer Tochtergesellschaft. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen beinhalten Darlehen von Tochtergesellschaften und lagen bei 148,0 Mio. € (Vorjahr: 10,6 Mio. €).

Die passiven latenten Steuern betrugen 87,6 Mio. € (Vorjahr: 10,7 Mio. €) und berücksichtigen die temporären Differenzen aufgrund der unterschiedlichen Bilanzansätze des Anlagevermögens (i. W. die Immobilien der VIB) in der Handels- und Steuerbilanz sowie stille Reserven im Zusammenhang mit der Einbringung von Immobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG.

## Finanzlage

Der Finanzmittelbestand der Gesellschaft lag zum Stichtag bei 26,6 Mio. €, gegenüber 26,9 Mio. € im Vorjahr. Die Finanzlage im Geschäftsjahr war im Wesentlichen durch die Refinanzierung von 37 Logistikimmobilien im ersten Quartal sowie Verkäufen geprägt.

Zum überwiegenden Teil sind die Bankverbindlichkeiten in Höhe von 216,9 Mio. € mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet, der Anteil der variabel verzinsten Finanzschulden liegt lediglich bei 0,2 % bzw. 0,4 Mio. €. Der Durchschnittszinssatz über alle Verbindlichkeiten der VIB lag zum 31.12.2023 bei 1,7 % (31.12.2022: 1,7 %).

## Struktur der Finanzverbindlichkeiten zum 31.12.2023

in Mio. €	Bankdarlehen mit variablen Zinssätzen	Bankdarlehen mit festen Zinssätzen
<b>Gesamt</b>	0,4	216,5
in 1-12 Monaten fällig	0,1	26,5
in 12-60 Monaten fällig	0,3	115,4
in > 60 Monaten fällig	0,0	74,6

Zum Bilanzstichtag verfügte die Gesellschaft über nicht gezogene Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 11,5 Mio. € (Vorjahr: 13,5 Mio. €).

Das Finanzmanagement der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, jederzeit über ausreichend freie Liquidität zu verfügen. Die VIB Vermögen AG war auch im Geschäftsjahr 2023 jederzeit in der Lage, allen finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

## **Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens**

Der Vorstand der VIB Vermögen AG blickt trotz des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und der herausfordernden Bedingungen am Gewerbeimmobilienmarkt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2023 zurück und ist mit dem erwirtschafteten Ergebnis zufrieden. Im abgelaufenen Jahr besonders hervorzuheben war der erfolgreiche Verkauf der sieben Einzelhandelsimmobilien an den Fonds Retail Balance I sowie die Ausgliederung eines Teils der Logistikimmobilien in die VIB Immobilien GmbH & Co. KG.

Die VIB sieht sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2024 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Lage am Gewerbeimmobilienmarkt und nicht zuletzt das Zinsumfeld in Deutschland entwickeln wird. Trotz der Unsicherheiten geht der Vorstand von weiterhin stabilen Rahmenbedingungen für das Immobiliengeschäft der Gesellschaft aus.

## **3. Risiko- und Chancenbericht**

### **3.1 RISIKOBERICHT**

#### **3.1.1 Risikomanagementsystem (RMS) der VIB**

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 der VIB 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.

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 der VIB 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.

## **Struktur des Risikomanagementsystems**

### **Risikofrüherkennungssystem**

Das Früherkennungssystem der VIB 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 Assetmanagement 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 Situationen, denen sich die VIB 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 sind zu einem bewussten und verantwortlichen 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 der VIB 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:

<b>Auswirkung</b>	kritisch ( > 10,0 Mio. EUR)				
	erheblich ( > 2,0 - 10,0 Mio. EUR)				
	moderat ( > 0,5 - 2,0 Mio. EUR)				
	gering ( 0 - 0,5 Mio. EUR)				
		sehr unwahrscheinlich (0 - 10%)	unwahrscheinlich ( > 10% - 25%)	wahrscheinlich ( > 25% - 50%)	sehr wahrscheinlich ( > 50% - 100%)
		<b>Eintrittswahrscheinlichkeit</b>			
		gering	mittel	hoch	

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.

## **Chancenmanagement**

Neben den Risiken ist ebenso die systematische Identifikation und Kommunikation von Chancen integraler Bestandteil des RMS der VIB. 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.

## **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 der VIB. 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 Steuerungs routinen 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 dem 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.

#### **3.1.2 Risiken des Unternehmens<sup>2</sup>**

Die VIB Vermögen AG 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 der VIB haben, wie z.B. einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen oder steigenden Finanzierungskosten für Immobilienkredite.

Die deutsche Wirtschaft blickt insgesamt auf ein herausforderndes Jahr 2023 zurück und verzeichnete beim Bruttoinlandsprodukt ein leichtes Minus gegenüber dem Vorjahr. Zum Ende des Jahres scheinen die Weichen für eine langsame Erholung der Wirtschaft gestellt zu sein, so dass für 2024 wieder mit einer leicht positiven Entwicklung zu rechnen ist.

Auch der deutsche Immobilienmarkt war in 2023 vor allem aufgrund des hohen Zinsniveaus stark unter Druck. Nahezu alle Investorengruppen hielten sich einerseits mit Ankäufen zurück, weil die Preisfindung noch nicht abgeschlossen ist. Andererseits ist auch die Verkaufsbereitschaft nach wie vor schleppend, sodass sich für Einkäufer nur wenige Opportunities ergeben. Sollte die EZB mit ihrer Zinspolitik in 2024 einen Kurswechsel einläuten, so dürfte dies auch wieder zu einer spürbaren Belebung des Immobilienmarktes führen.

Zusammenfassend kann die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Lage in Deutschland weiterhin als herausfordernd bezeichnet werden. Um Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB auf ein diversifiziertes und bonitätsstarkes Mieterklientel. Und dies hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder bewährt. Denn trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen lag die Leerstandsquote (Konzernkennzahl) zum 31.12.2023 wieder im niedrigen einstelligen Prozentbereich bei 2,1 %.

### **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

---

<sup>2</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt (Destatis); BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023; Herbstprojektion der Bundesregierung

einer Due Diligence wirkt die VIB beim Kauf von Immobilien diesem Risiko entgegen. Darüber hinaus ermöglicht das Inhouse-Portfolio-Management durch die Mitarbeiter der VIB ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, sodass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität wird wie im Vorjahr als gering eingeschätzt.

### **Leerstands- und Mietausfallrisiko**

Als langfristiger Immobilienbestandshalter unterliegt die VIB einem gewissen 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 (Konzernkennzahl) der VIB seit Jahren konstant unter 3 % und erreichte zum 31.12.2023 einen aus Sicht der Gesellschaft erneut sehr guten Wert von 2,1 % (31.12.2022: 1,4 %).

Der Vorstand stuft ein Leerstands- und Mietausfallrisiko zum 31.12.2023 unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

### **Projektentwicklungsrisiko**

Wir unterliegen 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 / 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.

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 veranschlagen 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 der VIB 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 dem neuen Mieter, 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 zum 31.12.2023 analog zum Vorjahr als gering ein.

### **Konzentrationsrisiko**

Das Mieterklientel der VIB umfasst kleine- und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio der VIB 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.

Um das Risiko hoher Leerstände oder Mietausfälle zu begrenzen, schließt die VIB möglichst langlaufende Mietverträge ab und setzt auf die Inhouse-Verwaltung der Immobilien. Die seit Jahren niedrige Leerstandsquote (Konzernkennzahl) von unter 3 % ist der Beleg für ein derartig ausgerichtetes Immobilienmanagement bei der VIB. Zum 31.12.2023 lag diese Quote bei 2,1 %.

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. Aus Sicht des Vorstands könnte sich eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlagen 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 die VIB im abgelaufenen Geschäftsjahr über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten.

Die VIB Vermögen AG hat der Konzernmuttergesellschaft BRANICKS Group AG im Rahmen eines Darlehens frei verfügbare liquide Mittel in Höhe von 250 Mio. € 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 Gutachter bei Abschluss des Darlehensvertrages bescheinigt.

Aufgrund des gegenüber dem Vorjahr gestiegenen Darlehensvolumens der VIB stuft der Vorstand ein Finanzierungsrisiko zum 31.12.2023 als mittel ein (Vorjahr: gering).

### **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 2022 kontinuierlich den Leitzins erhöht, was auch zu einem Anstieg der Finanzierungsbedingungen für Immobiliendarlehen geführt hat. Wie sich die Zinsen weiter entwickeln werden, kann aktuell nicht genau vorausgesagt werden, wobei der Vorstand derzeit eher von einer Trendwende und damit verbundenen leichten Reduzierung der Finanzierungszinsen im Verlauf des Jahres 2024 ausgeht.

Der Vorstand stuft ein Zinsänderungsrisiko unverändert zum Vorjahr als mittel ein.

### **Risiken bei Finanzinstrumenten**

Um sich gegen ein weiter steigendes Zinsniveau 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.

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften 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.

Als Unternehmen ist die VIB auch auf die Einhaltung von Compliance-Standards (geltende Gesetzesregelungen sowie interne Unternehmensrichtlinien wie z.B. der Verhaltenskodex, die Antikorruptions- 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 der VIB 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, Kunden 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.

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften sind aktuell an vier gerichtlichen Verfahren beteiligt, wobei aus Sicht des Vorstands keine Rechtsrisiken bestehen, die eine Gefahr für den Fortbestand der Gesellschaft darstellen könnten. Aufgrund der Anzahl der anhängigen Verfahren stuft der Vorstand dieses Risiko zum 31.12.2023 in der Kategorie mittel ein (Vorjahr: gering).

### **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 die Regulierung und bessere Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben.

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

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 in 2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), der seit 2018 geltenden 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 werden 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 für die VIB Risiken verbunden sein, die sich negativ auf die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens 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 gravierende negative Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der VIB haben.

Für die Immobilien der VIB 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 abdecken. 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.

Die VIB 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.

Wir begegnen 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, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen 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.

Durch die in 2018 in Kraft getretene 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 die Gesellschaft verbunden.

Allumfassenden Schutz vor IT-Risiken kann es für ein Unternehmen nicht geben. Trotzdem hat die VIB Maßnahmen etabliert, die einen Schutz der verarbeiteten Daten sowie der eingesetzten IT-Systeme gewährleisten sollen.

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

### **3.1.3 Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Das Risikomanagement der VIB 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 Unternehmens darstellen könnten.

## **3.2 Chancenbericht**

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg der VIB Vermögen AG 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.

Durch die langjährige Erfahrung als Entwickler und Bestandshalter von Gewerbeimmobilien sehen wir für die VIB auch in Zeiten hoher Zinsen weiterhin Wachstumspotenzial im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Um möglichst attraktive Renditen zu realisieren, wollen wir gerade bei Projektentwicklungen auch weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie unserem breiten Netzwerk im Gewerbeimmobilienmarkt, gerade im süddeutschen Raum, profitieren.

Eine wesentliche Säule unseres Geschäftsmodells ist und bleibt die Verwaltung unseres Immobilienportfolios durch eigene Mitarbeiter der VIB. Hier sehen wir auch zukünftig die Chance, dass durch das Inhouse-Management ein hoher Qualitätsstandard unserer Objekte sowie niedrige Leerstandsquoten und lange Mietvertragslaufzeiten erreicht werden können.

Das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG umfasst zum 31.12.2023 15 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von 185 Tsd. Quadratmetern. 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.

Die VIB hat im abgelaufenen Geschäftsjahr einige Immobilien verkauft und daraus Gewinne erzielt. Die Gesellschaft wird auch in Zukunft sich bietende Verkaufsoportunitäten prüfen und bei entsprechenden Renditen weitere Verkäufe tätigen.

### **Zusammenfassende Darstellung des Chancenberichts**

Aus Sicht des Vorstands ist die Gesellschaft auch trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen sowie eines nach wie vor hohen Zinsniveaus gut für das laufende Geschäftsjahr 2024 aufgestellt. Die VIB wird auch zukünftig sich bietende Chancen nutzen, die einen positiven Beitrag zu Umsatzerlösen und Ergebnis leisten.

## 4. Prognosebericht<sup>3</sup>

Die deutsche Wirtschaft wird in 2024 aller Voraussicht nach wieder leicht wachsen. So soll die wirtschaftliche Entwicklung bereits zu Jahresbeginn wieder an Dynamik gewinnen und sich dann im weiteren Verlauf deutlich beschleunigen.

Vor dem Hintergrund eines erwarteten, moderaten Wirtschaftswachstums bleibt jedoch abzuwarten, wie sich der Immobilienmarkt in 2024 entwickeln wird. Dies wird maßgeblich auch von der weiteren Entwicklung des Zinsniveaus abhängen. Sollte der Zinsgipfel in 2024 erreicht sein und die wirtschaftliche Erholung eintreten, so könnten sich aus Sicht des Vorstandes auch wieder positive Impulse an den Immobilien- und Investmentmärkten ergeben.

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

Die Umsatzplanung für 2024 wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31.12.2023 sowie der noch im laufenden Geschäftsjahr 2024 fertigzustellenden Objekte durchgeführt. Darüber hinaus sind keine weiteren Veränderungen im Immobilienportfolio berücksichtigt.

Die VIB hat in 2023 ein um Sondereffekte bereinigtes Ergebnis vor Steuern von 26,8 Mio. € erreicht. Nach heutigem Kenntnisstand gehen wir davon aus, dass wir in 2024 ein zwischen rund 10 - 20 % höheres bereinigtes Ergebnis vor Steuern erzielen werden.

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

---

<sup>3</sup> Quellen: Herbstprojektion der Bundesregierung; BNP Paribas Real Estate: Investmentmarkt Deutschland 2023



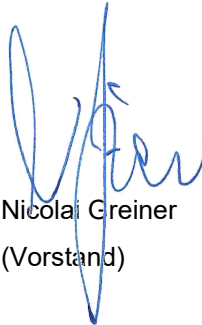
## **5. Schlusserklärung zum Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (§ 312 AktG) für das Geschäftsjahr vom 1.1. bis 31.12.2023**

„Wir erklären hiermit, dass nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in denen die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, unsere Gesellschaft bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhielt oder vergütete. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse des herrschenden Unternehmens wurden nicht getroffen oder unterlassen.“

Neuburg a.d. Donau, den 26.4.2024



Dirk Oehme  
(Vorstandssprecher)



Nicolai Greiner  
(Vorstand)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

---

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

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

## 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 Jahresabschlusses und Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht 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 Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

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

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses 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 Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

## **VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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 Jahresabschlusses und Lageberichts 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft 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 bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht 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 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

München, 26. April 2024

BDO AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



**QES** Qualifizierte elektronische Signatur - Deutsches Recht

Jahn  
Wirtschaftsprüfer



**QES** Qualifizierte elektronische Signatur - Deutsches Recht

Werner  
Wirtschaftsprüfer



