

20 13
Jahre Geschäftsbericht

// Unternehmensprofil

Die VIB Vermögen AG ist eine mittelständische Immobilienholding mit Sitz in Neuburg an der Donau. Nach Gründung als Personengesellschaft im Jahr 1993 erfolgte 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seitdem baut das Unternehmen seine Kernkompetenzen im Bereich der Entwicklung, des Erwerbs und der Verwaltung eigener Immobilien und der Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen stetig aus. Die VIB Vermögen AG betreibt eine ‚Develop-or-Buy-and-Hold‘-Strategie. Sie entwickelt dabei Immobilien für das eigene Portfolio und erwirbt auch Bestandsimmobilien, um dadurch Mieterträge zu generieren. Zum Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG zählen Logistikimmobilien, Industrieobjekte, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren.

Leitlinien der täglichen Arbeit sind das frühzeitige Erkennen und die gezielte Nutzung vorhandener Marktchancen, verbunden mit einer vorausschauenden, breiten Risikostreuung im Immobilienportfolio. Die VIB Vermögen AG gründet sich zudem auf flexible, kundenorientierte Lösungen, gegenseitiges Vertrauen und langfristig gewachsene Geschäftsbeziehungen. Über allem steht dabei aus Sicht des Unternehmens das solide und kontinuierliche Wirtschaften als Garant für den nachhaltigen Erfolg.

// Konzernkennzahlen

In TEUR	2009	2010	2011	2012 ¹	2013	Ver- änderung
<i>Ertragskennzahlen</i>						
Umsatzerlöse	49.195	51.806	52.373	59.809	64.958	8,6 %
Summe betriebliche Erträge	51.376 ²	54.557 ²	53.056	60.461	65.711	8,7 %
EBIT	33.781	35.441	38.507	49.974	54.241	8,5 %
EBIT-Marge	65,8 %	65,0 %	72,6 %	82,7 %	82,5 %	-
Ergebnis vor Steuern (EBT)	14.389	12.825	18.950	30.446	35.099	15,3 %
EBT-Marge	28,0 %	23,5 %	35,7 %	50,4 %	53,4 %	-
Konzernergebnis	12.343	16.914	15.271	25.540	29.036	13,7 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,70 EUR	0,91 EUR	0,76 EUR	1,09 EUR	1,16 EUR	6,4 %
<i>Bilanzkennzahlen</i>						
Bilanzsumme	662.622	657.177	686.840	788.096	864.693	9,7 %
Eigenkapital	193.540	203.785	240.828	272.833	319.884	17,2 %
Eigenkapitalquote	29,2 %	31,0 %	35,1 %	34,6 %	37,0 %	-
Nettoverschuldung	425.514	413.374	378.513	440.549	473.368	7,4
Verschuldungsgrad	242 %	222 %	185 %	189 %	170,3 %	-
Net Asset Value (NAV) je Aktie	11,85 EUR	12,36 EUR	12,22 EUR	13,07 EUR	13,88 EUR	6,2 %
<i>Sonstige Kennzahlen</i>						
Loan-to-Value-Quote (LTV)	65,4 %	64,2 %	57,6 %	58,3 %	56,6 %	-
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	37.489	36.950	38.019	41.085	48.224	17,4 %
FFO je Aktie	0,95 EUR	0,97 EUR	0,95 EUR	1,03 EUR	1,07 EUR	13,7 %
FFO-Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)	14,64 %	12,19 %	14,31 %	11,16 %	9,18 %	-
Dividende je Aktie	0,25 EUR	0,30 EUR	0,35 EUR	0,40 EUR	0,45 EUR ³	12,5 %
Anzahl Aktien	17.735.894	17.771.870	21.328.828	21.364.306	22.151.331	3,7 %

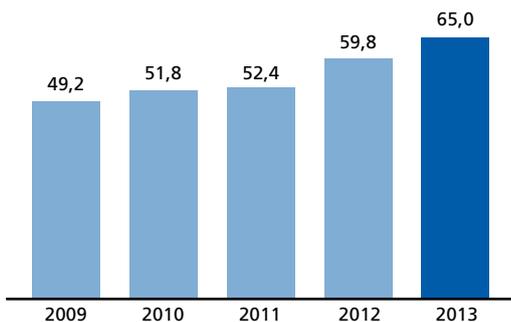
¹ Teilweise wurden Werte des Jahres 2012 aufgrund von Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften angepasst

² Die Wertänderungen von Investment Properties sind hier im Vergleich zur Angabe in den Geschäftsberichten nicht mehr enthalten

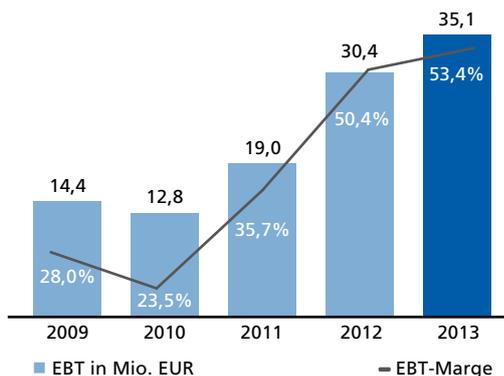
³ Vorschlag der Verwaltung

// Entwicklung im 5 Jahres-Vergleich

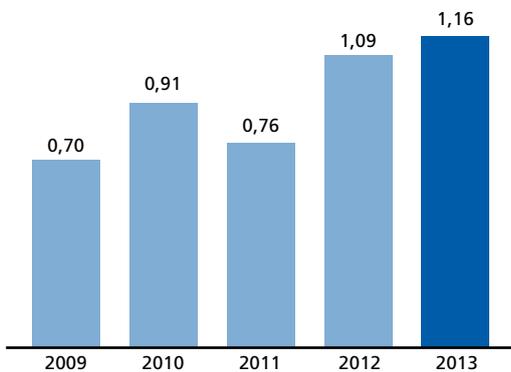
Umsatz (in Mio. EUR)



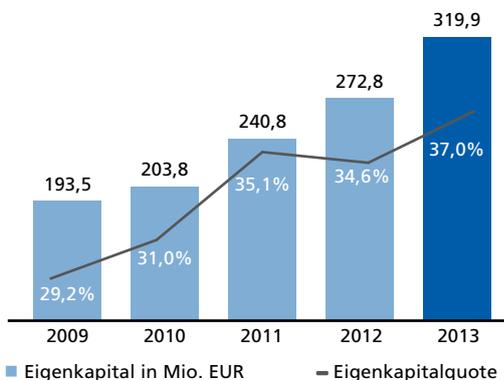
Ergebnis vor Steuern (EBT) und EBT-Marge



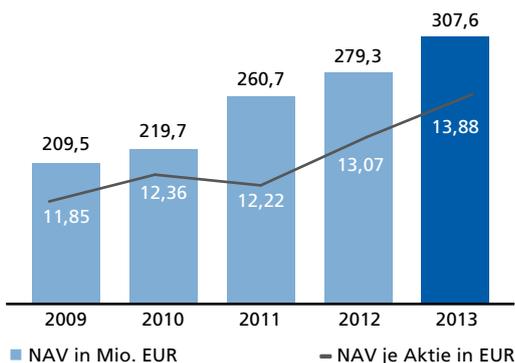
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)



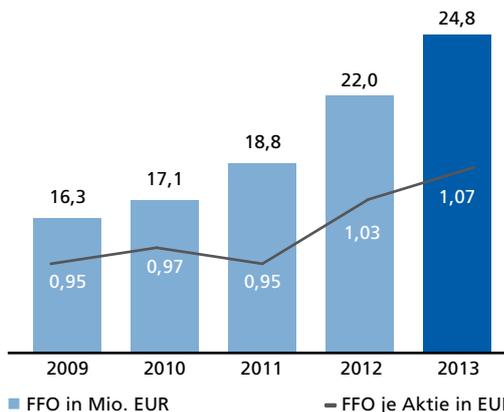
Eigenkapital und Eigenkapital-Quote



NAV (Net Asset Value)



FFO (Funds from Operation)



Equity Story II

- ▶ **Substanzstarke Immobiliengesellschaft** mit Investitionsfokus auf das wirtschaftsstarke Süddeutschland; vorwiegend auf die Wachstumsbranche Logistik sowie auf Einzelhandelsimmobilien
- ▶ **Breit diversifiziertes Portfolio** aus derzeit 100 Gewerbeimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 915.000 m², einer geringen Leerstandsquote und einer **hohen durchschnittlichen Mietrendite** von ca. 7,3 %
- ▶ **Deutliches operatives Wachstum und hohe Profitabilität:** Durchschnittliches jährliches Umsatzwachstum von 7,2 % seit 2009, EBIT-Marge im Geschäftsjahr 2013: 82,5 %
- ▶ **Nachhaltige Finanzierungsstruktur:** Eigenkapitalquote von 37,0 % und Loan-to-Value (LTV) von 56,6 % reduzieren Finanzierungsrisiken
- ▶ Dank langfristigem Finanzierungsansatz über Annuitätendarlehen **keine Refinanzierungsprobleme;** Durchschnittszinssatz des Kreditportfolios beträgt nur 4,03 %
- ▶ **Cash Flow-starkes Geschäftsmodell:** Nachhaltig steigende Funds from Operations (FFO) infolge langjährig abgeschlossener Mietverträge als Grundlage für Fortsetzung der attraktiven Dividendenpolitik
- ▶ **Langjährig erfahrenes Management** mit einer mehr als 20-jährigen Historie am deutschen Immobilienmarkt

// Inhalt

An unsere Aktionäre	4
Brief an die Aktionäre	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
20 erfolgreiche Jahre – Die Unternehmensgeschichte der VIB Vermögen AG	10
20 Jahre VIB – Rückblick und Ausblick	12
Erfolgsfaktoren heute und morgen	16
Immobilien im Fokus	20
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	28
▶ Überblick	28
▶ Immobilien-Standorte	30
▶ Neuinvestitionen 2013 und 2014	31
▶ Portfolio-Entwicklung	32
▶ Finanzierung des Immobilienportfolios	34
Aktie der VIB Vermögen AG	36
▶ Stammdaten und Aktienkennzahlen	36
▶ Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2013	36
▶ Aktienkursentwicklung seit dem Börsengang 2005	37
▶ Pflichtwandelanleihe 2013/2015	38
▶ Aktionärsstruktur	38
▶ Analystenempfehlungen	39
▶ Investor Relations	40
▶ Finanzkalender	40
▶ Hauptversammlung	40
▶ Roadshowaktivitäten seit dem Börsengang 2005	41
NAV, FFO und LTV im Detail	42

Konzernlagebericht*	44
Grundlagen des Konzerns	46
▶ Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen	46
▶ Mitarbeiter	47
▶ Unternehmensziele und -strategie	47
▶ Steuerungssystem	48
Wirtschaftsbericht	49
▶ Markt- und Wettbewerbsumfeld	49
▶ Geschäftsverlauf	50
▶ Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	51
Ertragslage	51
Vermögenslage	53
Finanzlage	54
▶ Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	55
Nachtragsbericht	55
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	55
▶ Prognosebericht	55
▶ Chancenbericht	56
▶ Risikobericht	56
Risikomanagement	56
Risiken	57
Risiken des Unternehmens	58
Zusammenfassende Darstellung der Risikolage	61
Konzernabschluss	62
IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung	65
IFRS-Konzern-Bilanz	66
IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung	68
IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung	70
Konzernanhang	72
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013	74
Aufstellung des Anteilsbesitzes	135
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	136
Glossar	137
Impressum	140

* Die Gliederung des Lageberichts zum 31.12.2013 orientiert sich an DRS 20, welcher im September 2012 vom DRSC verabschiedet wurde. Die Gliederung wurde somit gegenüber dem Vorjahr geändert.

// An unsere Aktionäre

Brief an die Aktionäre	6
Bericht des Aufsichtsrats	8
20 erfolgreiche Jahre – Die Unternehmensgeschichte der VIB Vermögen AG	10
20 Jahre VIB – Rückblick und Ausblick	12
Erfolgsfaktoren heute und morgen	16
Immobilien im Fokus	20
Immobilienportfolio der VIB-Gruppe	28
▶ Überblick	28
▶ Immobilien-Standorte	30
▶ Neuinvestitionen 2013 und 2014	31
▶ Portfolio-Entwicklung	32
▶ Finanzierung des Immobilienportfolios	34
Aktie der VIB Vermögen AG	36
▶ Stammdaten und Aktienkennzahlen	36
▶ Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2013	36
▶ Aktienkursentwicklung seit dem Börsengang 2005	37
▶ Pflichtwandelanleihe 2013/2015	38
▶ Aktionärsstruktur	38
▶ Analystenempfehlungen	39
▶ Investor Relations	40
▶ Finanzkalender	40
▶ Hauptversammlung	40
▶ Roadshowaktivitäten seit dem Börsengang 2005	41
NAV, FFO und LTV im Detail	42





Holger Pilgenröther

Ludwig Schlosser

Peter Schropp

// Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2013 war für die VIB in vieler Hinsicht ein ganz besonderes Jahr – nicht nur im Hinblick auf unser 20-jähriges Firmenjubiläum, das wir in den Mittelpunkt des diesjährigen Geschäftsberichts gerückt haben. 2013 war auch erneut ein Rekordjahr für die VIB und damit ein passender Auftakt für die nächsten zwei Jahrzehnte Erfolgsgeschichte des Unternehmens.

Wir haben in diesem Jahr mehr große Objekte denn je erworben und dafür über 95 Mio. EUR investiert. Unseren bisher größten Zukauf haben wir Mitte 2013 gestemmt: Im Rahmen eines Share Deals übernahmen wir für 58 Mio. EUR zwei Logistikimmobilien in Erlangen mit einer Mietfläche von zusammen 63.000 m². Hier werden modernste Logistikdienstleistungen für die Medizintechnik-Sparte von Siemens und für Faber Castell erbracht.

Allein im letzten Quartal 2013 konnten wir unser Portfolio um insgesamt drei weitere Immobilien vergrößern: Im mittelfränkischen Uffenheim beispielsweise erwarben wir für ein Investitionsvolumen von rund 22 Mio. EUR ein fast 27.000 m² umfassendes Logistikobjekt. Im oberfränkischen Kulmbach kauften wir ein Fachmarktzentrum, zu dessen Mietern unter anderem Europas führender Elektronikfachhändler Media Markt gehört. Und im neuen Geschäftsjahr sind bereits in den ersten beiden Monaten zwei weitere attraktive Einzelhandelsimmobilien hinzu gekommen.

Damit hat die VIB Ende Februar 2014 einen neuen Meilenstein erreicht: Sie hält nun insgesamt 100 Gewerbeimmobilien in ihrem Portfolio. Zum Jahresende 2013 generierten unsere Objekte auf Basis der Marktwerte eine durchschnittliche Mietrendite von 7,3 %, die Leerstandsquote betrug im Branchenvergleich geringe 1,9 %.

Wie erfolgreich die VIB agiert, belegen auch die aktuellen Zahlen: Die Umsatzerlöse stiegen um fast 9 % auf knapp 65 Mio. EUR und übertrafen damit die Planung. Bereinigt um Bewertungsgewinne aus der aktuellen Marktbewertung unseres Immobilienportfolios in Höhe von rund 7 Mio. EUR belief sich das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf gut 47 Mio. EUR und lag damit am oberen Ende der Prognose. Das Ergebnis je Aktie betrug 1,16 EUR. Der FFO (Funds from Operations), Indikator für die operativen Mittelzuflüsse aus unserem Geschäft, stieg von 1,03 EUR auf 1,07 EUR pro Aktie. Und der ebenfalls erneut gestiegene NAV (Net Asset Value) in Höhe von 13,88 EUR belegt die stetig zunehmende Werthaltigkeit unseres Immobilienportfolios.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, selbstverständlich wollen wir Sie auch in diesem Jahr wieder am Erfolg der Gesellschaft teilhaben lassen. Daher werden wir der Hauptversammlung am 2. Juli 2014 die Erhöhung der Dividende von 0,40 EUR auf 0,45 EUR je Aktie vorschlagen.

Einen Teil der beschriebenen Investitionen haben wir mit den Mitteln aus der im November 2013 emittierten Pflichtwandelanleihe finanziert. Die Anleihe im Volumen von über 25 Mio. EUR wurde im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren gezeichnet. Die Nachfrage war diesmal noch höher als bei unserer ersten Emission einer Pflichtwandelanleihe im Dezember 2012. Das zeigt, welche Wertschätzung die nachhaltige Cashflow-Stärke unseres Geschäftsmodells bei Investoren erfährt.

Ihre Erfolge verdankt die VIB der soliden Finanzierungsstruktur ebenso wie einer klaren Investitionsstrategie. Wir bauen unsere Ertragsbasis systematisch aus, indem wir zu attraktiven Konditionen renditestarke Objekte aus der Wachstumsbranche Logistik sowie stark gefragte Einzelhandelsimmobilien erwerben und diese langfristig an bonitätsstarke Mieter vermieten. In Zeiten zunehmender Nachfrage und steigender Immobilienpreise ist das keine Selbstverständlichkeit. Doch dank unseres Schwerpunkts im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum, genauer Marktkenntnis und eines engen regionalen Kontaktnetzwerks sind wir immer wieder in der Lage, erfolgsversprechende Objekte zu identifizieren und weiter zu entwickeln. Unsere Partner schätzen unsere Flexibilität und vor allem unsere Zuverlässigkeit – auch das verschafft uns Wettbewerbsvorteile.

Vor diesem Hintergrund sind wir auch für 2014 zuversichtlich. Wir rechnen mit einem Umsatz zwischen 69,0 und 72,0 Mio. EUR, einem Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) zwischen 50,5 und 52,0 Mio. EUR und einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 29,0 bis 30,5 Mio. EUR – ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns bisher entgegengebracht haben. Wir werden alles daran setzen, die Erfolgsgeschichte unseres Unternehmens auch die nächsten 20 Jahre fortzuschreiben.

Danken möchten wir an dieser Stelle auch unseren Geschäftspartnern für 20 Jahre vertrauensvolle Zusammenarbeit und natürlich unseren Mitarbeitern, die mit ihrem Engagement entscheidenden Anteil am Erfolg der VIB Vermögen AG haben.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg a. d. Donau, 8. April 2014



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Peter Schropp
(Vorstand)



Franz-Xaver Schmidbauer

Rolf Klug

Jürgen Wittmann

// Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die VIB Vermögen AG hat ein erfolgreiches Jubiläumsjahr 2013 hinter sich. Eine Reihe von Investitionen in ertragstarke Immobilien hat für ein starkes Wachstum gesorgt, das auch im Jahr 2014 zu höheren Umsätzen und Erträgen führen wird. Mit der erfolgreichen Ausgabe der zweiten Pflichtwandelanleihe im November 2013 wurde zudem die Grundlage für zusätzliche Investitionen im Geschäftsjahr 2014 gelegt. Ein Teil der Erlöse ist bereits in renditestarke Immobilien geflossen. Die Unternehmensentwicklung hat der Aufsichtsrat aufmerksam und umfassend begleitet und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Verlauf des Geschäftsjahres regelmäßig kontrolliert und ihn hinsichtlich der Geschäftsführung kontinuierlich beraten. In bedeutende Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert, insbesondere über die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage sowie neue Investitionsmöglichkeiten. Der Aufsichtsratsvorsitzende stand im regelmäßigen Kontakt mit dem Vorstand und wurde ausführlich über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle informiert.

Aufsichtsrat, Sitzungen und Beschlüsse

Im Geschäftsjahr 2013 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilgenommen haben. In den Sitzungen hat der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft informiert. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Immobilientransaktionen sowie die Ausgabe einer weiteren Pflichtwandelanleihe, beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse zeitnah gefasst. Die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 3. Juli 2013 wurde in der Sitzung vom 16. April 2013 verabschiedet. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2013 nicht gebildet.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2013

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 8. April 2014 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2013 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2013 geprüft und in der Sitzung vom 8. April 2014 zusammen mit

dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2013 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 8. April 2014 die Beschlussvorlage für die Hauptversammlung am 2. Juli 2014 verabschiedet.

Der Aufsichtsrat freut sich über die positive Unternehmensentwicklung des VIB-Konzerns und unterstützt den Vorstand uneingeschränkt mit Blick auf seine Strategie, das Gewerbeimmobilienportfolio zielgerichtet weiter auszubauen.

Dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des VIB-Konzerns sei an dieser Stelle herzlich für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr gedankt.

Neuburg/Donau, 8. April 2014



Für den Aufsichtsrat
Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

// 20 erfolgreiche Jahre – Die Unternehmensgeschichte der VIB Vermögen AG

// 1993

- ▶ Gründung der VIB als Personengesellschaft mit dem Ziel, ein Werksgebäude für den Autositzhersteller Faurecia zu bauen und damit Arbeitsplätze in Neuburg an der Donau zu halten.

// 2000

- ▶ Umwandlung in eine AG mit den Kernkompetenzen Erwerb, Entwicklung und Verwaltung eigener Immobilien. Ausgabe neuer Aktien an 300 neue Anteilseigner aus der Region.

// 2002

- ▶ Erwerb mehrerer Produktions- und Büroimmobilien, Entwicklung des Gründerzentrums Neuburg-Schrobenhausen.

// 2005

- ▶ IPO im Marktsegment m:access der Börse München, sowie im Open Market der Frankfurter Börse. Die Zahl der ausgegebenen Aktien steigt auf 9.792.000 Stück.
- ▶ Erwerb und Entwicklung zahlreicher Immobilien, darunter auch das DonauCityCenter in Ingolstadt, das zu einem attraktiven Einkaufszentrum ausgebaut wird.

// 2006

- ▶ Übernahme von 94,45 % der Anteile der börsennotierten BBI AG (Bürgerliches Brauhaus Ingolstadt AG). Zur BBI AG gehört neben der Brauerei Herrnbräu ein umfangreicher Immobilienbesitz.
- ▶ Erste Kapitalerhöhung nach IPO erlöst 17,2 Mio. EUR. Die Zahl der ausgegebenen Aktien steigt auf 12.188.000 Stück.

// 2007

// Der Wert des Immobilienportfolios der VIB AG steigt auf über 250 Mio. EUR. //

- ▶ Durch die Ausgabe von 4.896.000 neuen Aktien im Rahmen der zweiten Kapitalerhöhung nach dem IPO erhöht sich das Eigenkapital der VIB AG um 53 Mio. EUR.
- ▶ Der Erlös wird in Immobilien im Wert von über 120 Mio. EUR investiert, darunter zahlreiche Logistikimmobilien.



// 2008

- ▶ Die Bilanzsumme der VIB-Gruppe übersteigt erstmals die 500 Mio. EUR-Marke. Das Portfolio umfasst bereits eine vermietbare Fläche von rund 600.000 m².

// 2009

- ▶ Fertigstellung der ersten zwei MAN-Servicestationen. An diesen in ganz Deutschland verteilten Standorten bietet MAN seinen Kunden umfassende Lösungen rund um ihren Fuhrpark.
- ▶ Gründung der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB AG) als Grundstein für die Trennung vom Brauereigeschäft zur klaren Fokussierung der VIB-Gruppe auf den Immobiliensektor.



// 2010

// Die VIB AG erzielt erstmals Umsätze von über 50 Mio. EUR. //

- ▶ Im Zuge einer Barkapitalerhöhung bei der BHB AG reduziert sich der Anteil der VIB AG auf 35,5 %, Der Fokus liegt nun wieder ausschließlich auf dem Immobiliengeschäft.

// 2011

- ▶ Erneute Kapitalerhöhung, in deren Folge der VIB AG finanzielle Mittel in Höhe von 28,4 Mio. EUR zufließen. Damit tätigt sie Neuinvestitionen im Volumen von rund. 64 Mio. EUR.

// 2012

- ▶ Übergabe des binnen eines Jahres geplanten und gebauten Werksgebäudes in Ingolstadt an die Anylink Systems AG.
- ▶ Erfolgreiche Platzierung einer Pflichtwandelanleihe in Höhe von 17 Mio. EUR.

// 2013

// Der Wert des Immobilienvermögens überschreitet die Marke von 750 Mio. EUR. //

- ▶ Vollzug des bisher größten Zukaufs der VIB-Gruppe: Für 58 Mio. EUR übernimmt sie zwei Logistikimmobilien in Erlangen mit einer Mietfläche von zusammen 63.000 Quadratmetern.
- ▶ Reges Investoreninteresse an der zweiten Pflichtwandelanleihe. Das Volumen beläuft sich auf 25,6 Mio. EUR.



// 20 Jahre VIB – Rückblick und Ausblick

Der Vorsitzende des Vorstands, Ludwig Schlosser, im Interview

Die Wurzeln der VIB – und das ist Teil ihrer Besonderheit – liegen in der regionalen Wirtschaftsförderung. Als damaliger Vorstand der Neuburger Volksbank hatten Sie persönlich regen Anteil daran, wie kam das?

Anfang 1993 erhielt ich die Information, dass der Autositzhersteller RHW, die heutige Faurecia, ihren Standort in Neuburg schließen und andernorts ein größeres Werk bauen wollte. Die Folge wäre der Verlust von ca. 400 Arbeitsplätzen vor Ort gewesen. Um das zu verhindern, habe ich Mitstreiter für ein passendes Immobilien-Angebot für das Unternehmen gesucht und örtliche Investoren mobilisiert. Wir haben unter dem Dach einer Objektgesellschaft ein Grundstück gekauft, den Mietvertrag mit RHW abgeschlossen und das Werk innerhalb eines Jahres hochgezogen. So konnten die Arbeitsplätze in Neuburg erhalten bleiben und in der Folge auch deutlich ausgebaut werden. Die Objektgesellschaft war sozusagen die Keimzelle der heutigen VIB Vermögen AG.

Wie wurde dann aus dieser Objektgesellschaft eine veritable Aktiengesellschaft mit einem umfangreichen Immobilienportfolio?

Zu diesem Zeitpunkt zeichnete sich bereits ab, dass das Geschäftsmodell, Immobilien zu bauen, zu erwerben und langfristig zu vermieten, sehr vielversprechend und erfolgreich sein würde. Die bisherige Gesellschaftsform passte aber letztlich nicht mehr zu diesem Modell, deshalb suchten wir nach einer Alternative. Die Rechtsform der AG war für unser Vorhaben der bisherigen Personengesellschaft aufgrund der Fungibilität der Anteile weit überlegen, so dass unsere Idee bei allen Beteiligten offene Ohren fand.

Inwieweit ist die regionale Wirtschaftsförderung heute noch relevant für die VIB – und was haben Ihre Anleger davon?

Das industriepolitische Denken ist weiterhin ein wesentlicher Bestandteil unseres Handelns und davon profitieren auch unsere Investoren. Wir agieren nicht kurzatmig, sondern mit langfristiger Perspektive und Blick auf relevante Zukunftstrends. Und wir haben in den letzten zwanzig Jahren ein Kontaktnetzwerk aufgebaut, das uns handfeste Informationsvorsprünge verschafft. Dieses Netzwerk erstreckt sich inzwischen über ganz Süddeutschland. Wir pflegen enge Kontakte mit örtlichen Unternehmen, Behörden, Gemeindevertretern und Banken. Über diese Schiene kann man viel bewegen und erfährt auch wichtige Details.



// Wir waren eben auch visionär, etwa bei der Einschätzung der Bedeutung von Logistikimmobilien. //

Ludwig Schlosser

Das Kürzel VIB steht für Visionär, Individuell und Beständig – was ist so „visionär“ am Ansatz des Unternehmens?

Ursprünglich stand das Kürzel VIB schlicht für „Vermögen durch Immobilienbesitz“ – entstanden im Rahmen eines Brainstormings unter den Anteilseignern der Vorgängergesellschaft. Aber später wollten wir damit auch unser zukunftsgerichtetes Denken für die weitere Entwicklung unserer Gesellschaft zum Ausdruck bringen. Die Individualität und Beständigkeit unseres Ansatzes mögen spontan eher einleuchten, aber wir waren eben auch visionär, etwa bei der Einschätzung der Bedeutung von Logistikimmobilien. Bis vor nicht allzu langer Zeit galten diese unter Investoren als zu industrieabhängig und vergleichsweise riskant. Wir haben die Chancen in diesem Bereich frühzeitig erkannt und konnten zu entsprechend attraktiven Konditionen investieren. Und unsere Logistikimmobilien gewinnen ständig an Wert, denn große Flächen in dicht besiedelten Wirtschaftszentren werden heute immer seltener ausgewiesen.

Bleiben Logistikimmobilien auch künftig attraktive Investitionsziele?

Logistik ist nicht gleich Logistik, aber die übergreifenden Trends sind unverkennbar. Das gilt nicht nur für die zunehmende Warendistribution an den großen Verkehrsachsen oder für den vielzitierten E-Commerce – auch hier muss die Ware ja irgendwo gelagert und verteilt werden. Das gilt vor allem auch für die zunehmende Kleinteiligkeit der Wirtschaft, man denke nur an die immer komplizierteren Teile in einem Automobil wie z.B. Speed Control-Systeme. Die vielen Teile und entsprechende Ersatzteile müssen auch irgendwo vorgehalten werden und das braucht entsprechende Flächen. Aber auch in anderen Bereichen müssen wir verstehen, wie sich die Bedürfnisse unserer Mieter entwickeln werden. Ein schlichtes Beispiel: Ein Aldi-Markt hat früher vielleicht 400 Quadratmeter beansprucht, heute ist es teilweise fast das Dreifache. Gute Lage ist also nicht alles, das entsprechende Grundstück muss auch vergrößert werden. Wer das als Immobilienbestandhalter nicht antizipiert, bekommt ein Problem.

Auch wenn es schwer fällt, die Besonderheit der VIB AG auf ein Stichwort zu reduzieren, was käme Ihnen dabei zuallererst in den Sinn?

Unsere Verlässlichkeit! Wir ziehen unsere Vorhaben konsequent und unbeirrbar durch und halten uns an Absprachen, selbst wenn sie nur mündlich getroffen wurden. Das schafft Vertrauen bei allen Partnern – seien es Unternehmer, mit denen wir Entwicklungsvorhaben vorantreiben, seien es Mieter, Banken oder Kommunen. Und das sichert uns langfristige Partnerschaften und faire Konditionen.



Dazu passt auch Ihre konservative Finanzierungsstrategie mittels Annuitätendarlehen. Ist diese nie in Frage gestellt worden?

Vor dem Zusammenbruch von Lehman Brothers gab es manchmal Diskussionen mit Investoren, warum wir keine Blockfinanzierungen machen. Seitdem fragen die gleichen Leute besorgt nach, ob wir auch ja mit Annuitätendarlehen so weiter machen. Es hat sich herumgesprochen, dass es die Risiken enorm reduziert, wenn man keinerlei Covenants akzeptieren muss und nach fünf oder zehn Jahren mit der Bank nur über die Prolongation des Zinssatzes und nicht über das Darlehen an sich diskutiert.

Wenn wir den Blick in die Zukunft lenken: Was bleibt, was ändert sich?

Wir haben sehr schlanke Strukturen, aber wir haben diese sukzessive dem Unternehmenswachstum angepasst, z.B. im Bereich der Projektverwaltung oder im Risikomanagement. Das werden wir auch weiterhin tun. Wir legen auch künftig viel Wert darauf, die für uns richtigen Leute an Bord zu haben – fachlich und persönlich. Und natürlich gibt es permanent Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft sowie neue Trends. Diese gilt es, auch künftig genau zu beobachten und die Folgen für unser Geschäft zu antizipieren.

Haben Sie eine Vorstellung, wie die VIB in 20 Jahren aussehen wird?

Die VIB hat in den letzten 20 Jahren eine Politik des nachhaltigen Wachstums betrieben. Wir fühlen uns mit dieser Strategie sehr wohl und wenn das gesamte Team die nächsten 20 Jahre so verlässlich agiert, dann könnte die VIB bis dahin ein deutlich größerer Spieler auf dem Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland sein. Wir werden in absehbarer Zeit ein Immobilienportfolio im Wert von einer Milliarde Euro halten. Ich gehe davon aus, dass die erste Milliarde die schwierigste ist und auch in einer sich verändernden Welt weiterhin interessante Wachstumsperspektiven bestehen.

Vielen Dank.

// Erfolgsfaktoren heute und morgen

Strategische Ausrichtung

- ▶ Bestandshalter von Gewerbeimmobilien im wachstumsstarken süddeutschen Raum
- ▶ Fokus auf nachhaltige Lagen und Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien
- ▶ Breit diversifiziertes Portfolio mit strategischem Fokus auf Wachstumsbranchen Einzelhandel und Logistik
- ▶ Planbare Cashflows durch langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern

Einkauf und Projektentwicklung

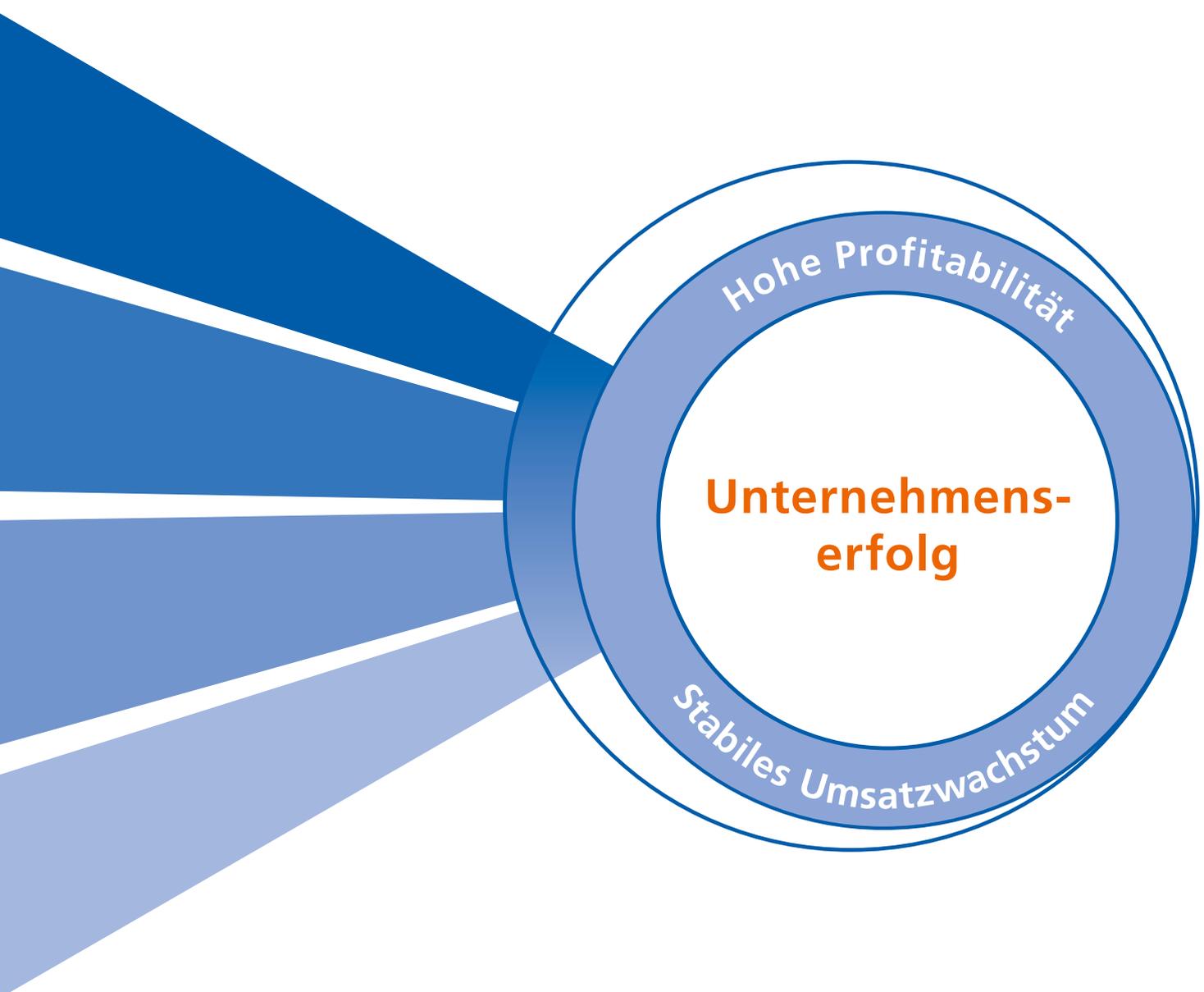
- ▶ Starkes regionales Netzwerk eröffnet Zugang zu attraktiven Immobilien
- ▶ Strenge Investitionskriterien sichern eine nachhaltige Mietrendite und einen geringen Leerstand
- ▶ Akquisition stets mit möglichst geringen Nebenkosten und steuerlich optimierter Struktur
- ▶ Fokussierte, renditeträchtige Projektentwicklungen

Finanzierung

- ▶ Annuitäten-Darlehen minimieren Refinanzierungsrisiken durch fortlaufende Tilgung und führen zu nachhaltigem Aufbau des Substanzwertes
- ▶ Ausgewogener Leverage und günstige Finanzierung dank guter Bonität
- ▶ Ausgewogener Finanzierungsmix aus derzeit günstiger kurzfristiger Finanzierung und vorteilhafter langfristiger Finanzierung
- ▶ Etablierter Zugang zum Kapitalmarkt, um Investitionschancen konsequent zu nutzen

Verwaltung

- ▶ Interne Immobilienverwaltung: Nähe zu Objekt und Mietern verringert Leerstandsrisiken
- ▶ Geringe Verwaltungskosten dank schlanker Personalstrukturen
- ▶ Nachhaltiges Asset Management steigert Gesamtwert des Immobilienportfolios





20 Jahre





100 Immobilien





// Neuburg/Donau

Die Gründungsimmobilie der VIB – ein Beispiel für gelungene Wirtschaftsförderung

Alles begann mit Autositzen. 1993 suchte die französische Faurecia, heute einer der größten Automobilzulieferer der Welt, einen Standort für die Produktion von Sitzen für Audi. Sie hatte einen kleinen Betrieb in Neuburg an der Donau übernommen, liebäugelte aber mit dem Bau eines großen Werks in Ingolstadt.

Das rief Ludwig Schlosser auf den Plan. Als damaliger Vorstand der örtlichen Volksbank war er nicht zuletzt der regionalen Wirtschaftsförderung verpflichtet und wollte das Unternehmen vor Ort halten. Es gelang ihm, die Stadt und Neuburger Investoren für ein passendes Angebot zu mobilisieren und auch die Franzosen davon zu überzeugen.

Das neue Werk stand binnen eines Jahres. Heute beschäftigt Faurecia dort über 1.100 Mitarbeiter. Nach der jüngsten Mietverlängerung um weitere zehn Jahre beträgt die gesamte Vertragslaufzeit dreißig Jahre, ein Beleg für Nachhaltigkeit von der ersten Stunde an.

Neuburg/Donau

Zugang:	1993
Branche:	Industrie
Investitionssumme:	9,1 Mio.EUR
Vermietbare Fläche:	12.400 m ²
Mieter:	Faurecia Autositze GmbH
Vermietungsquote:	100%

// Seit zwei Jahrzehnten sorgt die VIB dafür, dass wir unter optimalen Bedingungen arbeiten können. Das Team reagiert schnell und findet stets eine Lösung für unsere Bedürfnisse, das schafft Vertrauen. Nicht von ungefähr haben wir soeben den Mietvertrag um weitere zehn Jahre verlängert. //



Bau & Garten

BMW

BMW



// Nördlingen

Die einhundertste Immobilie im Portfolio – Einzelhandelsobjekt in bester Lage

Der 2013 fertiggestellte Bau- und Gartenmarkt im bayerischen Nördlingen ist eine typische Einzelhandelsimmobilie nach dem Geschmack der VIB. Sie liegt verkehrsgünstig an der Einfahrt eines seit Jahren etablierten Gewerbegebiets mit attraktiven Einkaufsmöglichkeiten. Das örtliche Kaufkraftniveau ist überdurchschnittlich hoch und das Angebot des Marktes in seinem Umfeld weitgehend konkurrenzlos. Die Immobilie ist für mehr als vierzehn Jahre an eine Tochtergesellschaft des M-Dax-Konzerns BayWa AG vermietet, die über hundert Bau- und Gartenmärkte in Deutschland und Österreich betreibt und bereits seit fünfzehn Jahren vor Ort präsent ist.

Finanziert wurde das Objekt zu rund 30 % aus Eigenmitteln aus der letzten Pflichtwandelanleihe und mit Fremdkapital einer Bank vor Ort – auch das typisch für den Ansatz der VIB, nach Möglichkeit Finanzierungspartner aus der Region einzubinden.

Nördlingen

Zugang:	2014
Branche:	Einzelhandel
Investitionssumme:	9,1 Mio. EUR (insgesamt)
Rendite anfänglich:	7,2 %
Vermietbare Fläche:	8.580 m ²
Mieter:	BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co. KG
Vermietungsquote:	100%

// Der Name VIB steht für Beständigkeit und eine nachhaltige Geschäftspolitik. Das sind Werte, die unsere Häuser miteinander verbinden und die Vertrauen schaffen. Entsprechend reibungslos und konstruktiv verlief die bisherige Zusammenarbeit. Wir sind sehr gern Finanzierungspartner der VIB. //



// Ingolstadt

Das größte Entwicklungsprojekt – im Duo mit der städtischen Industrieförderung

Regionales Netzwerk lohnt sich. So entstehen auch Gemeinschaftsprojekte wie dieses Joint Venture zwischen der Industrieförderungsgesellschaft der Stadt Ingolstadt (IFG) und der VIB. 2011 ergab sich die Chance zusammen mit der IFG, einer 100%igen Tochter der Stadt Ingolstadt, für den Automobilzulieferer Conti ein neues Werk zu bauen. Ganz in der Nähe des Firmensitzes von Conti gab es ein passendes Grundstück nebst auffälligem Schulgebäude, das die Joint-Venture Partner gemeinsam erwarben.

Binnen eines Jahres entstand auf dem Grundstück in der Ringlerstraße ein hochmodernes Industriegebäude mitsamt Produktionsstätte, Lager und Bürotrakt. Der Nutzer des Gebäudes entwickelt und produziert dort seit Mai 2012 neueste Hochtechnologieprodukte wie z.B. Sicherheitsabstands-, Kamera- und Radarsysteme für große Automobilhersteller wie etwa Audi, BMW und Mercedes.

Ingolstadt

Zugang:	2012
Branche:	Industrie
Investitionssumme:	27,7 Mio. EUR
Rendite anfänglich:	8,7 %
Vermietbare Fläche:	21.292 m ²
Mieter:	Anylink Systems AG
Vermietungsquote:	100%

// Dieses Projekt musste schnell gehen und wir brauchten einen Partner mit umfassender Erfahrung bei der Entwicklung von Industriebauten. Die VIB erwies sich hier als sehr professionell sowohl in der Planungs- als auch Umsetzungsphase. Auch im laufenden Betrieb überzeugt sie durch erfahrenes Objektmanagement, was wir als Gesellschafter sehr zu schätzen wissen. //



// Erlangen

Der bislang größte Zukauf – weit mehr als nur Logistik

Logistikimmobilien sind begehrt, zumal wenn sie über eine so optimale Verkehrsanbindung verfügen wie dieses ehemalige Gelände der EON Kraftwerke: Es liegt zugleich an zwei Autobahnen, hat einen eigenen Bahnanschluss und liegt noch dazu direkt am Main-Donau-Kanal.

Ursprünglicher Entwickler und jetziger Mieter des Objekts mit einer Mietlaufzeit von zehn Jahren ist die fränkische Geis Gruppe, einer der großen deutschen Logistikdienstleister. Mitte 2013 hatte die VIB die beiden Immobilien in Erlangen im Rahmen eines Share Deals erworben. Die zwei Logistik-Hallen sind nach modernsten Standards ausgerüstet – zum Beispiel Überladebrücken für andockende Lastwagen und ebenerdige Tore. Hier werden Produkte von Faber Castell und Siemens Medizintechnik nicht nur gelagert, sondern vielfach auch montiert und verpackt. Von hier aus werden auch die Technikerteams von Geis koordiniert, die so hochempfindliche Geräte wie Magnetresonanztomografen direkt in die Krankenhäuser transportieren und dort auch installieren.

Erlangen

Zugang:	2013
Branche:	Logistik
Investitionssumme:	58,0 Mio. EUR
Rendite anfänglich:	7,25 %
Vermietbare Fläche:	63.000 qm
Mieter:	Geis Industrie-Service GmbH
Vermietungsquote:	100%

// Die Verhandlungen während der Erwerbsphase waren sehr zielführend und effektiv. Für uns war es wichtig, einen Partner zu finden, der die Belange der Logistikbranche versteht und in der Vermietung und Verwaltung von Immobilien über eine langjährige Erfahrung verfügt, da das Objekt in Erlangen für unser operatives Geschäft ein wichtiger Baustein ist. //

// Immobilienportfolio

Überblick

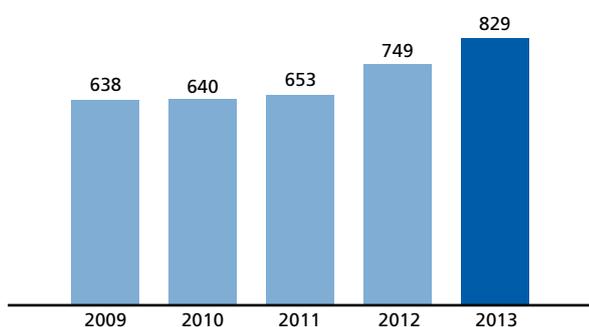
Kennzahlen	
Anzahl der Objekte	100 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 915.000 m ²
Annualisierte Mieterlöse	ca. 61,3 Mio. EUR
Leerstandsquote	ca. 2,9 %

Stand: 1. April 2014

Zum 1. April 2014 besteht das Immobilienportfolio der VIB Vermögen AG aus 100 Objekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 915.000 m². Da sich die Gesellschaft über die letzten Jahrzehnte ein enges Netzwerk in Süddeutschland aufgebaut hat, befindet sich dort auch der weitaus größte Teil der Immobilien. Eine im Branchenvergleich niedrige Leerstandsquote des Gesamtportfolios von 2,9 % spricht für die hohe Qualität des Immobilienbestands und verdeutlicht, dass die Gesellschaft den Bedarf des Marktes genau kennt und einen sehr engen Kontakt zu ihren Mieter pflegt.

Entwicklung Portfolio-Marktwert

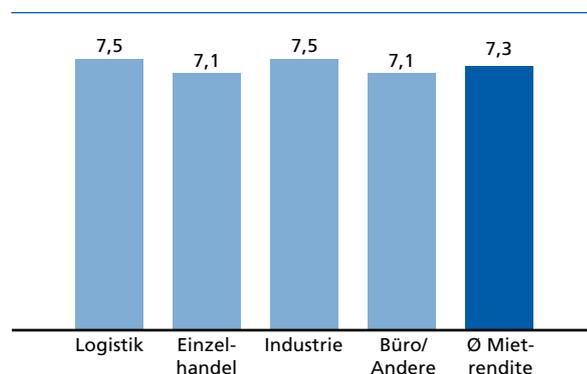
(jeweils zum Jahresende in Mio. EUR)



Der Marktwert des Immobilienbestands (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf 829 Mio. EUR. Wichtig ist der VIB Vermögen AG dabei eine fundierte und realistische Bewertung ihres Portfolios, um Abwertungsrisiken zu minimieren. Zum 1. April 2014 betragen die annualisierten Netto-Mieterträge des Gesamtportfolios ca. 61,3 Mio. EUR.

Eines der entscheidenden Investitionskriterien für die VIB Vermögen AG ist die Ertragskraft einer Immobilie. Infolge ihres guten regionalen Netzwerks kann die VIB Vermögen AG auch in einem Umfeld sinkender Ankaufsrenditen attraktive Mietrenditen erwirtschaften. Die durchschnittliche Mietrendite des Gesamtportfolios lag per 31. Dezember 2013 bei 7,3 %. Dabei ergeben sich zwischen den Assetklassen geringe Unterschiede: Besonders attraktive Renditen erzielt die VIB Vermögen AG in den Bereichen Industrie mit 7,5 % und Logistik mit 7,5 %. Die Einzelhandelsobjekte generieren eine durchschnittliche Mietrendite von 7,1 %, bei Immobilien aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige beträgt die Verzinsung 7,1 %. Gleich ist wiederum allen Immobilien, dass sie angesichts lang laufender Mietverträge stabile Cash Flows erwirtschaften.

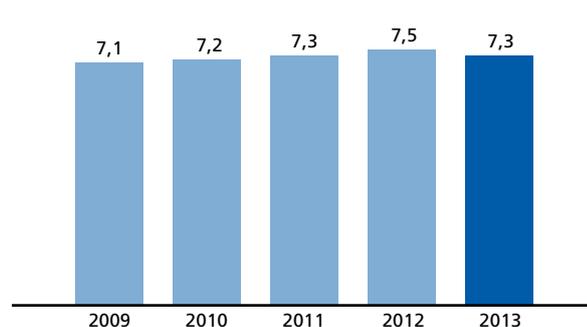
Mietrendite nach Branchen (in %)



Stand: 31. Dezember 2013

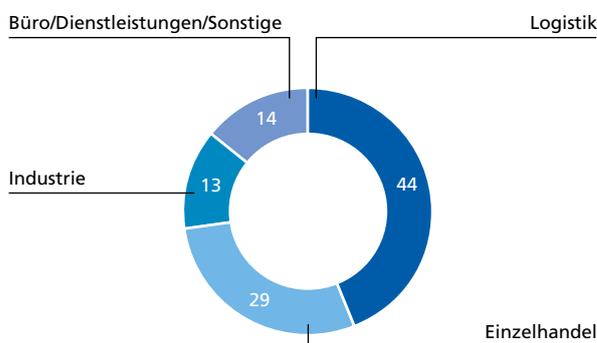
Entwicklung durchschnittliche Mietrendite

(jeweils zum Jahresende in %)



Die VIB Vermögen AG achtet darauf, dass das Immobilienportfolio hinsichtlich der verschiedenen Assetklassen diversifiziert ist. So werden rund 29 % der Netto-Mieterlöse durch die Vermietung von Einzelhandelsimmobilien erwirtschaftet, während das Segment Logistik 44 % zu den Mieterträgen der Gesellschaft beiträgt. 13 % der Netto-Mieterlöse ergeben sich aus der Vermietung von Industrieobjekten, die restlichen 14 % sind auf Miet-einnahmen aus den Bereichen Büro, Dienstleister und Sonstige zurückzuführen. Indem sie ihren Schwerpunkt auf Logistik- und Retailimmobilien setzt, profitiert die Gesellschaft von der zunehmenden Bedeutung des E-Commerce, den weltweiten Handelsverflechtungen sowie von der kontinuierlich steigenden Kaufkraft in Süddeutschland.

Immobilienportfolio der VIB-Gruppe nach Nettomieterlösen je Segment (in %)



Stand: 31. Dezember 2013

Darüber hinaus verringert die hohe durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 6 Jahren und 9 Monaten die Portfoliorisiken. Zugleich ist sie Garant für die hohe Planbarkeit der Erträge als Grundlage für eine attraktive Dividendenpolitik, wie sie die VIB Vermögen AG bereits in den vergangenen Jahren verfolgt hat. Zudem werden selbst Mietverträge mit kurzen Restlaufzeiten in den wenigsten Fällen gekündigt. Meist verlängern sie sich vielmehr automatisch um die vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Vor dem Abschluss eines jeden Mietvertrags prüft die VIB Vermögen AG ihre potenziellen Vertragspartner

sehr sorgfältig, um eine solvente und vielschichtige Mieterstruktur sicherzustellen und das Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu reduzieren. Zwar erzielt die VIB Vermögen AG mit einem einzelnen Mieter über 10 % der gesamten Netto-Mieterlöse. Hierbei handelt es sich mit der Firma Dehner jedoch um einen etablierten Betreiber von Gartenfachmarktzentren in Deutschland, der über eine marktführende Stellung und ein seit Jahrzehnten bewährtes Geschäftsmodell verfügt. Über die Hälfte der Mieter sind bonitätsstarke mittelständische Industrie- und Logistikunternehmen sowie Einzelhandelskonzerne. Die andere Hälfte setzt sich ebenfalls aus bonitätsstarken Mietern zusammen, mit denen die Gesellschaft in engem Kontakt steht, sodass auch hier das Risiko von Mietausfällen beherrschbar ist.

Top-10-Mieter der VIB

Mietername	Anteil an gesamten Jahresnettomieten	Standorte
Gartenfachmarkt Dehner	10,69%	15
Rudolph-Gruppe	7,39%	10
Geis Industrie-Service GmbH	6,80%	2
Gillhuber Logistik GmbH	4,38%	2
Loxness-Gruppe	4,15%	2
Anylink Systems AG	3,92%	1
Continental Automotive GmbH	3,75%	2
LIV Logistik-immobilienvermietung GmbH	2,87%	3
Distriparts Deutschland GmbH	2,76%	1
Edeka-Gruppe	2,24%	7
sonstige	51,05%	-
VIB-Gruppe gesamt	100,00%	-

Stand: 1. April 2014

Immobilien-Standorte



Neuinvestitionen 2013

1 + 2 Erlangen

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	63.000 m ²
Investitionsvolumen:	58,0 Mio. EUR

3 Neuss

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	5.100 m ²
Investitionsvolumen:	9,8 Mio. EUR

4 Uffenheim

Art der Liegenschaft:	Logistik
Nutzfläche:	26.854 m ²
Investitionsvolumen:	22,1 Mio. EUR

5 Kulmbach

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	3.495 m ²
Investitionsvolumen:	5,2 Mio. EUR

Neuinvestitionen 2014

A Bischberg-Trosdorf (bei Bamberg)

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	13.770 m ²
Investitionsvolumen:	22,2 Mio. EUR

B Nördlingen

Art der Liegenschaft:	Einzelhandel
Nutzfläche:	8.580 m ²
Investitionsvolumen:	9,1 Mio. EUR

Die Fokussierung des Portfolios auf den süddeutschen Raum resultiert zum einen aus der Gründung im oberbayerischen Neuburg an der Donau und zum anderen aus dem ausgeprägten Netzwerk in der Region. Langjährige persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte des Managements ermöglichen es der VIB Vermögen AG, neue Marktchancen frühzeitig zu nutzen – ein signifikanter Wettbewerbsvorteil. Dies ist jedoch nicht der einzige Grund für die weitgehende Konzentration auf die südlichen Bundesländer. Vielmehr stellt Süddeutschland auch die wachstumsstärkste Region Deutschlands dar, die durch eine hohe Prosperität und eine heterogene Wirtschaftsstruktur geprägt ist. Zudem liegt diese Region verkehrsgünstig mitten in Europa und weist im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich positive soziodemographische Prognose auf. All diese Faktoren erhöhen die Wertstabilität des Portfolios. Standorte außerhalb des süddeutschen Raums sind Nachweis dafür, dass die VIB Vermögen AG bei ihren Mietern ein hohes Vertrauen genießt und ihr ein umfassendes Know-how auf dem Gewerbeimmobilienmarkt attestiert wird. Sie sind nämlich Resultat der Expansion von Mietern, die von Süddeutschland aus auch in anderen Regionen Deutschlands Standorte eröffnet haben und dabei auf ihren verlässlichen Partner, die VIB Vermögen AG, nicht verzichten wollten.

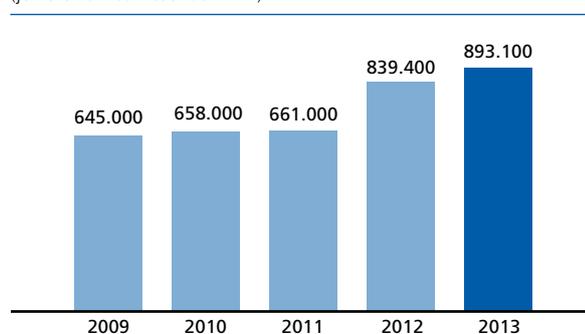
Portfolio-Entwicklung

Stärker noch als in den Jahren zuvor hat die VIB Vermögen AG im Jahr 2013 neben dem Ausbau des Immobilienbestands auch auf die Portfolio-Optimierung gesetzt. Im April 2013 hat sich die Gesellschaft von der Logistik- und Industrieimmobilie Gewerbepark Günzburg mit einer vermietbaren Fläche von 24.154 m² im Rahmen eines Share Deals getrennt. Der dem Beteiligungsverkauf zugrunde liegende Objektwert lag 3 % über dem IFRS-Buchwert zum 31. Dezember 2012, sodass ein Gewinn realisiert werden konnte. Ebenfalls veräußert wurde eine Industrieimmobilie in Dingolfing mit einer vermietbaren Fläche von 27.585 m² und einer jährlichen Nettokaltmiete von etwa 1,5 Mio. EUR. Ziel war, die aus dem Verkaufserlös resultierende, freie Liquidität von ca. 9 Mio. EUR in

neue Immobilien zu investieren. Aufgrund des aktuellen Zinsniveaus können diese günstiger refinanziert werden und eine höhere Rendite erzielen als das veräußerte Objekt. Bei den beiden Veräußerungen zum Buchwert bzw. leicht über dem Buchwert gemäß Fair Value-Ansatz wird in gleichem Maße deutlich, dass die VIB Vermögen AG großen Wert auf eine nachhaltige und aussagekräftige Immobilienbewertung legt.

Entwicklung vermietbare Fläche

(jeweils zum Jahresende in m²)



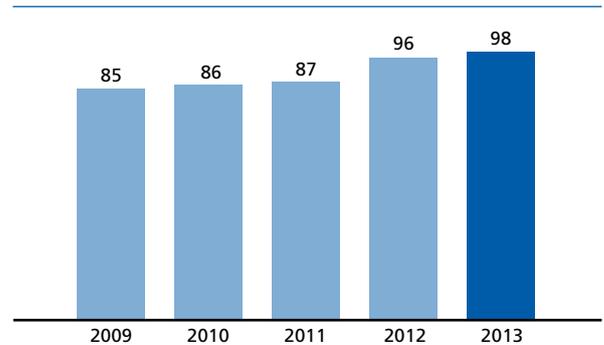
Kern der Unternehmensphilosophie ist jedoch nachhaltiges Wachstum. Dementsprechend hat die VIB-Gruppe im Geschäftsjahr 2013 wieder mehrere attraktive Zukäufe getätigt. Insbesondere wurde das Logistik- und Einzelhandelsportfolio gestärkt – zwei Bereiche, die in den kommenden Jahren für Wachstum stehen:

- Im Juni hat die Gesellschaft für insgesamt etwa 58 Mio. EUR zwei moderne Logistikimmobilien in Erlangen erworben, die bereits im Juli 2013 in den Bestand übergegangen sind. Die beiden Objekte haben zusammen eine Mietfläche von 63.000 m², sind bereits für 10 Jahre vermietet und generieren eine Rendite von 7,25 %. Finanziert wurden die Immobilien durch 41 Mio. EUR Bankdarlehen mit einer günstigen Verzinsung von unter 3 % sowie durch 17 Mio. EUR Eigenmittel. Im November 2013 hat die VIB-Gruppe eine weitere MAN-Servicestationen in Neuss an den Mieter übergeben. Das Objekt mit einer Investitionssumme von ca. 9,8 Mio. EUR, generiert eine Mietrendite von 7,6 %. 20 Jahre beträgt die Mietvertragslaufzeit, die vermietbare Fläche liegt bei ca. 5.100 m². Für eine weitere Servicestation in Freiburg im Breisgau

(vermietbare Fläche von ca. 3.000 m²) wurde ein Grundstück erworben. Die Fertigstellung des Objekts mit einem Investitionsvolumen von 6,7 Mio. EUR bei einer Mietrendite von 7,6 % ist für das 4. Quartal 2014 geplant. Auch für dieses Objekt wurde ein über 20 Jahre dauernder Mietvertrag abgeschlossen. Die Finanzierung der MAN-Objekte konnte zeitnah über Kreditinstitute vor Ort platziert werden. Dies unterstreicht den guten Ruf, den die VIB Vermögen AG bei Banken genießt.

- ▶ Der Erlös aus der Emission der Pflichtwandelanleihe 2013/2015 im November hat Spielraum für weitere Investitionen geschaffen, den die Gesellschaft im Dezember umgehend nutzte. So hat sie in eine Logistikimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von 26.854 m² im mittelfränkischen Uffenheim etwa 22,1 Mio. EUR investiert. Der bis Juni 2025 laufende Mietvertrag sorgt für planbare Erträge und eine erfreuliche Mietrendite von 7,9 %. Mit der Distriparts Deutschland GmbH, die als Tochtergesellschaft der Simon Hegele GmbH die Europaweite Ersatzteilversorgung für den schwedischen Electrolux-Konzern sicherstellt, stärkt ein weiterer bonitätsstarker Mieter das Portfolio.
- ▶ Darüber hinaus hat die VIB Vermögen AG einen Teil der Erlöse aus der Pflichtwandelanleihe verwendet, um im oberfränkischen Kulmbach ein Fachmarktzentrum mit einer vermietbaren Fläche von 3.495 m² zu erwerben. Die Einzelhandelsimmobilie generiert bei einem Investitionsvolumen von ca. 5,2 Mio. EUR eine attraktive Mietrendite von 7,5 %. Auch bei diesem Objekt legte die Gesellschaft Wert auf eine langfristige Vermietung: Die Mietverträge – unter anderem mit Europas führendem Elektronikfachhändler Media Markt – laufen bis Oktober 2022 bzw. September 2024, mit anschließenden Verlängerungsoptionen. Mit dieser Investition wurde das Portfolio im Geschäftsjahr 2013 somit auch hinsichtlich der zweiten Schwerpunktbranche – dem Einzelhandel – weiter gestärkt.

Anzahl der Objekte (jeweils zum Jahresende)



- ▶ In Bischberg-Trosdorf nahe Bamberg erwarb das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag im Januar 2014 ein Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 13.770 m² für 22,2 Mio. EUR. Mit den Mietern bestehen langjährige Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren, wobei die Mietverträge der beiden flächengrößten Mieter Laufzeiten von 11 bzw. 15 Jahren aufweisen. Die Einzelhandelsimmobilie wurde 2012 errichtet und generiert eine attraktive jährliche Mietrendite von 7,4 %. Der Erwerb des Objekts wurde mit einem Teil des Erlöses aus der im November 2013 begebenen Pflichtwandelanleihe sowie durch ein Darlehen finanziert.
- ▶ Zudem akquirierte die VIB Vermögen im Februar 2014 eine moderne Einzelhandelsimmobilie in Nördlingen für 9,1 Mio. EUR. Das Objekt mit 8.580 m² Nutzfläche ist für mehr als 14 Jahre an den Agrarkonzern BayWa AG vermietet. Das Objekt, das 2013 neu errichtet wurde, generiert eine Mietrendite von 7,2 %. Auch hier erfolgte die Finanzierung sowohl aus Eigenmitteln, die teilweise aus dem Emissionserlös der Pflichtwandelanleihe 2013/15 stammten, als auch über Fremdkapital.

Angesichts ihrer Wachstumsstrategie wird die VIB Vermögen AG ihr Bestandsportfolio nicht nur durch Portfolio-Optimierung, sondern vor allem durch weitere Zukäufe entsprechend ihrer strikten Investitionskriterien zielgerichtet verstärken. Dabei erfolgen Investitionen weiterhin nur auf einer soliden und nachhaltigen finanziellen Basis.

Finanzierung des Immobilienportfolios

Eine wichtige Stütze des Unternehmenserfolgs der vergangenen Jahre ist die nachhaltige und sichere Finanzierung der Investitionen. Eine wesentliche Rolle spielt dafür die solide Eigenkapitalquote mit 37 % sowie das gesunde Verhältnis der Gesamtverschuldung zum gesamten Wert des Immobilienportfolios („Loan to Value“), das sich per 31. Dezember 2013 auf rund 56,6 % belief. Angesichts dieser guten Kennzahlen verfügt die VIB Vermögen AG über einen sehr guten Zugang zu günstigen Finanzierungen, den sie durch die Pflege der guten Beziehungen zu ihren Finanzierungspartnern langfristig sichert.

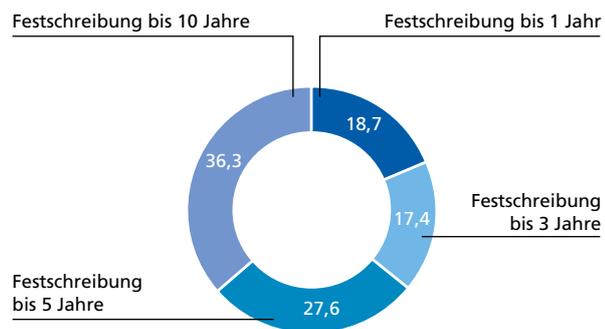
Im Zentrum der Finanzierungsstrategie steht die Vereinbarung von Annuitätendarlehen, also von Krediten mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Annuitätenraten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Dabei beinhaltet die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuität einen Tilgungs- und einen Zinsanteil. Mit jeder Rate wird die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht. Auf diese Weise kann die Gesellschaft ihren Substanzwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich erhöhen. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen noch weitere Vorteile auf:

- ▶ Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer sind die künftigen Zahlungsabflüsse gut planbar,
- ▶ die Restschuld ist gut zu kalkulieren und nimmt im Zeitverlauf stetig ab,
- ▶ eine Prolongation, d.h. eine Neuverhandlung über die grundsätzliche Verlängerung des Kredits, ist nicht notwendig. Vielmehr wird nach Ablauf der ursprünglichen Zinsbindungsdauer lediglich die Höhe des Zinssatzes neu vereinbart. Dementsprechend ist die Refinanzierung von Krediten für die VIB Vermögen AG grundsätzlich kein Problem.

Zudem setzt die VIB Vermögen AG mit Blick auf die Planbarkeit der zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen stark auf das Instrument der Zinsbindung. So wurden im

vergangenen Geschäftsjahr überwiegend langfristige Zinsfestschreibungen vereinbart. Etwa 63,9 % der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von drei bis zehn Jahren auf. 36,3 % der Kredite sind sogar länger als fünf Jahre zinsfixiert. Bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr machte sich die Gesellschaft im Berichtsjahr das weiterhin niedrige Zinsniveau auf EURIBOR-Basis zu Nutze und refinanzierte sich zu attraktiven Konditionen. Typischerweise schließt die Gesellschaft Darlehen ohne Covenants ab.

Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindung (in %)

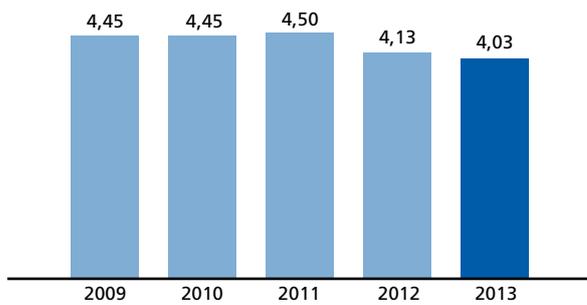


Stand: 31. Dezember 2013

Seit dem Jahr 2012 finanziert sich die Gesellschaft auch über die Ausgabe von Pflichtwandelanleihen. Die Vorteile dieser Finanzierungsform sind zweierlei: Erstens können die Mittel aus den Pflichtwandelanleihen beim Erwerb von Immobilien bereits als Eigenkapital eingesetzt werden; zweitens kann die VIB Vermögen AG über diesen Weg ihre Investorenbasis verbreitern und ihre Finanzierungsquellen so weiter diversifizieren.

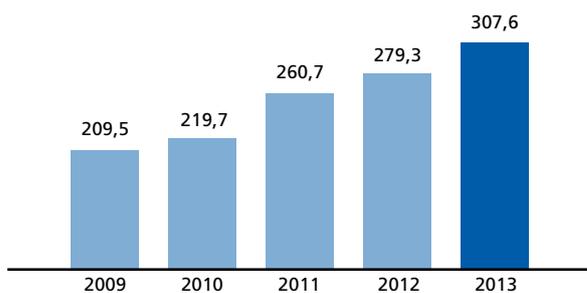
Ergebnis der Kombination überwiegend langfristiger Zinsfestschreibungen mit den derzeit günstigen Zinssätzen für kurzfristige Zinsbindungen waren insgesamt niedrigere Zinskosten im Geschäftsjahr. So lag der durchschnittliche Zinssatz für das Kreditportfolio der VIB Vermögen AG zum 31. Dezember 2013 bei lediglich 4,03 % (Vorjahr: 4,13 %).

Entwicklung durchschnittlicher Zinssatz für das Kreditportfolio (jeweils zum Jahresende in %)



Das Zusammenspiel von Annuitätendarlehen, einem starken Portfoliowachstum und einer soliden Eigenkapitalausstattung führen zu einer kontinuierlichen Steigerung des Net Asset Values (NAV) der VIB Vermögen AG. Seit 2005 hat er sich von 78,1 Mio. EUR auf aktuell 307,6 Mio. EUR mehr als verdreifacht. Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 belief sich der NAV je Aktie damit auf 13,88 EUR.

NAV (jeweils zum Jahresende in Mio. EUR)



// Aktie der VIB Vermögen AG

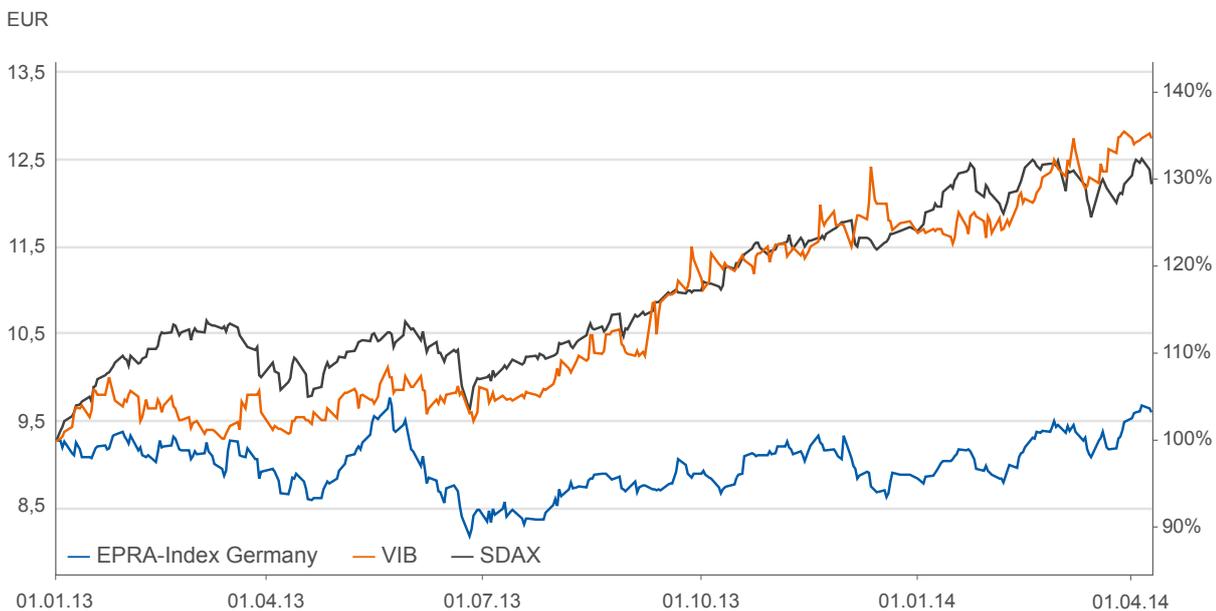
Stammdaten und Aktienkennzahlen

Stammdaten	
Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Börsenkürzel	VIH
Erstnotiz	28.11.2005
Handelsplätze/ Marktsegmente	München: Freiverkehr (m:access) Frankfurt: Open Market/XETRA
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien

Aktienkennzahlen	
Gezeichnetes Kapital	22.151.331 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien per 31.12.2013	22.151.331 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie per 31.12.2013	13,88 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern) per 31.12.2013	319.884 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2013	0,45 EUR*
Jahresschlusskurs	11,66 EUR
Jahreshöchstkurs (11. Dezember 2013)	12,42 EUR
Jahrestiefstkurs (2. Januar 2013)	9,30 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz	14.973 EUR
Marktkapitalisierung am 31.12.2013	258,3 Mio. EUR

* Vorschlag der Verwaltung

Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2013



Aktienkursentwicklung seit dem Börsengang 2005

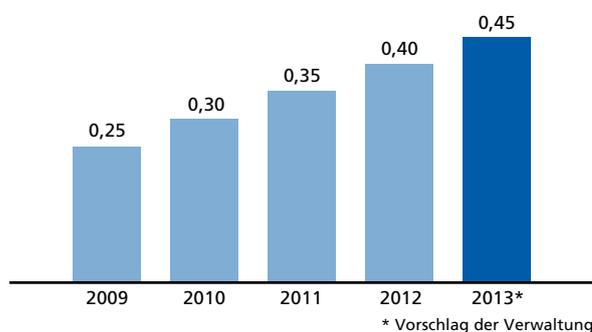


Das Börsenjahr 2013 verlief für die Aktionäre insgesamt recht erfreulich. Der deutsche Leitindex DAX legte von 7.779 Punkten zu Jahresbeginn deutlich um 23 % auf 9.552 Punkte zum 31. Dezember 2013 zu. Auch der SDAX steht bei 3.598 Punkten zum 31. Dezember 2013 mit einem Anstieg um 24 % deutlich im Plus.

erreichte die VIB-Aktie am 11. Dezember 2013 ihren Jahreshöchstkurs. Den konnte der Anteilsschein nicht ganz halten, verlor bis Jahresende wieder leicht und notierte zum 31. Dezember 2013 schließlich bei 11,66 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 258,3 Mio. EUR entspricht.

Entwicklung Dividende je Aktie

(für die jeweiligen Geschäftsjahre in EUR)

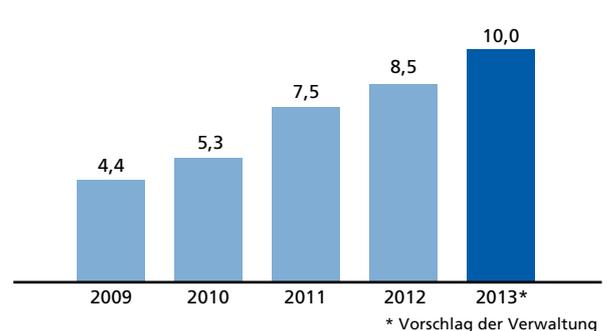


Die Aktie der VIB Vermögens AG im Geschäftsjahr 2013 entwickelte sich gleichermaßen positiv. Schwankte der Aktienkurs im ersten Halbjahr zunächst noch innerhalb eines Korridors zwischen 9,30 EUR und 10,00 EUR, so nahm das Wertpapier Ende Juni Fahrt auf und stieg bis zum Jahresende kontinuierlich an. Mit 12,42 EUR

Mit einem Anstieg um 25 % hat sich die Aktie der VIB Vermögen AG auf Jahressicht sogar noch leicht besser entwickelt als der SDAX. Der Immobilienindex EPRA Germany und damit der Gesamtmarkt wurde bei einem Rückgang von 5 % noch deutlicher outperformt. Auch nach dem Berichtszeitraum entwickelte sich die Aktie weiter positiv.

Entwicklung Dividendenzahlung

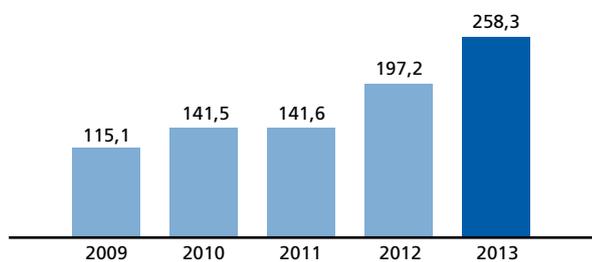
(für die jeweiligen Geschäftsjahre in Mio. EUR)



Mit insgesamt knapp 3,8 Mio. über XETRA gehandelten Stückaktien war die VIB-Aktie im Berichtsjahr stärker gefragt als im Vorjahr (2012: 3,5 Mio.). Das durchschnittliche Handelsvolumen über Xetra stieg entsprechend um täglich 1.000 Stückaktien auf rund 14.973 Aktien pro Tag (2012: 13.972 Aktien pro Tag) an.

Entwicklung Marktkapitalisierung

(jeweils zum Jahresende in Mio. EUR)



Pflichtwandelanleihe 2013/2015

Die VIB Vermögen AG setzt weiterhin auf nachhaltiges Wachstum zu attraktiven Finanzierungsbedingungen. Zu diesem Zweck hat sie nach der im Dezember 2012 erfolgreich begebenen ersten Pflichtwandelanleihe im November 2013 eine weitere Pflichtwandelanleihe emittiert. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden 25,6 Mio. EUR von institutionellen Investoren unter Ausschluss des Bezugsrechts für bestehende Aktionäre gezeichnet. Das Wertpapier mit einer zweijährigen Laufzeit ist mit einem attraktiven Kupon von 4,5 % p.a. ausgestattet und weist eine Stückelung von 1.000 EUR auf. Seit dem 28. November 2013 ist die Pflichtwandelanleihe im Quotation Board der Frankfurter Wertpapierbörse (ISIN DE000A1YCQ52, WKN A1YCQ5) notiert.

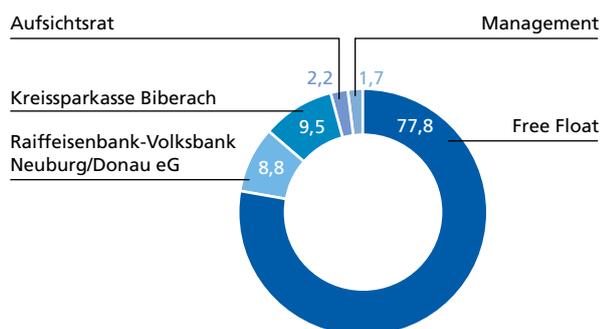
Die Investoren verfügen – bei einem Wandlungspreis von 12,00 EUR – über zwei Wandlungsfenster: Das erste umfasst den Zeitraum zwischen dem 7. Juli 2014 und dem 27. November 2014, das zweite den Zeitraum zwischen dem dritten Kalendertag nach der Hauptversammlung

der Gesellschaft im Jahr 2015 und der Fälligkeit der Anleihe am 27. November 2015. Durch die Wandlung entstehen insgesamt 2.136.000 neue Aktien, die ab dem 1. Januar des jeweiligen Wandlungsjahres dividendenberechtigt sind.

Der Emissionserlös wurde noch im Berichtszeitraum sowie zu Beginn des Geschäftsjahres 2014 in den Erwerb renditestarker Immobilien investiert. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel Portfolioentwicklung.

Aktionärsstruktur

Aktionärsstruktur (in %)

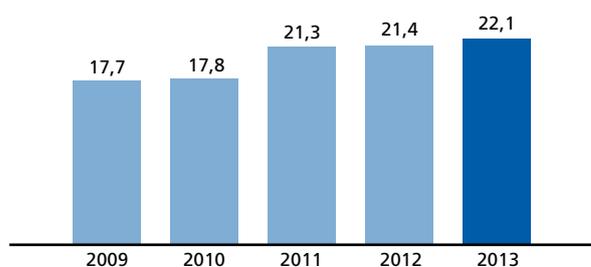


Stand: 31. Dezember 2013

Eine gute Mischung aus breitem Free Float und langfristig engagierten Investoren zeichnet die Aktionärsstruktur der VIB Vermögen AG aus. 77,8 % der Aktien liegen im Streubesitz. Neben dem Gründungsinvestor Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG mit einem Stimmrechtsanteil von 8,8 % ist mit der Kreissparkasse Biberach (9,5 %) ein weiterer langfristig orientierter Investor aus dem Bereich regionaler Banken in die VIB Vermögen AG investiert. Das Management hält überdies 1,7 %, der Aufsichtsrat 2,2 % der Anteile der VIB Vermögen AG.

Entwicklung Anzahl Aktien

(jeweils zum Jahresende in Mio.)



Analystenempfehlungen

Zum 24. März 2014 wird die VIB Vermögen AG von 9 Analysten gecovert. Fast alle Analysten empfehlen die Aktie der Gesellschaft zum Kauf, mit einem Kursziel zwischen 12,40 EUR und 14,70 EUR. Im Januar 2014 hat auch das Bankhaus Lampe die Coverage der VIB-Aktie aufgenommen – ein Zeichen für die zunehmende Attraktivität der Aktie.

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)	Aufschlag auf den Kurs vom 08.04.2014 (12,75 EUR)
Baader Bank	19.03.2014	Buy	13,50	5,9 %
Bankhaus Lampe	20.02.2014	Buy	13,50	5,9 %
equinet Bank	20.03.2014	Accumulate	14,00	9,8 %
GBC AG	14.03.2014	Buy	14,70	15,3 %
HSBC	16.01.2014	Neutral	12,40	-
Mirabaud	04.03.2014	Buy	13,60	6,7 %
Petercam	19.03.2014	Add	13,50	5,9 %
SRC Research	24.03.2014	Buy	13,50	5,9 %
Warburg Research	19.03.2014	Buy	14,00	9,8 %

Einen Teil der Research-Berichte darf die VIB Vermögen AG ihren Aktionären unter www.vib-ag.de im Bereich „Investor Relations“ zum Download zur Verfügung stellen.

Investor Relations

Mit der Notierung der Aktie der VIB Vermögen AG im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Segment m:access der Münchner Börse gehen hohe Anforderungen an das Unternehmen mit Blick auf eine offene und nachvollziehbare Kommunikation einher. Abgesehen davon hat der aktive Dialog mit Analysten, Investoren, Kleinaktionären und der Fachpresse ohnehin einen hohen Stellenwert für das Unternehmen.

Eine zeitnahe und transparente Berichterstattung soll der interessierten Öffentlichkeit ermöglichen, sich ein umfassendes und realistisches Gesamtbild von der Strategie und der aktuellen Unternehmensentwicklung zu machen. Dabei werden mittels Veröffentlichung sämtlicher kapitalmarktrelevanter Publikationen in deutscher und englischer Sprache auch internationale Investoren angesprochen. Zudem sucht die Gesellschaft aktiv den Kontakt zur „Financial Community“: Der Vorstand führt regelmäßig Gespräche mit Analysten, Investoren und Medien. Im Geschäftsjahr 2013 war die VIB Vermögen AG auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und hat dort ihre Strategie, die Unternehmensentwicklung und ihre aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum erläutert. Schließlich stellte sich die Gesellschaft bei mehreren Roadshows im In- und Ausland den Fragen interessierter Investoren.

Finanzkalender

Finanzkalender	
14. Mai 2014	Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2014
2. Juli 2014	Ordentliche Hauptversammlung 2014
7. August 2014	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2014
12. November 2014	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2014

Hauptversammlung

Wie in den vergangenen Jahren auch fand die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2013 am 3. Juli 2013 in Ingolstadt statt. 46,8 % des stimmberechtigten Grundkapital waren anwesend. Die Zustimmung der Aktionäre zu den Punkten der Tagesordnung war erneut hoch. So stimmte die Hauptversammlung fünf Tagesordnungspunkten mit mindestens 99,89 % zu. Zum einen wurde eine Erhöhung der Dividende von 0,35 EUR auf 0,40 EUR beschlossen; die Dividende wurde am 4. Juli 2013 an die Aktionäre ausgeschüttet. Auch die Entlastung des Vorstands, die Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2013, die Schaffung eines Genehmigten Kapitals 2013 und die teilweise Aufhebung des Bedingten Kapitals 2009 wurden nahezu einstimmig beschlossen. Den Vorschlägen der Verwaltung zur Entlastung des Aufsichtsrats und zur Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu 35 Mio. EUR und zum Ausschluss des Bezugsrechts nebst gleichzeitiger Schaffung eines Bedingten Kapitals 2013 in Höhe von 2.136.430 EUR hat sich ebenfalls eine große Mehrheit von 94,94 % bzw. 86,52 % der stimmberechtigten Aktionäre angeschlossen.

Roadshowaktivitäten seit dem Börsengang 2005



Amsterdam	Roadshow	Helsinki	Roadshow
Berlin	Roadshow	Köln	Roadshow
Brüssel	Roadshow Petercam Real Estate Seminar	Kopenhagen	Roadshow
Düsseldorf	Roadshow	London	Roadshow WestLB German Property Day
Edinburgh	Roadshow	München	Roadshow Baader Small + Mid Cap/ Baader Investmentkonferenz Münchener Kapitalmarktkonferenz (MKK)
Frankfurt	Roadshow HSBC Real Estate Konferenz Commerzbank Real Estate Konferenz DVFA Immobilien Konferenz SRC Forum Financial eff European Finance Forum Aktienforum Solventis m:access Analystenkonferenz	Paris	Roadshow
Hamburg	Roadshow	Stuttgart	Roadshow
		Wien	Roadshow Vienna Investment Forum Forum Value
		Zürich	Roadshow

// NAV, FFO und LTV im Detail

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Investmentproperties	828.993	748.608
Sonstiges Anlagevermögen	443	507
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.718	2.548
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.838	2.792
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-22.086	-19.273
Nettofinanzverbindlichkeiten	-473.368	-440.549
Kapitalrücklage aus Pflichtwandelanleihen	-31.970	-15.369
NAV / Nettovermögen (unverwässert)	307.568	279.264
Anzahl Aktien (Stichtag)	22.151.331	21.364.306
NAV je Aktie in EUR (unverwässert)	13,88	13,07

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
NAV / Nettovermögen (unverwässert)	307.568	279.264
Effekte aus Pflichtwandelanleihen	34.553	16.802
Effekte aus Umtausch Aktien der BBI Immobilien AG	7.115	6.837
NAV / Nettovermögen (verwässert)	349.236	302.903
Anzahl Aktien (Stichtag)	22.151.331	21.364.306
Potentielle Stammaktien aus:		
Pflichtwandelanleihen	3.075.900	1.700.000
Umtausch BBI Aktien in VIB Aktien	595.660	622.804
Anzahl Aktien (verwässert)	25.822.891	23.687.110
NAV je Aktie in EUR (verwässert)	13,52	12,79

FUNDS FROM OPERATIONS (FFO) JE AKTIE – INDIKATOR FÜR DIE ERTRAGSKRAFT DES PORTFOLIOS

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	54.241	49.974
korrigiert um:		
Erträge / Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	211	56
Wertänderung von Investment Properties	-7.199	-6.100
	47.253	43.930
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-19.967	-19.736
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	149	199
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	231	119
Aufwand aus Garantiedividende	-468	-232
	27.198	24.280
Steueraufwand effektiv	-1.516	-1.403
	25.682	22.877
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-879	-876
FFO absolut	24.803	22.001
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	23.263.868	21.400.197
FFO je Aktie	1,07 EUR	1,03 EUR
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	11,66 EUR	9,23 EUR
FFO-Rendite zum jeweiligen Stichtag	9,18 %	11,16 %

LOAN TO VALUE (LTV) - VERSCHULDUNGSGRAD IM VERHÄLTNIS ZU DEN VERMÖGENSWERTEN

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012
Investment Properties	828.993	748.608
Sachanlagen	427	467
Finanzanlagen	3.192	2.974
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.838	2.792
Vermögenswerte	835.450	754.841
Finanzschulden langfristig	456.718	441.021
Finanzschulden kurzfristig	41.492	28.011
Bankguthaben	-25.502	-29.143
Finanzschulden (netto)	472.708	439.889
LTV-Ratio	56,58 %	58,28 %

// Konzernlagebericht*

Grundlagen des Konzerns	46
▶ Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen	46
▶ Mitarbeiter	47
▶ Unternehmensziele und -strategie	47
▶ Steuerungssystem	48
Wirtschaftsbericht	49
▶ Markt- und Wettbewerbsumfeld	49
▶ Geschäftsverlauf	50
▶ Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	51
Ertragslage	51
Vermögenslage	53
Finanzlage	54
▶ Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens	55
Nachtragsbericht	55
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	55
▶ Prognosebericht	55
▶ Chancenbericht	56
▶ Risikobericht	56
Risikomanagement	56
Risiken	57
Risiken des Unternehmens	58
Zusammenfassende Darstellung der Risikolage	61

* Die Gliederung des Lageberichts zum 31.12.2013 orientiert sich an DRS 20, welcher im September 2012 vom DRSC verabschiedet wurde. Die Gliederung wurde somit gegenüber dem Vorjahr geändert.



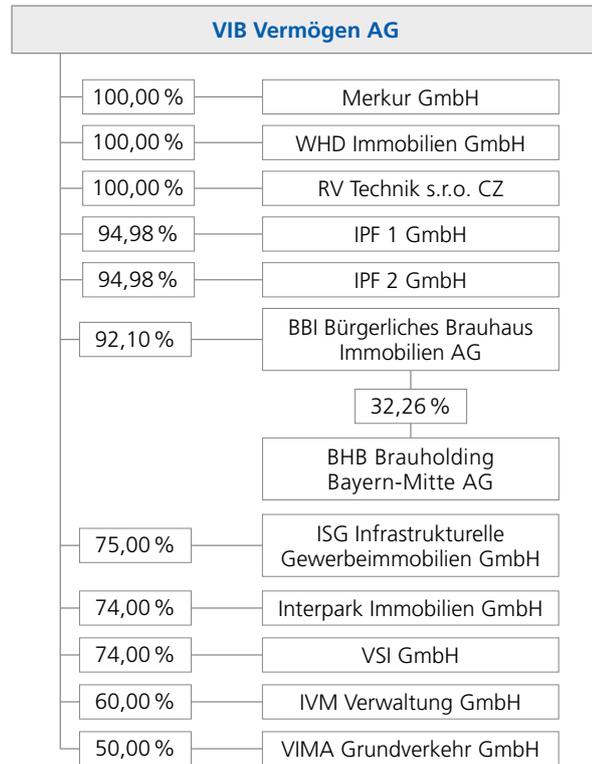
//Grundlagen des Konzerns

1. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft. Der Fokus liegt auf Gewerbeimmobilien im wirtschaftsstarken Süddeutschland. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 sind die Aktien der VIB Vermögen AG an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market) notiert.

Kern des Geschäftsmodells ist eine „Develop-or-Buy-and-Hold“-Strategie. Die Gesellschaft erwirbt Bestandsimmobilien bzw. entwickelt Immobilien für das eigene Portfolio, um diese anschließend langfristig zu halten. Zudem ist die VIB Vermögen AG an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Insgesamt umfasste das Portfolio der VIB-Gruppe zum 31. Dezember des Berichtsjahres 98 attraktive Logistikimmobilien, Industriegebäude, Shopping- und Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 893.100 m². Verwaltet wird das Immobilienportfolio sowohl durch die VIB Vermögen AG selbst als auch durch die 100 %-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH.

Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2013



Im Jahr 2007 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG erworben.

Die Beteiligungsquote beläuft sich derzeit auf 92,10 %. An deren Tochtergesellschaft, der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die Gesellschaft mittelbar 32,26 % der Anteile.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die VIB Vermögen AG, den Aktionären des Streubesitzes der BBI Immobilien AG während der Dauer des Vertrags einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung ist die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG, zu erwerben. Für diesen Aktientausch wurde gemäß

dem Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von bis zu 1.356.114 EUR geschaffen. Zum 31. Dezember 2013 beläuft sich der Betrag dieses bedingten Kapitals aufgrund der getauschten Aktien noch auf 603.257 EUR. Die Frist zur Annahme des Abfindungsangebots (Umtausch der Aktien) beträgt grundsätzlich zwei Monate ab Veröffentlichung des Abfindungsangebots. Das Abfindungsangebot wurde am 3. März 2009 veröffentlicht. Zu den anhängigen Klagen gegen die VIB Vermögen AG bezüglich der Höhe des Umtauschverhältnisses und der Garantiedividende hat das zuständige Gericht am 14. Februar 2014 einen Beschluss erlassen. Demzufolge wurde die Garantiedividende auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie festgesetzt. Somit besteht für alle Aktionäre der BBI Immobilien AG ein Ausgleichergänzungsanspruch von 0,10 EUR (brutto) je Stückaktie. Dies gilt für jedes Jahr, in dem sie zum Zeitpunkt der Zahlung der Garantiedividende die BBI-Aktie gehalten haben. Das Verhältnis zum Umtausch von Aktien der BBI AG in Aktien der VIB AG bleibt gemäß Gerichtsbeschluss unverändert. Die Rechtskraft des Beschlusses ist noch nicht eingetreten, da von der Gegenpartei hiergegen Beschwerde erhoben wurde. Das Ende der Umtauschfrist steht somit noch nicht fest.

Im April 2013 wurden die Geschäftsanteile an der Gewerbepark Günzburg GmbH aus Gründen der Portfoliooptimierung veräußert. Seit Juli 2013 ist die VIB Vermögen AG an zwei neuen Tochtergesellschaften jeweils mit 94,98 % beteiligt. Die Beteiligung erfolgte im Rahmen der Investition in zwei moderne Logistikimmobilien in Erlangen. Daher erhöhte sich die Anzahl der Gesellschaften, an denen die VIB Vermögen AG zum Bilanzstichtag mittelbar oder unmittelbar beteiligt war (ohne Tochterunternehmen der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG), gegenüber dem Vorjahr von elf auf zwölf. Zwei dieser Gesellschaften werden aufgrund der Beteiligungsquote nicht voll konsolidiert.

2. Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 beschäftigte die VIB-Gruppe neben den drei Vorständen 23 kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr: 22 Mitarbeiter) und 10 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 14). Bezogen auf die Nettokaltmieten sind die Verwaltungskosten nach wie vor niedriger als im Branchendurchschnitt.

Bei den gewerblichen Mitarbeitern handelt es sich in erster Linie um Hausmeister und Reinigungskräfte, die überwiegend in Teilzeit-Beschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung einzelner Objekte angestellt sind. Die hierbei entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzte sich zusammen aus Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen) und Peter Schropp (Bereich Immobilien). Holger Pilgenröther verstärkt den Vorstand seit 1. Mai 2013.

3. Unternehmensziele und -strategie

Ziel der VIB Vermögen AG ist es, durch den Ausbau des renditestarken Gewerbeimmobilienportfolios den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern. Kern der Unternehmensstrategie bilden selektive und zielgerichtete Akquisitionen im wachstumsstarken süddeutschen Raum außerhalb der Ballungsgebiete der Großstädte. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Investitionsstrategie insbesondere auf den Zukunftsbranchen Logistik und Einzelhandel. Während der Logistiksektor von der Wachstumsbranche E-Commerce und dem zunehmenden weltweiten Handel profitiert, zeichnet sich der Einzelhandelssektor in Süddeutschland durch eine steigende Kaufkraft aus. Dies stärkt die Bonität der Mieter und folglich die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios. Neben diesen Sektoren investiert die Gesellschaft zudem in Industrie- und Büroimmobilien, um mit Blick auf das Gesamtportfolio eine diversifizierte und ausgewogene Struktur sicherzustellen.

Grundsätzlich orientiert sich die VIB Vermögen AG an folgenden Investitionskriterien:

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

Neben dem Bestandsgeschäft setzt die VIB Vermögen AG auch auf eigene Immobilienentwicklungen, um ihre Ertragskraft zu steigern. Eine weitere Säule des Erfolgs der Gesellschaft ist die kostengünstige und nachhaltige Verwaltung der Bestandsimmobilien durch eigenes Personal, anstatt einer zeit- und kostenintensiven Verwaltung durch Dritte. Aufgrund der langfristigen Vermietung an einen solventen Einzelmietler werden in vielen Fällen der Verwaltungsaufwand und die damit verbundenen Kosten ebenfalls minimiert.

Die VIB Vermögen AG verfolgt mit der Finanzierung über Annuitätendarlehen einen langfristigen Finanzierungsansatz. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen kann die VIB Vermögen AG den Substanzwert der Gesellschaft, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich erhöhen. Gleichzeitig werden mögliche Refinanzierungsrisiken, wie im Falle von endfälligen Darlehen, abgeschwächt.

4. Steuerungssystem

Der Vorstand der VIB Vermögen AG steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert in unterschiedlicher Weise beeinflusst. Sie werden laufend beobachtet und sind Teil der monatlichen und vierteljährlichen Berichterstattung an den Vorstand. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass etwaige Planabweichungen zeitnah aufgedeckt und adäquate Maßnahmen umgehend ergriffen werden können. Entsprechende Soll-Ist-Analysen dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen. Je nach Erfordernis werden weitere spezifische Analysen vorgenommen. Teil der Unternehmenssteuerung ist auch die Analyse der allgemeinen Unternehmensentwicklung sowie der Entwicklung der relevanten Kennzahlen der Wettbewerber der VIB Vermögen AG.

Die zur Unternehmenssteuerung eingesetzten finanziellen und nicht finanziellen Kennzahlen sind in der folgenden Tabelle mit ihrer Berechnungsmethode dargestellt:

Steuerungskennzahlen

Kennzahl	Berechnungsmethode	Wert per 31.12.2013	Wert per 31.12.2012
Ergebniskennzahlen			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	64,96 Mio. EUR	59,81 Mio. EUR
EBIT	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (ohne Bewertungsergebnis)	47,04 Mio. EUR	43,87 Mio. EUR
EBT	Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereffekte)	27,00 Mio. EUR	24,22 Mio. EUR
Sonstige Kennzahlen			
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	1,9 %	2,2 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	-	4,03 %	4,13 %

Zur Beurteilung der Entwicklung des Immobilienportfolios werden zudem Statistiken über die Struktur des Mietvertragsbestands erstellt, die Aufschluss über die Restlaufzeiten und die Mieterstruktur geben.

//Wirtschaftsbericht

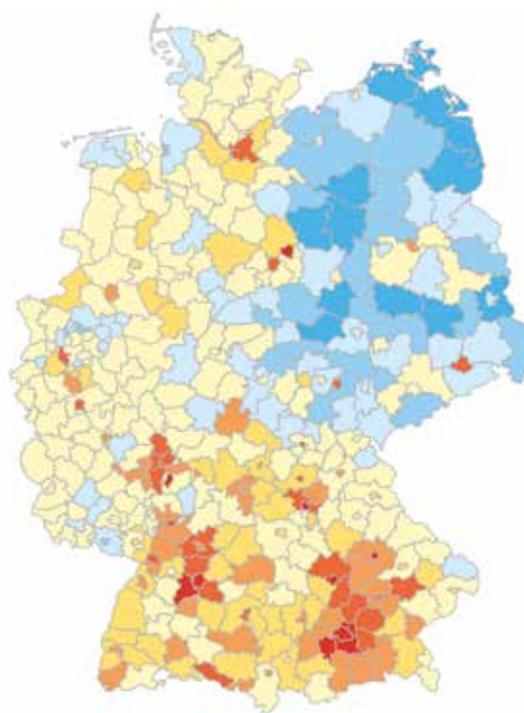
1. Markt- und Wettbewerbsumfeld

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG:

Nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft 2013 preisbereinigt um 0,4 % gewachsen, nachdem das BIP bereits im Vorjahr um 0,7 % zulegen konnte. Die starke inländische Nachfrage – der private Konsum beispielsweise stieg preisbereinigt um 0,9 % – konnte die mäßige Dynamik der Weltwirtschaft und die Auswirkungen der anhaltenden Rezession in Europa teilweise kompensieren. Sehr robust hingegen entwickelte sich der deutsche Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote blieb laut Bundesagentur für Arbeit mit durchschnittlich 6,9 % im Vorjahresvergleich (6,8 %) nahezu unverändert. Das Welthandelsvolumen nahm nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) gegenüber 2012 um 2,7 % zu.

Für die Mieter der Einzelhandelsimmobilien sind vor allem die Entwicklung des Preisniveaus und die Veränderung der Kaufkraft von Bedeutung. Die Inflationsrate lag 2013 gemäß Zahlen des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlich 1,5 % nach 2,0 % im Vorjahr. Ungeachtet dessen hat die Europäische Zentralbank (EZB) den Leitzins im November des vergangenen Jahres erneut gesenkt – auf 0,25 %. Trotz des höheren Preisniveaus stieg die Kaufkraft je Einwohner im Jahr 2013, da sich das Lohnniveau überproportional entwickelte. Dabei schätzt die GfK die süddeutschen Bundesländer Bayern (23.168 EUR) und Baden-Württemberg (22.760 EUR) nach Hamburg (23.469 EUR) im Bundesländervergleich für 2014 an der Spitze des Rankings. Der prognostizierte Kaufkraftzuwachs 2014 liegt in Bayern und Baden-Württemberg, ausgehend von einem bereits hohen Niveau, mit jeweils 2,9 % im oberen Drittel des Bundesdurchschnitts. Auch der Zukunftsatlas Deutschland des Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos AG (siehe Karte), der die Zukunftschancen der einzelnen Landkreise bewertet, verdeutlicht die Attraktivität dieser beiden Bundesländer.

Zukunftsatlas Deutschland 2013 sieht für Bayern und Baden-Württemberg die besten Zukunftschancen



Regionen und ihre Zukunftschancen

- beste Chancen ■ sehr hohe Chancen ■ hohe Chancen
- leichte Chancen ■ ausgeglichene Chancen und Risiken
- leichte Risiken ■ hohe Risiken ■ sehr hohe Risiken

Quelle: Prognos AG

BRANCHENENTWICKLUNG:

Angesichts des niedrigen Zinsniveaus hat die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse im Jahr 2013 noch einmal zugenommen, auch da das Angebot geeigneter Immobilien nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle nach wie vor unzureichend ist. Auf dem deutschen Investmentmarkt wechselten im Jahr 2013 Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 30,7 Mrd. EUR den Besitzer, ein Anstieg um 21 % im Vergleich zum Vorjahr. Somit ist 2013 das transaktionsstärkste Jahr seit dem Höhepunkt im Jahr 2007. Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Assetklassen ergaben sich keine signifikanten Abweichungen

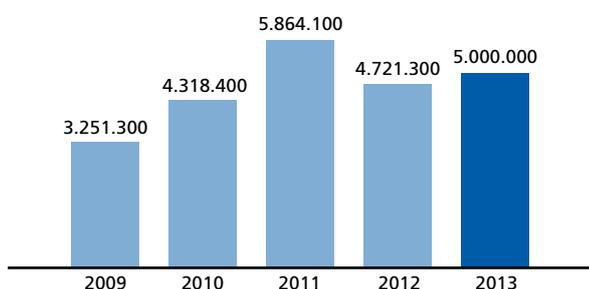
zum Vorjahr: Büroimmobilien hatten mit 46 % (Vorjahr: 42 %) einen höheren Anteil am Transaktionsvolumen, Einzelhandelsimmobilien erreichten 26 % nach 31 % im Vorjahr. Nahezu stabil blieb der Anteil der gemischt genutzten Immobilien mit 11 %, der sonstigen Immobilien mit 10 % sowie der Lager- und Logistikimmobilien mit gut 7 %.

Deutschland gehört zu den wichtigsten Logistikstandorten weltweit. Gemäß „Logistics Performance Index“ (LPI) der Weltbank, der anhand verschiedener Indikatoren die Attraktivität von über 150 Staaten als Logistikstandort beurteilt, liegt Deutschland hinter Singapur, Hongkong und Finnland auf Rang 4. Ausdruck hierfür sind die steigenden Lagerflächenumsätze, also die Summe der vermieteten und verkauften Lagerflächen pro Jahr in m².

Nach Zahlen von Jones Lang LaSalle wurden hier im Berichtszeitraum die zweithöchsten Umsätze in den vergangenen zehn Jahren erzielt. Zugleich nimmt die Bedeutung des E-Commerce-Handels kontinuierlich zu, was sich wiederum positiv auf den Logistiksektor auswirkt. Nach den aktuellsten Zahlen für das Jahr 2012 waren E-Commerce-Unternehmen bereits für 7 % des Lagerflächenumsatzes verantwortlich.

Entwicklung Lagerflächenumsätze Deutschland

(in m²)



Quelle: Jones Lang LaSalle 2013

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2013 war ein neues Rekordjahr für die VIB Vermögen AG. Grundlage dafür war die verstärkte Investitionstätigkeit in renditestarke Immobilien verbunden mit einem aktiven Asset Management. Einerseits stärkte die Gesellschaft mit Neuinvestitionen von insgesamt 111 Mio. EUR das Immobilienportfolio. Schwerpunkt der Investitionstätigkeit waren dabei die Wachstumsfelder Logistik- und Einzelhandelsimmobilien. Andererseits veräußerte die VIB Vermögen AG im Berichtszeitraum mit Gewinn das Industrieobjekt in Dingolfing und die Beteiligung an der Gewerbepark Günzburg GmbH aus Gründen der Portfolio-Optimierung. Das Unternehmen sah im damaligen Marktumfeld Chancen, noch renditestärkere Investitionen zu tätigen.

Die Erlöse aus der erfolgreichen Begebung der ersten Pflichtwandelanleihe im Dezember 2012 ermöglichten der Gesellschaft bereits Ende 2012 Investitionen, die seit Beginn des Berichtsjahres Mieterträge generieren: Ein Teil des Emissionserlöses floss in den Erwerb zweier Logistikobjekte in Neufahrn (Investitionsvolumen: 6,5 Mio. EUR) und Großmehring (Investitionsvolumen: 7,5 Mio. EUR).

In Erlangen erwarb die Gesellschaft im Juni 2013 im Rahmen zweier Share Deals (jeweils 94,98 %-Beteiligung) zwei moderne Logistikimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von ca. 63.000 m² und einem Investitionsvolumen von etwa 58 Mio. EUR. Beide Immobilien sind vollständig vermietet. Für den Nutzfahrzeughersteller MAN entwickelte die Gesellschaft im Berichtsjahr darüber hinaus eine Servicestation in Neuss. Das Objekt mit einer vermietbaren Fläche von 5.100 m² und einem Investitionsvolumen von 9,8 Mio. EUR wurde im Dezember 2013 an den Mieter übergeben. Zeichen für das vertrauensvolle Verhältnis mit den Mietern und Ausdruck für die Zufriedenheit der Mieter mit der Arbeit der VIB Vermögen AG ist eine weitere Projektentwicklung mit MAN: In Freiburg im Breisgau erwarb die VIB Vermögen AG ein Grundstück, das für den Bau einer weiteren Servicestation (ca. 3.000 m² vermietbare Fläche) genutzt wird. Die Fertigstellung dieses Objekts ist für das Jahresende 2014 geplant.

Im November 2013 begab die VIB Vermögen AG zudem eine weitere Pflichtwandelanleihe, die in einem zurückhaltenden Kapitalmarktumfeld erfolgreich bei institutionellen Investoren platziert werden konnte und einen Emissionserlös in Höhe von 25,6 Mio. EUR erzielte. Die Anleihe war überzeichnet und konnte innerhalb kurzer Zeit platziert werden. Mit einem Teil der Einnahmen erwarb die Gesellschaft im Dezember eine sehr verkehrsgünstig gelegene Logistikimmobilie im mittelfränkischen Uffenheim (vermietbare Fläche: 26.854 m², Mietrendite: 7,9 %, Investitionsvolumen: 22,1 Mio. EUR) sowie ein Fachmarktzentrum im oberfränkischen Kulmbach (vermietbare Fläche: 3.495 m², Mietrendite: 7,5 %, Investitionsvolumen: 5,2 Mio. EUR).

Das breit diversifizierte Immobilienportfolio mit Schwerpunkt in den Wachstumsbranchen Logistik und Retail umfasste zum 31. Dezember 2013 insgesamt 98 (Vorjahr: 96) hochwertige Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 893.100 m² (Vorjahr: 839.000 m²) und einer Leerstandsquote von nur 1,9 %. Die annualisierten Nettomietenerträge stiegen auf ca. 59,6 Mio. EUR an (Vorjahr: 54,6 Mio. EUR), der Marktwert des Gesamtportfolios erhöhte sich auf 829,0 Mio. EUR (Vorjahr: 748,6 Mio. EUR).

Ein Objekt der VIB Vermögen AG ist an die in Insolvenz befindliche Baumarktkette „Praktiker“ vermietet. Die Auswirkungen auf die Ertragslage des Jahres 2013 waren von untergeordneter Bedeutung.

Der sehr erfreuliche Geschäftsverlauf des Jahres 2013 hatte einen weiteren Anstieg der Umsatzerlöse und des Ertrags zur Folge. Die Ziele der im April veröffentlichten Prognose für das Geschäftsjahr 2013 – betriebliche Erträge zwischen 63,0 und 64,0 Mio. EUR, ein EBIT von 46,0 bis 47,0 Mio. EUR und ein Vorsteuerergebnis (EBT) zwischen 26,0 und 27,0 Mio. EUR, jeweils vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen – hat die VIB Vermögen AG erreicht bzw. übertroffen.

3. Erläuterung des Geschäftsergebnisses und Analyse der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Die VIB Vermögen AG konnte ihre Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2013 erneut steigern – von 59,8 Mio. EUR auf 65,0 Mio. EUR (+ 8,6 %). Dies war im Wesentlichen auf die erfolgreiche Expansion des Immobilienportfolios im laufenden Geschäftsjahr zurückzuführen. Außerdem erzielte die Gesellschaft mit den bereits im Vorjahr erworbenen Immobilien erstmals über die gesamten 12 Monate Mieterträge. Durch den Verkauf der Objekte in Günzburg und Dingolfing entfielen dagegen Mieteinnahmen in Höhe von ca. 2,1 Mio. EUR. Unter der Position Umsatzerlöse werden Netto-Kaltmieten und von den Mietern zu leistende Betriebskostenzahlungen erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Erträge, die im Wesentlichen Versicherungsentschädigungen sowie Weiterberechnungen von Kosten an Mieter umfassen, beliefen sich auf 0,8 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR). Insgesamt lag die Summe der betrieblichen Erträge bei 65,7 Mio. EUR (Vorjahr: 60,5 Mio. EUR) und übertraf damit die Prognose der VIB Vermögen AG, im Berichtsjahr betriebliche Erträge zwischen 63,0 und 64,0 Mio. EUR zu erzielen.

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios zum Bilanzstichtag führte wie im Vorjahr zu einem positiven Saldo der „Wertänderungen von Investment Properties“ in Höhe von 7,2 Mio. EUR (Vorjahr: 6,1 Mio. EUR). Bei den im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Erwerb oder aufgrund Eigenentwicklung neu ins Portfolio aufgenommenen Objekten konnten jeweils positive Wertänderungen ausgewiesen werden, die einen Großteil des oben dargestellten Effekts ausmachen.

Bei den bereits vorhandenen Bestandsimmobilien waren sowohl Auf- als auch Abwertungen zu verzeichnen, was den Markt-, Objekt- und Bewertungsprämien geschuldet ist. Im Gleichschritt mit der Erweiterung des Immobilienportfolios erhöhten sich auch die operativen Kosten. So stiegen die Aufwendungen für Investment Properties, die überwiegend Betriebskosten für die Immobilien und Aufwendungen für Renovierungen und Instandhaltung umfassten, um 9,7 % auf 13,4 Mio. EUR (Vorjahr: 12,2 Mio. EUR). Der Personalaufwand erhöhte sich auf 2,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR), da im Zuge des Unternehmenswachstums ein zusätzliches Vorstandsmitglied neu bestellt und zwei weitere Mitarbeiter eingestellt wurden. Zudem erfolgte aufgrund des 20-jährigen Firmenjubiläums eine Sonderzahlung an die Mitarbeiter. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen mit 2,4 Mio. EUR etwas höher als im Jahr 2012 mit 1,9 Mio. EUR, was im Wesentlichen auf höhere Rechts- und Beratungskosten, sowie Einzelwertberichtigungen auf Forderungen zurückzuführen war. Insgesamt verfügt die VIB Vermögen AG jedoch weiterhin über eine im Branchenvergleich äußerst schlanke Organisationsstruktur mit einem entsprechend niedrigen Kostenniveau.

Nach Abzug der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen resultierte ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 54,2 Mio. EUR (Vorjahr: 50,0 Mio. EUR), was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 8,5 % entspricht. Die EBIT-Marge von 82,5 % ist Ausdruck der hohen Ertragskraft des operativen Geschäfts und blieb gegenüber dem Vorjahr (82,7 %) nahezu unverändert. Das um Bewertungsergebnisse bereinigte EBIT beträgt 47,0 Mio. EUR und liegt am oberen Ende des Prognosekorridors (46,0 bis 47,0 Mio. EUR).

Aus den at-equity bewerteten Beteiligungen an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG und der VIMA Grundverkehr GmbH erzielte die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr ein positives Ergebnis in Höhe von 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR). Im Zuge des Verkaufs der Anteile an der Gewerbetpark Günzburg GmbH konnte die Gesellschaft zudem einen Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 1,0 Mio. EUR realisieren. Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten belief sich auf 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: Ertrag von 0,1 Mio. EUR).

Die Zinserträge lagen bei 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR), die Zinsaufwendungen erhöhten sich angesichts der Finanzierung der Neuinvestitionen geringfügig auf 20,0 Mio. EUR (Vorjahr: 19,7 Mio. EUR). Das Zinsergebnis belief sich somit auf -19,9 Mio. EUR und war um 0,4 Mio. EUR höher als im Vorjahr (-19,5 Mio. EUR).

Der Aufwand aus Garantiedividende erhöhte sich auf 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR). In dem Verfahren zur bislang strittigen Höhe der Garantiedividende hat das zuständige Gericht am 14. Februar 2014 einen Beschluss erlassen, der noch nicht rechtskräftig ist, da die Gegenpartei Beschwerde erhoben hat. Gemäß dem Beschluss wurde die Garantiedividende auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie festgesetzt. Somit besteht für alle Aktionäre der BBI Immobilien AG ein Ausgleichergänzungsanspruch von 0,10 EUR (brutto) je Stückaktie. Dies gilt für jedes Jahr, in dem sie zum Zeitpunkt der Zahlung der Garantiedividende die BBI-Aktie gehalten haben. Diese Nachzahlungsverpflichtung und die höhere Garantiedividende für das Geschäftsjahr 2013 führten zu einer einmaligen Erhöhung des Aufwands aus Garantiedividende um 0,3 Mio. EUR.

Insgesamt lag das Vorsteuerergebnis (EBT) mit 35,1 Mio. EUR deutlich über dem Vorjahreswert von 30,4 Mio. EUR (+ 15,3 %). Das wiederum um Bewertungsergebnisse und Sondereinflüsse (Entkonsolidierung und Bewertung von Finanzderivaten) bereinigte EBT liegt mit 27,0 Mio. EUR am oberen Ende der Prognosebandbreite von 26,0 bis 27,0 Mio. EUR. Dies ist insbesondere auf die starke Investitionstätigkeit im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres zurückzuführen.

Die Ertragsteuern beliefen sich im Berichtsjahr auf 6,1 Mio. EUR (Vorjahr: 4,9 Mio. EUR). Davon entfielen 1,5 Mio. EUR auf effektive Steuern und 4,6 Mio. EUR auf latente Steuern. Die Ertragsteuerquote betrug 17,3 % (Vorjahr: 16,1 %). Das Konzernergebnis der VIB Vermögen AG lag mit 29,0 Mio. EUR deutlich höher als im Vorjahr (25,5 Mio. EUR). Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf 1,16 EUR, nach 1,09 EUR im Vorjahr (verwässertes Ergebnis je Aktie: 1,15 EUR; 2012: 0,99 EUR).

Ertragslage

in TEUR	2013	2012	Veränderung
Umsatz	64.958	59.809	+8,6 %
Summe der betrieblichen Erträge	65.711	60.461	+8,7 %
EBIT	54.241	49.974	+8,5 %
EBIT-Marge	82,5 %	82,7 %	–
Ergebnis vor Steuern	35.099	30.446	+15,3 %
Konzernergebnis (EBT)	29.036	25.540	+13,7 %
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	1,16 EUR	1,09 EUR	+6,4 %
Ergebnis je Aktie (verwässert)	1,15 EUR	0,99 EUR	+16,2 %

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme stieg infolge der starken Investitionstätigkeit von 788,1 Mio. EUR auf 864,7 Mio. EUR zum 31. Dezember 2013 an.

Auf der Aktivseite erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte um 80,4 Mio. EUR auf 832,8 Mio. EUR (31.12.2012: 752,4 Mio. EUR). Dies war im Wesentlichen auf den Wertanstieg bei den Bestandsimmobilien sowie die Zukäufe und Investitionen im Berichtsjahr zurückzuführen. Die Investment Properties stellten mit 829,0 Mio. EUR (Bilanzstichtag Vorjahr: 748,6 Mio. EUR) nach wie vor die mit Abstand bedeutendste Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen erhöhten sich auf 2,7 Mio. EUR (31.12.2012: 2,5 Mio. EUR). Im Gegenzug verringerte sich der Ansatz der kurzfristigen Vermögenswerte um 3,9 Mio. EUR auf 31,9 Mio. EUR. Hier wirkte sich im Wesentlichen der Rückgang der Kassenbestände von 29,1 Mio. EUR auf 25,5 Mio. EUR aufgrund der getätigten Investitionen aus.

Das Eigenkapital lag angesichts des Konzernjahresüberschusses und der Mittelzuflüsse aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe um 47,1 Mio. EUR höher als im Vorjahr – bei 319,9 Mio. EUR (31.12.2012: 272,8 Mio. EUR). Der deutliche Anstieg der Eigenkapitalquote auf 37,0 % (31.12.2012: 34,6 %) unterstreicht erneut die nachhaltige Finanzierungsstruktur der VIB Vermögen AG.

Infolge der starken Investitionstätigkeit erhöhte sich die langfristige Verschuldung um 16,5 Mio. EUR auf

494,4 Mio. EUR (31.12.2012: 477,9 Mio. EUR). Die wesentliche Position stellten dabei die Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 456,7 Mio. EUR (31.12.2012: 441,0 Mio. EUR) dar. Der Ansatz der derivativen Finanzinstrumente ging angesichts einer positiven Zinsentwicklung und dem weiteren Annähern an die Endfälligkeit des unveränderten Derivatebestandes auf 10,3 Mio. EUR zurück (31.12.2012: 13,5 Mio. EUR).

Die kurzfristige Verschuldung lag zum Bilanzstichtag bei 50,4 Mio. EUR und damit um 13,0 Mio. EUR höher als ein Jahr zuvor (31.12.2012: 37,4 Mio. EUR). Die größten Positionen betrafen die kurzfristigen Finanzschulden mit 41,5 Mio. EUR (31.12.2012: 28,0 Mio. EUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten haben sich mit 7,8 Mio. EUR (31.12.2012: 8,1 Mio. EUR) vergleichsweise nur geringfügig reduziert.

Ausdruck der soliden Finanzierungsstruktur ist der Umstand, dass die VIB Vermögen AG ihre Neuinvestitionen zu einem wesentlichen Teil nachhaltig aus ihrem Eigenkapital finanzieren und zudem kontinuierlich Darlehen tilgen konnte. So standen den Netto-Investitionen von 82,0 Mio. EUR im Berichtsjahr lediglich 29,2 Mio. EUR höhere Finanzverbindlichkeiten gegenüber. Auf diese Weise wurde der Substanzwert der Gesellschaft, der Net Asset Value (NAV), auch im Jahr 2013 weiter ausgebaut – von 279,3 Mio. EUR auf 307,6 Mio. EUR zum Bilanzstichtag.

Bilanzkennzahlen

in TEUR	31.12.2013	31.12.2012	Veränderung
Bilanzsumme	864.693	788.096	+9,7 %
Eigenkapital	319.884	272.833	+17,2 %
Eigenkapitalquote	37,0 %	34,6 %	-

FINANZLAGE

Angesichts des gestiegenen Konzernergebnisses erhöhte sich der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr um 7,1 Mio. EUR auf 48,2 Mio. EUR (Vorjahr: 41,1 Mio. EUR). Der Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit belief sich auf 49,5 Mio. EUR (Vorjahr: 92,3 Mio. EUR). Im Wesentlichen standen dabei die Auszahlungen für Neuinvestitionen (78,2 Mio. EUR) den Einzahlungen aus dem Verkauf von Objekten (28,9 Mio. EUR) gegenüber. Der Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit betrug 2,4 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelzufluss 53,3 Mio. EUR). Während aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe höhere Zuflüsse als im Vorjahr zu verzeichnen waren und sich die Tilgungszahlungen

für Finanzkredite planmäßig auf einem hohen Niveau bewegten, nahm die VIB Vermögen AG im Berichtsjahr weniger neue Kredite in Anspruch. Für die Auszahlung der Dividende an Aktionäre der VIB Vermögen AG wurde zudem ein Betrag in Höhe von 8,5 Mio. EUR (Vorjahr: 7,5 Mio. EUR) aufgewendet. Per Saldo lag der Finanzmittelbestand der Gesellschaft zum Bilanzstichtag bei 25,5 Mio. EUR (31.12.2012: 29,1 Mio. EUR).

Zum Bilanzstichtag verfügte der Konzern über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 7,4 Mio. EUR (Vorjahr: 12,4 Mio. EUR).

Finanzlage

in TEUR	2013	2012	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.224	41.085	+17,4 %
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-49.463	-92.257	-46,4 %
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.402	53.314	-104,5 %
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	25.502	29.143	-12,5 %

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG beurteilt die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Geschäftsjahr als sehr positiv. Umsatz und Ertrag konnten erneut signifikant gesteigert werden und lagen teilweise oberhalb der Prognosen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich erneut deutlich, was die solide Finanzierungssituation der Gesellschaft unterstreicht. Auch der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Berichtsjahr weiter. Die Gesellschaft verfügt zudem über ausreichend liquide Mittel, um die weitere Unternehmensentwicklung erfolgreich zu gestalten.

//Nachtragsbericht

In Bischberg-Trosdorf nahe Bamberg erwarb das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag im Januar 2014 ein Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 13.770 m² für 22,2 Mio. EUR. Mit den Mietern bestehen langjährige Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren, wobei die Mietverträge der beiden flächengrößten Mieter Laufzeiten von 11 bzw. 15 Jahren aufweisen. Die Einzelhandelsimmobilie wurde 2012 errichtet und generiert eine attraktive jährliche Mietrendite von 7,4 %. Der Erwerb des Objekts wurde mit einem Teil des Erlöses aus der im November 2013 begebenen Pflichtwandelanleihe sowie durch ein Darlehen finanziert.

Zudem akquirierte die VIB Vermögen AG im Februar 2014 eine moderne Einzelhandelsimmobilie in Nördlingen für 9,1 Mio. EUR. Das Objekt mit 8.580 m² Nutzfläche ist für mehr als 14 Jahre an den Agrarkonzern BayWa AG vermietet. Das Objekt, das 2013 neu errichtet wurde, generiert eine Mietrendite von 7,2 %. Auch hier erfolgte die Finanzierung sowohl aus Eigenmitteln, die teilweise aus dem Emissionserlös der Pflichtwandelanleihe 2013/15 stammen, als auch über Fremdkapital.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ende des Geschäftsjahres 2013 nicht eingetreten.

// Prognose-, Chancen- und Risikobericht

1. Prognosebericht

Die Emission einer Pflichtwandelanleihe im November des vergangenen Jahres bildet die Grundlage für weitere zielgerichtete Investitionen in ertragsstarke Gewerbeimmobilien im Jahr 2014. Zusätzliche Finanzierungsalternativen ermöglichen bei Bedarf weitere Investitionen. Die im vergangenen Geschäftsjahr erworbenen und entwickelten Objekte sollen bereits in diesem Jahr zu insgesamt höheren Mieterträgen und einem höheren Ergebnis führen.

Der Vorstand geht von einer positiven Branchenentwicklung im Jahr 2014 aus: So prognostiziert Jones Lang LaSalle eine anhaltend hohe Bedeutung der Immobilie als Anlageklasse. Zudem rechnen die Immobilienexperten mit einem sehr lebhaften Jahresauftakt 2014. Grund dafür ist unter anderem, dass nicht alle bereits verhandelten Transaktionen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt noch in den letzten Dezembertagen 2013 notariell beurkundet werden konnten.

Mit Blick auf das Gesamtjahr 2014 erwartet der Vorstand der VIB Vermögen AG einen erneuten Anstieg der Umsatzerlöse auf rund 69,0 bis 72,0 Mio. EUR. Für das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) rechnet er mit einem Wert zwischen 50,5 und 52,0 Mio. EUR, beim Vorsteuerergebnis (EBT) mit einem Wert zwischen 29,0 bis 30,5 Mio. EUR – jeweils vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen. Bei der durchschnittlichen Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten wird von einem Wert kleiner als 5,0 % ausgegangen. Bei der durchschnittlichen Verzinsung des Darlehensportfolios, als wichtige Einflussgröße für den Jahreserfolg, wird ein Wert kleiner als 4,0 % erwartet. Diese Prognose könnte durch eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, durch eine Änderungen des allgemeinen Zinsniveaus sowie durch weitere Akquisitionen oder Verkäufe von Immobilien im Geschäftsjahr 2014 beeinflusst werden.

2. Chancenbericht

Die Nachfrage nach inflations- und renditesicheren Sachanlagen wie Immobilien sollte mit Blick auf das anhaltend niedrige Zinsniveau hoch bleiben – Tendenz steigend. Steigende Vermietungs- und Transaktionsumsätze bei deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilien waren bereits in den vergangenen Jahren sichtbare Anzeichen dieser Entwicklung. Dabei könnten auch verstärkte Investitionen aus dem Ausland eine maßgebliche Rolle spielen – seit 2010 liegt ihr Anteil am Transaktionsvolumen mit mehr als 30 % auf hohem Niveau. Zudem übersteigt die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien das Angebot nach wie vor deutlich, da in den vergangenen Jahren nur wenige Gewerbeimmobilien neu entwickelt wurden.

Führende Ökonomen, bspw. vom Internationalen Währungsfonds (IWF), gehen davon aus, dass sowohl die Weltwirtschaft als auch die deutsche Wirtschaft im Jahr 2014 wieder deutlich stärker wachsen werden als in den beiden Vorjahren. Die bessere Inlandsnachfrage dürfte die Flächennachfrage nach Gewerbeimmobilien weiter erhöhen, was in der Folge zu einer Steigerung der Mietpreise und des Vermietungsstands führen sollte. Folglich könnte die VIB Vermögen AG bei Nach- und Neuvermietungen höhere Mieterträge erzielen.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau bietet die Chance, Neuinvestitionen zu deutlich attraktiveren Konditionen zu finanzieren als Bestandsobjekte. Beim Abschluss neuer Zinsvereinbarungen besteht zudem die Möglichkeit, die Struktur der Fremdmittel weiter zu optimieren. Auf diese Weise könnte die VIB Vermögen AG ihre Finanzierungskosten im Verhältnis zu den Mieterträgen weiter reduzieren und so ihre Ertragskraft weiter steigern.

Das Management der VIB Vermögen AG hat sich in den vergangenen Jahren ein tragfähiges Netzwerk im süddeutschen Raum aufgebaut. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig und exklusiv von attraktiven Projektentwicklungen und Immobilienverkäufen zu erfahren und günstige

Marktchancen zu nutzen. Dadurch eröffnen sich ebenfalls Chancen, Umsatz und Ertrag in den kommenden Jahren weiter zu steigern.

Die VIB Vermögen AG legt ihren Investitionsfokus bewusst auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum; der Großteil der Bestandsimmobilien der VIB Vermögen AG befindet sich in Bayern und Baden-Württemberg. Damit setzt die Gesellschaft auf besonders wachstumsstarke und kaufkräftige Regionen Deutschlands, die sich zudem durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnen. Aus dieser geografischen Ausrichtung ergeben sich für die VIB Vermögen AG zusätzliche Wachstums- und Ertragsaussichten.

Die Mietverträge, die die Gesellschaft mit ihren Mietern vereinbart, sind oft indexiert. Dabei passt sich die Höhe der Miete variabel den von den beiden Vertragsparteien vereinbarten Parametern, wie z.B. den Verbraucherpreisindex, an. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse die steigenden Kosten durch die allgemeine Teuerung und sichert langfristig die hohe Rentabilität der VIB Vermögen AG.

3. Risikobericht

RISIKOMANAGEMENT

Die Geschäftstätigkeit der VIB Vermögen AG ist mit diversen Risiken verbunden. Teilweise geht die Gesellschaft diese Risiken bewusst ein, um die Chancen des Immobilienmarktes konsequent nutzen zu können. Um mögliche Gefährdungen zu minimieren, hat die Gesellschaft ein Risikofrüherkennungs- und Risikomanagementsystem implementiert, das fortlaufend an das operative Geschäft angepasst wird. Dadurch ist gewährleistet, dass der Vorstand beim Auftreten von Risiken frühzeitig informiert wird und rasch adäquate Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Im Kern ist das Risikomanagementsystem darauf abgestellt, die für die VIB Vermögen AG im Hinblick auf ihr Geschäftsmodell

wichtigsten Parameter zu erfassen und zu beurteilen. Zu diesen Parametern zählen Größen wie Vermietungsstand bzw. Leerstandsquote, Mietrückstände, Verzinsung und Struktur der Zinsfestschreibungslaufzeiten bei Bankverbindlichkeiten, Entwicklung der liquiden Mittel sowie Entwicklung der Mieterlöse und der laufenden Verwaltungskosten. Die Ergebnisse werden in Form eines regelmäßigen Berichts an den Vorstand weitergegeben. Die Tochtergesellschaften sind ebenfalls in dieses Risikomanagementsystem integriert.

Die VIB Vermögen AG setzt Zinsswaps ein, um Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen zu minimieren. In der Regel werden die Derivate dabei im Rahmen eines Micro-Hedge direkt einem entsprechenden Grundgeschäft zugeordnet. Um die Effektivität der Sicherungsbeziehung zu gewährleisten, werden dabei die Konditionen, Laufzeiten und Nominalbeträge weitestgehend gleichlaufend gewählt. Die Wertentwicklung der Derivate wird laufend geprüft, um auf Fehlentwicklungen schnell und angemessen reagieren zu können.

RISIKEN

Die folgende Grafik stellt die Kategorisierung der Risiken für die VIB Vermögen AG dar:



RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

Die Immobilienmärkte stehen in engem Zusammenhang mit der gesamt- und finanzwirtschaftlichen Entwicklung. Für den Bereich Gewerbeimmobilien geht dies mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit erhöhtem Leerstandsrisiko bei anstehenden Neuvermietungen über längere Zeiträume bzw. einem Mietpreisverfall. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um das Risiko weiter zu minimieren, setzt die VIB Vermögen AG auf eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Objekte.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, besteht zudem die Gefahr einer negativen Wertentwicklung des Immobilienportfolios. Dies könnte negative Auswirkungen auf die Ertragslage haben. Durch die starke regionale Ausrichtung der VIB Vermögen AG auf Investitionen in den vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt sowie durch die strikte Einhaltung der Investitionskriterien wird dieses Risiko jedoch abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen geringen Einfluss auf das Gesamtportfolio der Gesellschaft entfalten können.

Standortrisiko

Die Standortqualität der Konzernimmobilien wird teilweise von externen Faktoren (z. B. Verschlechterung der Infrastruktur, Änderungen der Sozialstrukturen, Baumaßnahmen usw.) bestimmt, auf die die VIB Vermögen AG keinen Einfluss hat. Diese Faktoren könnten negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen haben. Zudem könnten Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungskosten höher ausfallen als erwartet. Durch die sorgfältige

Prüfung der jeweiligen Objekte – zum Beispiel im Rahmen einer Due Diligence-Analyse – sowie durch die strikte Einhaltung ihrer Investitionskriterien wirkt die VIB Vermögen AG diesem Risiko entgegen.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Leerstands- und Mietzahlungsausfallrisiko

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die VIB Vermögen AG einem gewissen Mieterrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Insbesondere bei einer schwächeren Wirtschaftsentwicklung können Mietausfälle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen die Möglichkeit, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für die VIB Vermögen AG kann dies mit temporären Leerständen und mit Mietertragsausfällen einhergehen. Da die Verwaltung der Immobilien durch die Gesellschaft selbst erfolgt, besteht ein enger Kontakt zu den Mietern, was das Risiko von temporären Leerständen verringert. Zugleich resultieren daraus mögliche Bewertungsrisiken für das Immobilienportfolio.

Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter und die Diversifizierung des Portfolios hinsichtlich der Branchen minimiert die Gesellschaft dieses Risiko. Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien auf gute Drittverwendungsmöglichkeiten Wert gelegt. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung die zeitnahe Folgevermietung.

Projektentwicklungsrisiko

Aus dem Geschäftsmodell der Gesellschaft heraus bestehen für die VIB Vermögen AG auch Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung der

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

Akquisitionsrisiko

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Finanzierungsrisiko

Auch 2014 werden selektive und zielgerichtete Investitionen bei der Umsetzung der Wachstumsstrategie der Gesellschaft eine Rolle spielen. Die Fortführung des

Wachstumskurses des Konzerns und der weitere Ausbau des Immobilienvermögens erfordern gleichwohl einen ausreichenden Zufluss von Finanzierungsmitteln in Form zusätzlichen Fremd- und/oder Eigenkapitals. Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital über Kreditinstitute künftig nicht zum entsprechenden Zeitpunkt bzw. in der erforderlichen Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Dadurch könnte die operative Geschäftstätigkeit sowie die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabepolitik durch die Banken führen kann. Vor dem Abschluss verpflichtender Verträge werden Investitionen präzise und sorgfältig kalkuliert und die Finanzierung durch den Einsatz von Eigenmitteln oder die Einholung von Kreditzusagen sichergestellt. Die Bonität der VIB Vermögen AG wird von den Banken aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft grundsätzlich positiv bewertet. Im Jahr 2013 konnten die Bankdarlehen zur Finanzierung der umfangreichen Immobilieninvestitionen problemlos und zügig abgeschlossen werden. Das Risiko, Fremdkapital in nicht ausreichendem Umfang bzw. zu deutlich schlechteren Bedingungen zu erhalten, wird daher als beherrschbar eingestuft. Ein ggf. verbleibendes Restrisiko unzureichender Mittelzuflüsse im Bereich des Fremd- und Eigenkapitals wird durch eine rollierende Liquiditätsplanung und -kontrolle minimiert.

Für die Aufnahme zusätzlichen Eigenkapitals ist die VIB Vermögen AG auf ein günstiges und stabiles Kapitalmarktumfeld angewiesen. Volatile Aktienmärkte bzw. ein niedriges Bewertungsniveau an den Primär- und Sekundärmärkten könnten das Refinanzierungspotenzial der Gesellschaft schmälern. In diesem Fall müsste zur Finanzierung von Investitionen zusätzliches Fremdkapital aufgenommen bzw. von der Durchführung der Investitionen Abstand genommen werden. Im Laufe des Geschäftsjahres hat sich das Kapitalmarktumfeld für Börsengänge oder Kapitalerhöhungen nicht grundlegend verbessert. Vor diesem Hintergrund kann ein unzureichender

Mittelzufluss im Bereich des Fremd- und Eigenkapitals nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gleichwohl hat die VIB Vermögen AG im November 2013 eine Pflichtwandelanleihe mit einem Volumen von 25,6 Mio. EUR erfolgreich platziert und damit bewiesen, dass sie auch in einem zurückhaltenden Kapitalmarktumfeld das Vertrauen der Investoren genießt.

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

Zinsänderungsrisiko

Eine mögliche Anhebung des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB Vermögen AG das Risiko einer Verschlechterung der Refinanzierungskonditionen. Dies kann zum einen den Neuabschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung weiterer Objekte und zum anderen auch die Neuvereinbarung von Konditionen nach dem Ablauf von Zinsfestschreibungszeiträumen betreffen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Teilweise wurden zur Optimierung der Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus werden auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren. Der Anteil der mit variablen Zinsen ausgestatteten Bankdarlehen liegt per 31. Dezember 2013 bei rund 17,0 % der gesamten Finanzverbindlichkeiten. Sowohl bei einem Anstieg der kurzfristigen Zinsen als auch des allgemeinen Zinsniveaus bleibt insgesamt das Zinsänderungsrisiko kalkulierbar.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen insofern Risiken, als dass bei ungünstigeren Wechselkursen für Tilgungsleistungen und laufende Zinszahlungen höhere Eurobeträge aufzuwenden sind. Zum 31. Dezember 2013 bestehen bei der VIB Vermögen AG keine Fremdwährungskredite.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die Gesellschaft mehrere Zinsswaps auf Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite) und weisen deshalb über die fixe Zinsbindung hinaus auf Basis des Effektivitätstests zum 31. Dezember 2013 lediglich überschaubare Risiken auf.

Im Jahr 2006 wurde vor der Übernahme durch die VIB Vermögen AG vom damaligen Management der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG ein Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/EUR-Kurses erforderte zum Jahresende 2010 die Erfassung einer Verbindlichkeit. Durch die Entscheidung der Schweizer Nationalbank im August 2011, an einem Mindestkurs zum Euro von 1,20 CHF/EUR festzuhalten, wurde der Schweizer Franken nachhaltig geschwächt. Dadurch und aufgrund der Verkürzung der Restlaufzeit konnte die Verbindlichkeit zum Bilanzstichtag verringert werden. Für die kommenden Monate geht die VIB Vermögen AG von einem Schweizer Franken-Kurs auf dem Niveau des Mindestkurses von 1,20 CHF/EUR oder höher aus, sodass das Risiko mit der Höhe der derzeitigen Verbindlichkeit voll abgebildet sein sollte. Bei einem Kurs niedriger als 1,20 CHF/EUR verbleibt ein darüber hinausgehendes Risiko. Das Derivat hat eine Laufzeit bis 2015.

Sonstige Risiken

Rechtsrisiken/Vertragsrisiken

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

Klumpenrisiko

Die Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG verfügt über ein Portfolio von 26 Fach- und Einzelhandelsmärkten, von denen 15 durch einen einzelnen Mieter betrieben werden. Daraus ergibt sich ein gewisses Klumpenrisiko. Allerdings betrug der Anteil dieses Mieters an den Mieterträgen zum 31. Dezember 2013 ca. 11,0%. In den vergangenen Jahren wurde dieses Risiko bereits durch die Übernahme weiterer Objekte reduziert. Zusätzliche Diversifikationseffekte ergeben sich perspektivisch durch weitere Akquisitionen des VIB-Konzerns im Rahmen der Wachstumsstrategie. Aufgrund der langfristigen Mietverträge mit dem bonitätsstarken Mieter wird das Risiko, die Objekte kurzfristig neuvermieten zu müssen, verringert.

Schadenrisiko

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen unmittelbare und gravierende Auswirkungen auf die Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus können mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für den Konzern einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern. Diesen Risiken begegnet die VIB Vermögen AG im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien (inkl. Mietausfallversicherung).

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Das Risikomanagementsystem der VIB Vermögen AG ist angemessen und wird kontinuierlich entsprechend der Marktbedürfnisse weiterentwickelt. Zum aktuellen Zeitpunkt existieren keine Risiken, die den Bestand der Gesellschaft gefährden könnten.

Neuburg/Donau, 28. März 2014



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Peter Schropp
(Vorstand)

// Konzernabschluss

IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	64
IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung	65
IFRS-Konzern-Bilanz	66
IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung	68
IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung	70



// IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012*
Umsatzerlöse	D. 1	64.958	59.809
sonstige betriebliche Erträge	D. 2	753	652
Summe der betrieblichen Erträge		65.711	60.461
Wertänderung von Investment Properties	D. 3	7.199	6.100
Aufwendungen für Investment Properties	D. 4	-13.403	-12.215
Personalaufwand	D. 5	-2.737	-2.386
sonstige betriebliche Aufwendungen	D. 6	-2.427	-1.898
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		54.343	50.062
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D. 7	-102	-88
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		54.241	49.974
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	D. 8	231	119
Ergebnis aus Entkonsolidierung	D. 9	1.015	0
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	D. 10	-102	122
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. 11	149	199
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. 12	-19.967	-19.736
Aufwand aus Garantiedividende	D. 13	-468	-232
Ergebnis vor Steuern (EBT)		35.099	30.446
Ertragsteuern	D. 14	-6.063	-4.906
Konzernergebnis		29.036	25.540
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		27.084	23.280
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D. 16	1.952	2.260
<i>Ergebnis je Stammaktie in EUR</i>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,16	1,09
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,16	1,09
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</i>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,15	0,99
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,15	0,99

* Einige dargestellte Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von den Beträgen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ab (siehe Konzernanhang Kapitel C).

// IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Anhang	2013	2012*
Konzernergebnis		29.036	25.540
Übriges Ergebnis			
<i>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</i>			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		151	17
Ertragsteuereffekt		0	0
		151	17
Cash Flow Hedges - Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		2.559	-2.167
Ertragsteuereffekt	D. 26	-374	375
		2.185	-1.792
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		2.336	-1.775
<i>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</i>			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionspläne		44	-181
Ertragsteuereffekt	D. 26	-7	-29
		37	-210
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		37	-210
Übriges Ergebnis nach Steuern		2.373	-1.985
Gesamtergebnis nach Steuern		31.409	23.555
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		29.348	21.363
nicht beherrschende Aktionäre		2.061	2.192

* Einige dargestellte Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von den Beträgen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ab (siehe Konzernanhang Kapitel C).

// IFRS-Konzern-Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2013

AKTIVA				
in TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012	
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	D. 19	16	40	
Sachanlagen	D. 19	427	467	
Investment Properties	D. 20	828.993	748.608	
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 21	2.718	2.548	
Finanzielle Vermögenswerte	D. 22	474	426	
Latente Steuern	D. 30	201	291	
Summe langfristige Vermögenswerte		832.829	752.380	
Kurzfristige Vermögenswerte				
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D. 23	2.837	3.305	
Forderungen aus Ertragsteuern	D. 23	202	91	
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 24	25.502	29.143	
Aktive Rechnungsabgrenzung		485	385	
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 25	2.838	2.792	
Summe kurzfristige Vermögenswerte		31.864	35.716	
Bilanzsumme		864.693	788.096	

PASSIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital	D. 26		
Gezeichnetes Kapital		22.151	21.364
Kapitalrücklage		162.339	139.338
Gewinnrücklage		55.136	50.237
Bilanzgewinn		73.431	59.754
		313.057	270.693
Cash Flow Hedges		-7.281	-9.357
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe		19	-132
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		14.089	11.629
Summe Eigenkapital		319.884	272.833
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	D. 27	660	660
Finanzschulden	D. 28	456.718	441.021
Derivative Finanzinstrumente	D. 29	10.287	13.496
Latente Steuern	D. 30	23.657	20.224
Pensionsrückstellungen	D. 31	1.108	1.228
Sonstige langfristige Schulden	D. 32	1.981	1.230
Summe langfristige Schulden		494.411	477.859
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	D. 33	41.492	28.011
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D. 35	171	476
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D. 36	710	442
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 37	7.755	8.129
Passive Rechnungsabgrenzung		270	346
Summe kurzfristige Schulden		50.398	37.404
Bilanzsumme		864.693	788.096

// IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012 – 31.12.2012*
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	29.036	25.540
+/- Zinsergebnis	19.818	19.537
+/- Ertragsteuern	6.063	4.935
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	102	88
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	-120	-16
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-7.199	-6.100
+/- Ergebnisse aus Entkonsolidierungen	-1.015	0
+/- at equity Ergebnisse	-231	-119
+/- gezahlte Ertragsteuern	-1.966	-847
betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)	44.488	43.018
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	352	-860
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	124	-1.050
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.260	-23
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	48.224	41.085
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-42	-17
– Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-53.615	-92.503
– Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen	-24.618	0
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-1	-11
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-48	-90
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	20.630	77
+ Einzahlungen aus Veräußerung von Tochterunternehmen	8.231	0
+ Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	287
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-49.463	-92.257

in TEUR	01.01.2013 – 31.12.2013	01.01.2012 – 31.12.2012*
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus der Ausgabe einer Pflichtwandelanleihe	25.653	16.765
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	-8.546	-7.465
+ erhaltene Zinsen	149	199
– gezahlte Zinsen	-19.967	-19.736
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	24.714	143.528
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-24.673	-80.523
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	268	546
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.402	53.314
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	48.224	41.085
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-49.463	-92.257
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.402	53.314
Veränderung Cash Flow	-3.641	2.142
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	29.143	27.001
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	25.502	29.143

* Einige dargestellte Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von den Beträgen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ab (siehe Konzernanhang Kapitel C).

// IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2013 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2013

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen
Stand 01.01.2013	21.364	139.338	50.237
Periodenergebnis	0	0	0
Übriges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	27	269	0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	4.899
Pflichtwandelanleihe	760	22.732	0
Ausschüttung	0	0	0
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an der IPF 1 GmbH	0	0	0
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an der IPF 2 GmbH	0	0	0
Entkonsolidierung Gewerbepark Günzburg GmbH	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	0	0	0
Stand 31.12.2013	22.151	162.339	55.136

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

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen
Stand 01.01.2012	21.329	123.707	50.112
Periodenergebnis	0	0	0
Übriges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	35	261	0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	125
Pflichtwandelanleihe	0	15.370	0
Ausschüttung	0	0	0
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an der Interpark Immobilien GmbH	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	0	0	0
Stand 31.12.2012	21.364	139.338	50.237

* Einige dargestellte Beträge weichen aufgrund von Anpassungen von den Beträgen im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2012 ab (siehe Konzernanhang Kapitel C).

Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungs- umrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschende Gesellschafter	Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	Konzern- Eigenkapital
-9.357	0	59.754	11.629	-132	272.833
0	0	27.084	1.952	0	29.036
2.076	151	37	109	0	2.373
2.076	151	27.121	2.061	0	31.409
0	0	0	-296	0	0
0	0	-4.899	0	0	0
0	0	0	0	0	23.492
0	0	-8.545	0	0	-8.545
0	0	0	775	0	775
0	0	0	529	0	529
0	0	0	-609	0	-609
0	-151	0	0	151	0
-7.281	0	73.431	14.089	19	319.884

Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungs- umrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschende Gesellschafter	Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	Konzern- Eigenkapital
-7.633	-149	44.274	9.188	0	240.828
0	0	23.280	2.260	0	25.540
-1.724	17	-210	-68	0	-1.985
-1.724	17	23.070	2.192	0	23.555
0	0	0	-296	0	0
0	0	-125	0	0	0
0	0	0	0	0	15.370
0	0	-7.465	-26	0	-7.491
0	0	0	571	0	571
0	132	0	0	-132	0
-9.357	0	59.754	11.629	-132	272.833

// Konzernanhang

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013	74
Aufstellung des Anteilsbesitzes	135
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	136



// Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

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

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

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

Kernkompetenz des Konzerns ist der Zukauf und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunftssträchtigen und wachstumsstarken Regionen in Süddeutschland.

Die VIB Vermögen AG ist nach § 290 i.V.m. § 293 HGB zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Die Aufstellung des Konzernabschlusses entsprechend den Vorschriften des IASB erfolgt hingegen weiterhin auf freiwilliger Basis (§ 315 a Abs. 3 HGB).

Der vorliegende Konzernabschluss der VIB AG einschließlich der Vorjahresangaben wurde im Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) erstellt.

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

Für die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung wendet die Gesellschaft das Gesamtkostenverfahren an. Neben der Gewinn- und Verlustrechnung, der Gesamtergebnisrechnung, der Bilanz und der Kapitalflussrechnung werden die Veränderungen des Eigenkapitals dargestellt.

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

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

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

B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards

Die VIB Vermögen AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2013 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN –UMGESETZT–

Die folgenden für den VIB-Konzern relevanten Rechnungslegungsvorschriften sind zwingend zum 1. Januar 2013 anzuwenden:

Das IASB hat im Juni 2011 den Standard IAS 19, Leistungen an Arbeitnehmer veröffentlicht. Der geänderte IAS 19 schafft unter anderem den Korridor-Ansatz ab und verlangt eine Erfassung der versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste im sonstigen Ergebnis. Darüber hinaus werden im geänderten IAS 19 der erwartete Ertrag aus dem Planvermögen und der Zinsaufwand auf die Pensionsverpflichtung durch eine einheitliche Nettozinskomponente ersetzt. Ferner ist der nachzuverrechnende Dienstzeitaufwand künftig vollständig in der Periode der zugehörigen Planänderung zu erfassen. Die Überarbeitung des IAS 19 ändert die Vorgaben für Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses und erweitert die Angabe- und Erläuterungspflichten. Die Verlautbarung ist zwingend auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die VIB erfasste bisher versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort erfolgswirksam im Periodenergebnis. Die Neuregelung führt dazu, dass diese Gewinne und Verluste zukünftig im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Bezogen auf das Gesamtergebnis ergeben sich insofern keine Änderungen für den VIB-Konzern. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und das sonstige Ergebnis verweisen wir auf Kapitel C, Abschnitt „Auswirkungen von neuen und geänderten Standards und Interpretationen.“ Abgesehen davon ergeben sich aus dem überarbeiteten IAS 19 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

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

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB IFRS 13, Bewertung zum beizulegenden Zeitwert. Die neue Verlautbarung definiert den Begriff des beizulegenden Zeitwerts und vereinheitlicht die Angabepflichten für Bewertungen zum beizulegenden Zeitwert sowohl von finanziellen als auch nicht finanziellen Posten. Die neue Verlautbarung tritt gemäß dem IASB für am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnende Geschäftsjahre in Kraft. IFRS 13 führt bei der Gesellschaft zu erweiterten Angabepflichten hinsichtlich der Fair Value-Bewertung von Investment Properties und finanziellen Verbindlichkeiten. Es wird auf die entsprechenden Angaben 18, 20 und 45 in Kapitel D verwiesen.

Im Dezember 2011 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben, hinsichtlich der Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und finanziellen Verbindlichkeiten. Diese Änderungen zu IFRS 7 erweitern die Offenlegungspflichten zu in der Bilanz saldierten finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Dies schließt Aufrechnungsvereinbarungen ein, bei denen die Aufrechnung von bestimmten zukünftigen Ereignissen abhängig ist. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2013 beginnen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft.

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

VERÖFFENTLICHTE RECHNUNGSLEGUNGSVERLAUTBARUNGEN –NOCH NICHT UMGESETZT–

Das IASB und das IFRIC haben die im Folgenden beschriebenen Verlautbarungen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2013 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. deren Anerkennung durch die EU bislang noch aussteht. Diese Rechnungslegungsverlautbarungen werden von der VIB grundsätzlich erst ab dem Zeitpunkt ihrer verpflichtenden Anwendung angewandt. Im Folgenden werden nur solche neuen Verlautbarungen dargestellt, die voraussichtlich auf den Konzernabschluss der VIB AG anwendbar sind.

Im November 2009 veröffentlichte das IASB IFRS 9, Finanzinstrumente. IFRS 9 ändert die Ansatz- und Bewertungsvorschriften von finanziellen Vermögenswerten, einschließlich verschiedener hybrider Verträge. Er verwendet einen einheitlichen Ansatz, um festzulegen, ob ein finanzieller Vermögenswert zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert zu bilanzieren ist. Die Festlegung hängt davon ab, wie ein Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert (sein Geschäftsmodell) und welche Charakteristika die vertraglich vereinbarten Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswerts aufweisen. Im Oktober 2010 wurden die Anforderungen des IAS 39 zu finanziellen Verbindlichkeiten größtenteils unverändert in IFRS 39 übernommen. Im Dezember 2011 wurde IFRS 9 dahingehend ergänzt, dass bei Erstanwendung keine Anpassung von Vorjahresabschlüssen erforderlich ist, zusätzliche Angabepflichten zu erfüllen sind und der verpflichtende Anwendungszeitpunkt auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen, verschoben wurde. Im Rahmen des laufenden Projekts „Klassifizierung und Bewertung: Begrenzte Änderungen an IFRS 9“ hat das IASB im Juli 2013 jedoch vorläufig entschieden, den verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkt erneut zu verschieben und bis zur Fertigstellung der begrenzten Änderungen und zum Abschluss

der zweiten Phase des IFRS 9 zur Wertminderungsmethodologie offen zu lassen. Eine vorzeitige Anwendung ist weiterhin zulässig. Die European Financial Reporting Advisory Group hat die Empfehlung zur Übernahme des derzeit veröffentlichten IFRS 9 in der EU verschoben. Aufgrund der fortlaufenden Anpassungen von IFRS 9 durch das IASB hat das Unternehmen die Prüfung, welche Auswirkungen die Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss hat, noch nicht abgeschlossen.

Im Dezember 2011 veröffentlichte das IASB Änderungen zu IAS 32, Finanzinstrumente: Darstellung. Die Änderungen beinhalten eine Klarstellung und Präzisierung der Regelungen zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ohne eine Änderung der bisherigen Vorgaben. Die Änderungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist gestattet, allerdings nur in Verbindung mit der gleichzeitigen Anwendung der Änderungen zu IFRS 7, Finanzinstrumente: Angaben (siehe hierzu oben Kapitel Neue Rechnungslegungsvorschriften – umgesetzt–). Die Änderungen zu IAS 32 wurden im Dezember 2012 von der EU in europäisches Recht übernommen. Das Unternehmen rechnet nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Im Mai 2011 veröffentlichte das IASB mit IFRS 10, Konsolidierte Abschlüsse, IFRS 11, Gemeinschaftliche Vereinbarungen, IFRS 12, Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen, Folgeänderungen zu IAS 27, Einzelabschlüsse (geändert 2011) sowie IAS 28, Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (geändert 2011), seine Verbesserungen von Rechnungslegungs- und Angabevorschriften zu den Themen Konsolidierung, außerbilanzielle Aktivitäten und gemeinschaftliche Vereinbarungen.

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

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

IFRS 12 regelt als neue und umfassende Verlautbarung die Angabepflichten für sämtliche Arten von Beteiligungen an anderen Unternehmen, einschließlich gemeinschaftlicher Vereinbarungen, assoziierter Unternehmen, strukturierter Unternehmen und außerbilanziellen Einheiten.

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

Im Oktober 2012 hat das IASB seine Verlautbarung „Investmentgesellschaften – Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 27“ veröffentlicht. Mit dieser Verlautbarung hat das IASB für bestimmte Mutterunternehmen eine Ausnahme von der Konsolidierungspflicht nach IFRS 10 sowie von der Anwendung des IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“ geschaffen. Betroffen von dieser Änderung sind Mutterunternehmen, die die Voraussetzungen einer Investmentgesellschaft nach IFRS 10.27 erfüllen. Die VIB AG erfüllt diese Voraussetzungen nicht. Somit werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

C. Konsolidierungskreis und -rechnungsmethoden

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, auf welche die VIB AG unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Ein beherrschender Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn eine oder mehrere Konzerngesellschaften über die Stimmrechtsmehrheit an dem Tochterunternehmen (inkl. Zweckgesellschaften) verfügen. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Kontrolle endet.

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

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

Der auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallende Teil am konsolidierten Konzerneigenkapital, am konsolidierten Jahresergebnis sowie Gesamtergebnis wird getrennt von den auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG entfallenden Anteilen ausgewiesen.

Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

Zum 31. Dezember 2013 wurden neben dem Mutterunternehmen 10 (im Vorjahr 9) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2013:

Gesellschaft	Kapitalanteil (%)
Merkur GmbH	100,00
WHD Immobilien GmbH	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft	92,10
IPF 1 GmbH	94,98
IPF 2 GmbH	94,98
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	75,00
Interpark Immobilien GmbH	74,00
VSI GmbH	74,00
IVM Verwaltung GmbH	60,00

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten.

Die Aufstellung des Anteilsbesitzes ist dem Konzernanhang am Ende beigefügt.

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

Der Vorstand beabsichtigt, den Verkauf der Anteile an der RV Technik zeitnah abzuschließen. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaft werden daher als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte gemäß IFRS 5 ausgewiesen (siehe hierzu auch Angabe 25 in Kapitel D).

WESENTLICHE AKQUISITIONEN UND VERÄUSSERUNGEN

Die Anschaffungskosten der in 2013 gegen VIB-Aktien getauschten BBI-Anteile belaufen sich auf 296 TEUR, es wurden 26.925 VIB-Aktien hingegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden im Zuge der Portfoliobereinigung sämtliche Geschäftsanteile an der 87,5%igen Tochter Gewerbepark Günzburg GmbH veräußert. Im Gegenzug wurden im Rahmen eines sog. „share deals“ jeweils 94,98% der Geschäftsanteile an zwei neuen Tochtergesellschaften, IPF 1 GmbH und IPF 2 GmbH, erworben. Bei den Gesellschaften handelt es sich um Objektgesellschaften mit je einem bebauten Grundstück. Das Stammkapital beider Gesellschaften beträgt jeweils 25 TEUR. Mit der Akquisition der IPF 1 GmbH und IPF 2 GmbH erfolgte kein Erwerb eines „business“ im Sinne von IFRS 3. Die Anwendung von IFRS 3 ist daher nicht gegeben. Im Konzernabschluss wurde das erworbene Vermögen im Rahmen der Erstkonsolidierung zu den um den Minderheitenanteil hochgerechneten Anschaffungskosten angesetzt.

BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die für die Konzernrechnungslegung leitenden Mitarbeiter legen gemeinsam mit dem Vorstand die Richtlinien und Verfahren für wiederkehrende (z. B. bei Investment Properties) und nicht wiederkehrende (z.B. bei als zur Veräußerung gehalten eingestufte langfristige Vermögenswerte) Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest.

Ein externer Wertgutachter wird für die Bewertung des Immobilienbestands hinzugezogen. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand getroffen. Entscheidende Kriterien für die Auswahl des Gutachters sind Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit, Expertise und die Einhaltung professioneller Standards. Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter sowie die für die Immobilien zuständigen Manager entscheiden nach Gesprächen mit dem externen Wertgutachter, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind.

Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter analysieren zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Dabei werden die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der Bewertung angewandt werden, mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgeglichen. Gemeinsam mit dem Wertgutachter werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Objekts überprüft, und beurteilt, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

Um die Angabeanforderungen über den beizulegenden Zeitwert zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Assoziierte Unternehmen sind diejenigen Unternehmen – einschließlich Personengesellschaften – bei welchen der Anteilseigner über einen maßgeblichen Einfluss verfügt, jedoch keine Kontrolle besitzt. Es handelt sich daher nicht um Tochterunternehmen oder Joint Ventures. Unter maßgeblichem Einfluss ist die Möglichkeit zu verstehen, an finanz- oder geschäftspolitischen Entscheidungen mitzuwirken, diese jedoch nicht alleine treffen zu können. In der Regel wird maßgeblicher Einfluss bei einer bestehenden Beteiligung zwischen 20 und 50 Prozent der Anteile unterstellt.

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

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

Zum 31. Dezember 2013 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

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

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERMÖGENSGRUPPE

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

REALISIERUNG VON ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde (i.d.R. Gefahrenübergang, bei Mietverhältnissen vertragliche Vereinbarung und Mietzeitraum), die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann. Bei langfristigen Verträgen (insbesondere Nutzungsentgelten) werden die Erträge periodengerecht unter Zugrundelegung der Bestimmungen des zugehörigen Vertrages erfasst, d.h. es erfolgt in der Regel eine Ertragsrealisation linear über die Vertragslaufzeit oder, sofern die Leistungserbringung nicht linear erfolgt, sobald die Leistungen erbracht werden. Umsätze im Dienstleistungsgeschäft werden mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst.

Die Erträge werden mit dem beizulegenden Zeitwert der erhaltenen oder zu erhaltenden Gegenleistung bemessen. Rabatte, Skonti oder mit dem Verkauf von Waren und Leistungen zusammenhängende Steuern werden von den Umsätzen abgesetzt.

Zinserträge werden periodengerecht unter Berücksichtigung der ausgereichten, ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes (Effektivzins) abgegrenzt. Der anzuwendende Effektivzins ist derjenige Zinssatz, mit dem die geschätzten künftigen Ein- und Auszahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswertes auf den Nettobuchwert des Vermögenswertes abgezinst werden.

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

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

FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden entsprechend IAS 23 bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zwingend als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert, wenn diese direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalkosten i.H.v. 130 TEUR aktiviert (Vorjahr: 156 TEUR).

ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Ertragszuschüsse werden den Perioden, in denen die dazugehörigen Kosten anfallen, zugeordnet und von den entsprechenden Aufwendungen abgezogen. Zuwendungen für Vermögenswerte werden als passiver Abgrenzungsposten dargestellt.

ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe des laufenden effektiven Steueraufwands und der latenten Steuern dar.

Der laufende Steueraufwand wird durch den Konzern auf Basis des zu versteuernden Einkommens der in den Konzernabschluss als Tochterunternehmen einbezogenen Gesellschaften ermittelt. Das zu versteuernde Einkommen unterscheidet sich vom Jahresüberschuss aus der Gewinn- und Verlustrechnung, da Aufwendungen und Erträge auf Grund der steuerlichen Regelungen u.U. periodenverschoben bzw. niemals steuerbar oder steuerlich abzugsfähig werden. Die Berechnung der laufenden Steuerverbindlichkeiten der Konzernunternehmen erfolgt auf Basis der zum Veranlagungszeitraum gültigen Steuersätze.

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. -forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und Verbindlichkeitenmethode (Asset and Liability Method) gemäß IAS 12 auf zu erwartende Steuerbe- bzw. -entlastungen aus den Differenzen der Buchwerte von Vermögenswerten und Schulden im IFRS-Konzernabschluss und der Steuerbasis, aus Konsolidierungsvorgängen sowie auf wahrscheinlich realisierbare Verlustvorträge gebildet.

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

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

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

Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral erfasst werden.

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

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE (LIZENZEN, INKL. SOFTWARE)

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei erworbener Software wird auf Grund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

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

SACHANLAGEN

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

Die Abschreibung der Vermögenswerte des Sachanlagevermögens erfolgt linear bzw. entsprechend dem erwarteten Verlauf des künftigen Nutzens aus der Anlage. Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungskosten über die erwartete Nutzungsdauer der Vermögenswerte wie folgt abgeschrieben:

- ▶ Sonstige Sachanlagen 3-10 Jahre

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

INVESTMENT PROPERTIES

Auf Grund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Bei Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Von der öffentlichen Hand gegebenenfalls erhaltene Investitionszuschüsse zur Abdeckung denkmalpflegerischer Mehraufwendungen im Rahmen von Investitionen in Immobilien werden von den Anschaffungskosten des entsprechenden Vermögenswertes gemäß IAS 20 gekürzt. Die Folgebewertung erfolgt erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert, der um Erwerbsnebenkosten eines potentiellen typischen Käufers gemindert wird.

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Gutachter (Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). Der Gutachter hat sich grundsätzlich für die Ermittlung der Zeitwerte der Discounted Cash Flow-Methode bedient.

Bei der Discounted Cash Flow-Methode hängt der Zeitwert einer Immobilie im Wesentlichen von folgenden Einflussgrößen ab:

- ▶ Jahresrohertrag
- ▶ Bewirtschaftungskosten und erwartete Instandhaltungsaufwendungen
- ▶ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- ▶ Diskontierungszins
- ▶ Bodenwert

Der Jahresrohertrag ist anhand der aktuellen Jahresrohrenten der einzelnen Objekte ermittelt worden. Die Bodenwerte wurden in Anlehnung an die Richtsatzsammlungen der jeweiligen Gemeinden ermittelt. Der Diskontierungsfaktor wird individuell für jedes zu bewertende Objekt ermittelt. Als Diskontierungsfaktor kam ein Zinssatz in Höhe von 4,54 % bis 8,44 % zum Ansatz. Die Transaktionskosten eines potentiellen typischen Erwerbers werden durch einen Abschlag vom Barwert berücksichtigt.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted Cash Flow-Methode und den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf Angabe 20 in Kapitel D.

Vorratsgrundstücke und Anlagen im Bau werden ebenfalls als Investment Properties ausgewiesen. Grundsätzlich ist für die Bewertung nach IAS 40 der beizulegende Zeitwert maßgeblich, der neben anderen Parametern die Mieterträge aus den gegenwärtigen Mietverhältnissen sowie angemessene und vertretbare Annahmen berücksichtigt, die dem entsprechen, was sachverständige und vertragswillige Geschäftspartner für Mieterträge aus zukünftigen Mietverhältnissen nach den aktuellen Marktbedingungen annehmen würden.

Nach IAS 40.53 besteht die widerlegbare Vermutung, dass ein Unternehmen in der Lage ist, den beizulegenden Zeitwert einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie fortwährend verlässlich zu bestimmen. Kann der beizulegende Zeitwert einer in Bau befindlichen als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie auf Grund des frühen Projektstatus nicht verlässlich ermittelt werden, so wird diese mit den Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Sobald die VIB in der Lage ist, den Zeitwert zu ermitteln, erfolgt der Ansatz zum Zeitwert. Dies erfolgt spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie.

Für den VIB-Konzern konnte – u.a. auf Grund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2013 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

WERTMINDERUNGEN VON NICHT-FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der VIB-Konzern nimmt auf den Buchwert von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, immaterielle Vermögenswerte sowie Vorräte gegebenenfalls Abschreibungen vor, soweit auf Grund besonderer Umstände eine voraussichtlich dauerhafte Wertminderung eingetreten ist.

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben, sie werden jährlich auf Wertminderungsbedarf hin geprüft. Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungsbedarf geprüft, wenn entsprechende Ereignisse bzw. Änderungen der Umstände Anhaltspunkte dafür geben, dass ein Vermögenswert wertgemindert sein könnte. Die Wertminderung bemisst sich aus der Differenz zwischen dem niedrigeren erzielbaren Betrag und dem Buchwert und wird ergebniswirksam erfasst. Der erzielbare Betrag ist der höhere Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und dem Nutzungswert des Vermögenswertes. Für den Werthaltigkeitstest werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zusammengefasst, für die Cash Flows separat identifiziert werden können (Cash Generating Units). Der Nutzungswert ergibt sich durch Abzinsung der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme der Cash Generating Unit.

Die VIB Vermögen AG überprüft an jedem Abschlussstichtag, ob Anhaltspunkte dafür vorliegen, eine vorgenommene Wertminderung wieder aufzuholen. Hierbei wird der Buchwert des Vermögenswertes, bzw. der Zahlungsmittel generierenden Einheit auf den neu geschätzten erzielbaren Betrag erhöht. Die Erhöhung des Buchwerts ist dabei auf den Wert beschränkt, der bestimmt worden wäre, wenn für den Vermögenswert (der Zahlungsmittel generierenden Einheit) in den Vorjahren kein Wertminderungsaufwand erfasst worden wäre. Eine Wertaufholung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine Wertaufholung erfolgt nicht auf Goodwill-Ansätze.

LEASINGVERHÄLTNISSE

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

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

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden zum beizulegenden Zeitwert angesetzt. In der Folge werden die fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen fortentwickelt. Eine Wertminderung bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird erfasst, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung bemisst sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cash Flows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst. Sofern die Gründe für in früheren Perioden vorgenommene Wertberichtigungen nicht mehr vorliegen, erfolgen entsprechende Zuschreibungen.

BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

Die Bankguthaben und Kassenbestände enthalten Bargeld, Sichteinlagen, andere kurzfristige hochliquide finanzielle Vermögenswerte mit einer ursprünglichen Laufzeit von maximal drei Monaten und Kontokorrentkredite. In der Bilanz werden valutierte Kontokorrentkredite als Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten unter den kurzfristigen Finanzschulden gezeigt. Die Bewertung der Bankguthaben und Kassenbestände erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte (sämtliche Verträge, die zur Erfassung eines finanziellen Vermögenswertes bei einer Gesellschaft und zur Erfassung einer finanziellen Verbindlichkeit oder eines Eigenkapitalinstruments bei einer anderen Gesellschaft führen) werden gemäß IAS 39 in die folgenden Kategorien eingeordnet:

- ▶ Finanzielle Vermögenswerte, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden (financial assets at Fair Value through profit or loss),
- ▶ bis zur Endfälligkeit zu haltende finanzielle Vermögenswerte (held to maturity investments),
- ▶ Kredite und Forderungen (loans and receivables),
- ▶ zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte (available-for-sale financial assets).

Die Klassifizierung hängt von dem jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag.

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

Finanzielle Vermögenswerte, welche dieser Kategorie zugeordnet werden, sind einer der folgenden Unterkategorien zuzuordnen:

- ▶ Finanzielle Vermögenswerte, die von Beginn an als „zu Handelszwecken gehalten“ eingeordnet wurden (held for trading)
- ▶ Finanzielle Vermögenswerte, die ab dem erstmaligen Ansatz „als erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten“ (at Fair Value through profit and loss) klassifiziert wurden.

Ein finanzieller Vermögenswert wird dieser Kategorie zugeordnet, wenn er prinzipiell mit kurzfristiger Verkaufsabsicht erworben wurde oder der finanzielle Vermögenswert vom Management entsprechend designiert wurde. Vermögenswerte dieser Kategorie werden als kurzfristige Vermögenswerte ausgewiesen, wenn sie entweder zu Handelszwecken gehalten oder voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag realisiert werden.

Derivative Finanzinstrumente (im VIB-Konzern insbesondere Zinsswaps sowie ein Devisentermingeschäft) werden zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wertveränderungen von Derivaten ohne Sicherungszusammenhang gelten als „zu Handelszwecken gehalten“ und werden folglich erfolgswirksam über die Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt. Sind die Derivate in einen Cash Flow-Hedge einbezogen, werden die Fair Value-Anpassungen unter Berücksichtigung latenter Steuern direkt im Eigenkapital ausgewiesen. Bei Einbeziehung von derivativen Finanzinstrumenten in Fair Value-Hedges wird der Buchwert des Grundgeschäfts um den dem abzusichernden Risiko zurechenbaren Gewinn oder Verlust aus dem Derivat angepasst.

2. Darlehen und Forderungen

Darlehen und Forderungen (loans and receivables) enthalten nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbar Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Ausgenommen sind finanzielle Vermögenswerte, die kurzfristig zur Veräußerung bestimmt sind (held for trading) sowie diejenigen, welche das Management zur Bewertung zum beizulegenden Zeitwert designiert hat. Darlehen und Forderungen entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen weiterzuverkaufen. Sie werden den kurzfristigen Vermögenswerten zugerechnet, soweit die Fälligkeit der Darlehen und Forderungen nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Darlehen und Forderungen mit längeren Laufzeiten werden als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Forderungen enthalten.

3. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

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

4. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

Realisierte und nicht realisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von Vermögenswerten der Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ werden in der Periode, in der sie entstehen, erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Unrealisierte Gewinne und Verluste aus der Änderung des beizulegenden Zeitwerts von nichtmonetären Wertpapieren der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ werden im übrigen Ergebnis erfasst. Wenn Wertpapiere der Kategorie „zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte“ veräußert werden oder wertgemindert sind, werden die im übrigen Ergebnis zusammengefassten Veränderungen des beizulegenden Zeitwerts erfolgswirksam als Gewinne bzw. Verluste aus finanziellen Vermögenswerten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

CASH FLOW-HEDGES

Im Rahmen von Darlehensaufnahmen werden teilweise Zinsswaps eingesetzt, die unter anderem der Absicherung eines festen Kreditzinses dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen sind. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 durchgeführt. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einem Effektivitätstest in Form eines sog. Dollar Offset Tests überprüft. Bei diesen, zur Absicherung von Zahlungsströmen eingesetzten Finanzinstrumenten (Cash

Flow-Hedge), werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des effektiven Sicherungsgeschäfts unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die im Eigenkapital kumulierten Beträge werden in den Perioden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in welchen das Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst.

EIGENKAPITAL

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

FREMDWÄHRUNGEN

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen, mit Ausnahme der RV Technik s.r.o., CZ, der Euro.

Die Umrechnung der Vermögenswerte (inkl. Goodwill und im Rahmen einer Kaufpreisallokation aufgedeckter stiller Reserven) und Verbindlichkeiten der ausländischen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, erfolgt entsprechend IAS 21.35 und IAS 21.44 mit dem Stichtagskurs, die Umrechnung von Aufwendungen und Erträgen mit dem Durchschnittskurs. Die sich aus der Umrechnung ergebenden Unterschiedsbeträge weist die VIB Vermögen AG direkt im Eigenkapital aus.

Transaktionen und Salden

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Finanzschulden, Genussrechtskapital sowie sonstige Verbindlichkeiten und den zum beizulegenden Zeitwert zu bewertenden derivativen Finanzinstrumenten. Mit Ausnahme der zum beizulegenden Zeitwert bewerteten derivativen Finanzinstrumente werden die finanziellen Verbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Entsprechend der Eigenkapitaldefinition des IAS 32 liegt Eigenkapital aus Sicht des Unternehmens nur dann vor, wenn das entsprechende Finanzinstrument keine vertragliche Verpflichtung zur Rückzahlung des Kapitals oder zu Lieferung von anderen finanziellen Vermögenswerten begründet. Rückzahlungsverpflichtungen aus dem Gesellschaftsvermögen können bestehen, wenn (nicht beherrschenden) Gesellschaftern ein Kündigungsrecht zusteht und gleichzeitig die Ausübung dieses Rechts einen Abfindungsanspruch gegen die Gesellschaft begründet. Solches von nicht beherrschenden Gesellschaftern zur Verfügung gestelltes Kapital wird als Verbindlichkeit ausgewiesen, auch wenn dies nach den Grundsätzen des deutschen Handelsrechts als Eigenkapital angesehen wird. Die Abfindungsansprüche werden mit dem Fair Value bilanziert.

RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

BEWERTUNGSUNSIKERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

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

- ▶ Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente und der Derivate.
- ▶ Es werden Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen gebildet, um geschätzten Verlusten aus der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit von Kunden Rechnung zu tragen.
- ▶ Annahmen sind des Weiteren zu treffen bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern. Insbesondere spielt bei der Beurteilung, ob aktive latente Steuern genutzt werden können, die Möglichkeit der Erzielung entsprechend steuerpflichtiger Einkommen eine wesentliche Rolle.

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

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

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2014 zu erwarten.

AUSWIRKUNGEN VON NEUEN UND GEÄNDERTEN STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Der Konzern hat im Geschäftsjahr zum ersten Mal neue Standards und Änderungen bestehender Standards angewandt, welche unter Umständen eine Anpassung des Vorjahresabschlusses erfordern. Dazu gehören im Wesentlichen IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, die Änderungen von IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer (überarbeitet 2011) und die Änderungen von IAS 1 Darstellung des Abschlusses. Einige anderen Änderungen sind ebenfalls erstmals im Jahr 2013 anzuwenden. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss (vgl. hierzu auch Kapitel B).

Die Art und Auswirkungen der neuen Standards und Änderungen bestehender Standards sind im Folgenden beschrieben:

IFRS 13 Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Standard legt einheitliche Richtlinien für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts fest. Der Standard regelt nicht die Frage, wann Vermögenswerte und Schulden zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind, sondern allein, wie der beizulegende Zeitwert unter IFRS sachgerecht zu ermitteln ist. IFRS 13 definiert den beizulegenden Zeitwert als Abgangspreis. Infolge der Leitlinie von IFRS 13 hat der Konzern seine Rechnungslegungsmethoden für die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts überprüft, darunter insbesondere die Inputparameter wie das Nichterfüllungsrisiko bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts von Schulden. IFRS 13 definiert weitere Angabepflichten, welche insbesondere unter den Angaben 18, 20 und 45 in Kapitel D berücksichtigt wurden. Die Anwendung von IFRS 13 hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bemessung des beizulegenden Zeitwerts des Konzerns.

IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

Gemäß den Übergangsvorschriften im überarbeiteten Standard hat der Konzern IAS 19 (überarbeitet 2011) in der laufenden Berichtsperiode rückwirkend angewandt. Entsprechend der Neuregelung sind versicherungsmathematische Gewinne und Verluste zwingend im sonstigen Ergebnis zu erfassen. Bisher wurden derartige Gewinne und Verluste vom Konzern im Periodenergebnis berücksichtigt. Die Änderung hat folglich keine Auswirkung auf das Gesamtergebnis. Die Umstellung hat keine Auswirkungen auf die Bilanzposition Pensionsrückstellungen, die Kapitalflussrechnung und das Eigenkapital. Ferner gab es keine wesentlichen Auswirkungen auf das verwässerte und unverwässerte Ergebnis je Aktie des Konzerns.

Die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und das sonstige Ergebnis werden im Folgenden dargestellt:

in TEUR	2013	2012
Personalaufwand	-44	181
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)	-44	181
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	-44	181
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-44	181
Ertragsteuern	-7	29
Konzernergebnis	-37	152
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	-37	152
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	0	0
Gesamtergebnisrechnung		
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	44	-181
Ertragsteuereffekt	-7	29
Übriges Ergebnis nach Steuern	37	-152
Gesamtergebnis nach Steuern	0	0
Anteil Konzernaktionäre am Gesamtergebnis	0	0
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Gesamtergebnis	0	0

IAS 19 verlangt umfangreichere Angaben. Diese sind in Angabe 31 in Kapitel D enthalten. Aufgrund der Inanspruchnahme der Erleichterungsvorschrift des IAS 19.173 (b) macht der Konzern keine Sensitivitätsangaben zu leistungsorientierten Verpflichtungen für die Vergleichsperiode (Geschäftsjahr zum 31. Dezember 2012).

Änderung von IAS 1 Darstellung des Abschlusses – Darstellung von Bestandteilen des sonstigen Ergebnisses

Die Änderung von IAS 1 fordert eine neue Gruppierung von Posten des sonstigen Ergebnisses. Posten, die in Folgeberichtsperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden (sog. Recycling) sind getrennt von den Posten auszuweisen, bei denen keine Umgliederung erfolgen wird. Die Änderungen betreffen lediglich die Darstellung und wirken sich nicht auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns aus.

D. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

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

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Erlöse der Nettokaltmieten	56.294	51.301
Erlöse aus Betriebskosten	8.475	8.235
übrige Erlöse	189	273
	64.958	59.809

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Erträge aus Investment Properties.

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
übrige betriebliche Erträge	614	634
Veräußerungsgewinne von Immobilien	139	18
	753	652

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen, Hausmeisterarbeiten sowie der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen.

3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

in TEUR	2013	2012
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	17.023	19.352
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-9.824	-13.252
	7.199	6.100

Renditeliegenschaften werden nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da betreffend die noch in Entwicklung befindlichen Objekte ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese weiter zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Zuschreibungen in Höhe von 17.023 TEUR setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	6.628	15.524
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	10.395	3.828
	17.023	19.352

4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

in TEUR	2013	2012
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	10.220	9.699
Instandhaltungsaufwendungen	3.183	2.516
	13.403	12.215

Die Aufwendungen für Investment Properties, welche im Berichtsjahr nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen beigetragen haben (u.a. in Bau, Leerstand, etc.), sind von untergeordneter Bedeutung.

5. PERSONALAUFWAND

in TEUR	2013	2012
Löhne und Gehälter	2.452	2.027
Sozialabgaben	285	359
	2.737	2.386

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes 35 Personen (Vorjahr: 35). Der Vorjahreswert der Sozialabgaben wurde geändert (IAS 19 rev.).

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2012 von 1.898 TEUR auf 2.427 TEUR erhöht. Der Anstieg um 529 TEUR beruht im Wesentlichen auf höheren Rechts- u. Beratungskosten. Der Verlust aus Währungsumrechnungsdifferenzen, der in der Gewinn- und Verlustrechnung in dieser Position erfasst wurde, beträgt 107 TEUR (Vorjahr: 122 TEUR).

7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in TEUR	2013	2012
planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	25	24
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	77	64
	102	88

8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

in TEUR	2013	2012
VIMA Grundverkehr GmbH	-13	-16
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	244	135
	231	119

Der Ansatz der Erträge aus Beteiligungen erfolgt nach IAS 28.11 und beinhaltet sowohl den Anteil am Gewinn und Verlust des Beteiligungsunternehmens als auch Anpassungen des Buchwertes der Anteile aufgrund von Wertminderungen.

9. ERGEBNIS AUS ENTKONSOLIDIERUNG

Aus dem Verkauf der Anteile an der Tochtergesellschaft Gewerbecapark Günzburg GmbH konnte ein Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 1.015 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR) realisiert werden.

10. ERTRAG/AUFWAND AUS DER BEWERTUNG VON FINANZDERIVATEN

Im Jahr 2013 hat sich ein Aufwand aus der Bewertung eines Fremdwährungsderivats in Höhe von -102 TEUR (Vorjahr: +122 TEUR) ergeben. Der Effekt ist im Berichtsjahr in Höhe von 751 TEUR zahlungswirksam. Die künftige Wertentwicklung des Derivats ist von der Zinsentwicklung und der Entwicklung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro abhängig. Aufgrund der im August 2011 getroffenen Entscheidung der Schweizer Nationalbank, an einem Mindestkurs von 1,20 CHF zum Euro festzuhalten, wurde zumindest das Risiko einer währungsbedingten Verschlechterung des Fremdwährungsderivates minimiert.

11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von 149 TEUR (Vorjahr: 199 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von 19.967 TEUR (Vorjahr: 19.736 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps.

13. AUFWAND AUS GARANTIEDIVIDENDE

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastet das Ergebnis mit 468 TEUR (Vorjahr: 232 TEUR). Hierin enthalten ist eine zu erwartende Nachzahlung für die Jahre 2009 – 2012 in Höhe von 213 TEUR aufgrund des vorläufigen Ausgleichsergänzungsanspruchs der außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG.

14. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2013	2012
laufender Ertragsteueraufwand	1.516	1.403
latenter Ertragsteueraufwand	4.547	3.503
Aufwand aus Ertragsteuern	6.063	4.906

Der laufende Steueraufwand setzt sich im Wesentlichen aus Körperschaftsteuer inkl. Solidaritätszuschlag zusammen.

Der Aufwand aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede bei Investment Properties.

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

in TEUR	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern	35.099	30.446
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	5.554	4.818
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	587	-53
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	0	-7
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-37	-19
Steuereffekte aus Entkonsolidierungserfolgen	-153	0
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	42	44
Körperschaftsteuer auf Ausgleichsergänzungsanspruch	-39	0
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	-27	-38
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	51	37
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	13	12
latente Steuern auf Emissionskosten Pflichtwandelanleihe	48	37
Sonstiges	24	75
	6.063	4.906
Effektiver Steuersatz	17,28 %	16,11 %

15. ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2013 ergeben sich keine Ergebnissteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

16. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von 29.036 TEUR sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, IPF 1 GmbH, IPF 2 GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von 1.952 TEUR (Vorjahr: 2.260 TEUR) enthalten.

17. ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	2013	2012
Ergebnis		
Konzernergebnis	29.036	25.540
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-1.952	-2.260
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.084	23.280
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	27.084	23.280
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	468	232
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	27.552	23.512
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	27.552	23.512
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	23.263.868	21.344.307
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	595.660	2.322.804
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	23.859.528	23.667.111
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,16	1,09
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,16	1,09
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,15	0,99
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,15	0,99

Die verwässernden potentiellen Stammaktien beruhen auf der Schaffung des bedingten Kapitals (vgl. Nr. 25), das modifizierte Ergebnis für die Berechnung des verwässerten Gewinns je Aktie wurde um die Garantiedividende korrigiert.

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2013 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 aus dem Bilanzgewinn 2012 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 8.545.722,40 EUR ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,40 EUR je Aktie.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2013 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,45 EUR je Aktie (insgesamt 9.968.098,95 EUR) auszuschütten.

18. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte nach Hierarchiestufen zum 31. Dezember 2013

in TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
			Notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	Wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	Wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:					
<i>Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Angabe 20)</i>					
Industrieimmobilien	31.12.2013	105.073	-	-	105.073
Einzelhandelsimmobilien	31.12.2013	240.031	-	-	240.031
Logistikimmobilien	31.12.2013	346.367	-	-	346.367
Büro- / Dienstleistungs- / Sonstige Immobilien	31.12.2013	122.387	-	-	122.387
<i>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	31.12.2013	2.838	-	-	2.838
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:					
<i>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 29)</i>					
Zinsswaps	31.12.2013	8.855	-	8.855	-
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.2013	1.432	-	1.432	-
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird					
<i>Verzinsliche Darlehen (Angabe 45)</i>					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.2013	414.095	-	414.095	-

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

19. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

19.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2013	136	136
Zugänge	1	1
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2013	137	137
Abschreibungen Stand 01.01.2013	96	96
Zugänge	25	25
Stand 31.12.2013	121	121
Buchwert 31.12.2013	16	16
Buchwert 01.01.2013	40	40

19.2 Sachanlagen

in TEUR	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2012	1.368	1.368
Zugänge	17	17
Abgänge	0	0
Umbuchungen in Investment Properties	0	0
Stand 31.12.2012	1.385	1.385
Abschreibungen Stand 01.01.2012	854	854
Zugänge	64	64
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2012	918	918
Buchwert 31.12.2012	467	467
Buchwert 01.01.2012	514	514
in TEUR	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2013	1.385	1.385
Zugänge	41	41
Abgänge	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	-5	-5
Stand 31.12.2013	1.421	1.421
Abschreibungen Stand 01.01.2013	918	918
Zugänge	76	76
Abgänge	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0
Stand 31.12.2013	994	994
Buchwert 31.12.2013	427	427
Buchwert 01.01.2013	467	467

20. INVESTMENT PROPERTIES

in TEUR	2013	2012
Investment Properties, bewertete zum Fair Value	813.858	734.597
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	15.135	14.011
	828.993	748.608

Investment Properties, bewertet zum Fair Value

in TEUR	2013	2012
Buchwert 01.01.	734.597	628.881
Änderungen Konsolidierungskreis	-13.588	0
Zugänge	93.776	61.596
Abgänge	-20.509	-58
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	12.383	38.078
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	17.023	19.352
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-9.824	-13.252
Buchwert 31.12.	813.858	734.597

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

Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Gewerbeimmobilien, die größtenteils langfristig an namhafte gewerbliche Mieter vermietet sind. Die Objekte lassen sich in die Kategorien Industrieimmobilien, Einzelhandelsimmobilien, Logistikimmobilien und Büro-/Sonstige Dienstleistungsimmobilien untergliedern.

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

Angaben zur Fair Value-Hierarchie für als zum Fair Value bewertete Investment Properties sind in Angabe 18 enthalten.

Die Entwicklung der Fair Values je Kategorie stellt sich wie folgt dar:

in TEUR	Logistik	Einzelhandel	Industrie	Büro / Dienstleistungen / Sonstige	Summe
Buchwert 01.01.2013	271.481	235.937	103.909	123.270	734.597
Änderungen Konsolidierungskreis	-13.588	0	0	0	-13.588
Zugänge	86.998	5.309	307	1.162	93.776
Abgänge	-19.761	0	0	-748	-20.509
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	12.360	0	23		12.383
Unrealisierte Marktwertänderungen	8.886	-1.251	811	-1.247	7.199
Buchwert 31.12.2013	346.376	239.995	105.050	122.437	813.858

Die angewandten Bewertungsverfahren und wesentlichen Inputparametern der zum Fair Value bewerteten Investment Properties stellen sich wie folgt dar*:

Kategorie*	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite / Wert
Industrieimmobilien	Discounted Cashflow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	3 EUR - 9 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5 EUR)
		durchschnittliche geschätzte Restnutzungsdauer der Immobilie	25 Jahre
		Abzinsungssatz	5,4 % - 6,9 %
		durchschnittliche Leerstandsquote	0,431 %
Einzelhandelsimmobilien	Discounted Cashflow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	5 EUR - 14 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		durchschnittliche geschätzte Restnutzungsdauer der Immobilie	33 Jahre
		Abzinsungssatz	5,5 % - 7,2 %
		durchschnittliche Leerstandsquote	2,45 %
Logistikimmobilien	Discounted Cashflow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	3 EUR - 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5 EUR)
		durchschnittliche geschätzte Restnutzungsdauer der Immobilie	30 Jahre
		Abzinsungssatz	5,0 % - 8,4 %
		durchschnittliche Leerstandsquote	4,21 %
Büro-/Sonstige Dienstleistungsimmobilien	Discounted Cashflow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	3 EUR - 28 EUR (gewichteter Durchschnitt: 7 EUR)
		durchschnittliche geschätzte Restnutzungsdauer der Immobilie	40 Jahre
		Abzinsungssatz	4,5 % - 7,7 %
		durchschnittliche Leerstandsquote	1,64 %

* Die in der Tabelle dargestellten Durchschnittswerte ergeben sich aus dem rechnerischen Durchschnitt der jeweiligen Werte einer Kategorie

Die Immobilien wurden grundsätzlich nach dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) bewertet. Die jährlichen Einzahlungsüberschüsse wurden für die gesamte wirtschaftliche Nutzungsdauer der Bewertungsobjekte ermittelt. Der Wertermittlung wurde das Zwei-Phasenmodell mit einer Detailphase von 10 Jahren zugrunde gelegt. Für die zweite Phase wurde von einer endlichen Dauer, bezogen auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ab dem Ende der ersten Phase ausgegangen. Diese wirtschaftliche Nutzungsdauer ist grundsätzlich unabhängig von der technischen Nutzungsdauer der einzelnen Objekte. Sie wird jährlich abhängig von der Objektqualität neu ermittelt. Die angemessene Laufzeit bestimmt sich gewöhnlich nach dem für eine Klasse von Immobilien typischen Verhalten der Marktteilnehmer.

Die Dauer der Cashflows und die Zeitpunkte der Einzahlungen und Auszahlungen werden anhand von Parametern wie Neufestsetzung der Miete, Verlängerung von Mietverträgen und zugehörige Vertragsänderungen, Sanierung oder Renovierung ermittelt. Die Schätzung des periodischen Cashflows erfolgt gewöhnlich anhand der Bruttoerträge unter Berücksichtigung von Leerstand, nicht erzielbarer Aufwendungen, Inkassoverlusten, Instandhaltungsaufwendungen sowie sonstiger Betriebs- und Verwandlungsaufwendungen.

Der Zinssatz für die Diskontierung der Einzahlungsüberschüsse und des Wertes des Grund und Bodens am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer der Gebäude setzt sich aus einer risikofreien Basisverzinsung und regionalen, einem sektoralen und gegebenenfalls objektspezifischen Zuschlägen zusammen.

Der Basiszinssatz beruht auf einer Schätzung des künftigen durchschnittlichen Zinsniveaus aus Zinsstrukturdaten, die von der Deutschen Bundesbank bereitgestellt werden. Zum 31. Dezember 2013 betrug der ermittelte risikolose Zinssatz 2,75 %. Der Qualität der Standorte der Bewertungsobjekte wurde durch regionale Zuschläge zum Basiszins Rechnung getragen. Die Art der Nutzung der Immobilien spiegelt sich in sektoralen Zuschlägen wider. Objektspezifische Umstände wurden ebenfalls durch entsprechende Zuschläge berücksichtigt. Sofern zum Bewertungszeitpunkt strukturelle Leerstände erkennbar waren, wurden diese von dem Wert der entsprechenden Objekte in Abzug gebracht, ebenso wurde mit eventuellen Instandhaltungsstaus oder sich bereits abzeichnenden Mietrückgängen verfahren.

Weiterhin wurden die Erwerbsnebenkosten (Transaktionskosten) – Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten – potentieller Käufer in Form eines Abschlags vom ermittelten Barwert vorgenommen.

Deutliche Erhöhungen (Kürzungen) der erwarteten Marktmiete würden zu einem deutlich höheren (niedrigeren) beizulegenden Zeitwert der betroffenen Immobilien führen. Deutliche Erhöhungen (Rückgänge) der Restnutzungsdauern führen ebenfalls zu einem deutlich höheren (niedrigeren) Fair Value. Ferner wirken sich deutliche Schwankungen des Abzinsungssatzes wesentlich auf den beizulegenden Zeitwert aus.

Veränderungen des Abzinsungssatzes führen zu gegenläufigen Auswirkungen auf den beizulegenden Zeitwert. Daneben bewirkt im Allgemeinen eine Änderung der Annahmen über die erwartete Marktmiete eine gegenläufige Änderung der Leerstandsquoten.

Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten

in TEUR	2013	2012
Buchwert 01.01.	14.011	23.974
Zugänge	16.927	30.853
Abgänge	-3.420	-2
Wechselkurseffekte	47	54
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-12.383	-38.078
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte IFRS 5	-47	-2.790
Buchwert 31.12.	15.135	14.011

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

Aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile der 100 % Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde das dort aktivierte Grundstück mit einem Verkehrswert von 2.837 TEUR (Vorjahr: 2.790 TEUR) in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgliedert.

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

21. ANTEILE AN ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN

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

in TEUR	2013	2012
VIMA Grundverkehr GmbH	149	163
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	2.569	2.385
	2.718	2.548

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

in TEUR	VIMA Grundverkehr GmbH	BHB Brauholding AG
Stand am 01.01.	163	2.385
Zugänge/Abgänge	0	0
Anteil am Jahresergebnis 2013	-14	155
Wertzuschreibung	0	89
Dividendenausschüttung 2013	0	-60
Stand am 31.12.	149	2.569

Auf Grund der Anteilsquote sind dem Konzern folgende Anteile an Vermögenswerte und Schulden sowie Umsatz und Periodenergebnis zum 31. Dezember 2013 zuzurechnen:

in TEUR	VIMA Grundverkehr GmbH	BHB Brauholding AG
Vermögenswerte	751	4.265
Schulden	601	783
Umsatzerlöse	0	5.241
Periodenergebnis	-14	155

22. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013	2012
Anschaffungskosten am 01.01.	426	378
Zugänge	48	48
Nettobuchwert am 31.12.	474	426
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	474	426
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	474	426

Zum 31. Dezember 2013 ergaben sich keine Hinweise auf Wertminderungen. Somit wurden keine Wertberichtigungen erfasst.

23. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2013	2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.921	1.842
sonstige Vermögenswerte	916	1.463
	2.837	3.305

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stammen im Wesentlichen aus der Vermietung und betreffen die Aktivierung von Nebenkostenabrechnungen gegenüber den Mietern.

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von 313 TEUR (Vorjahr: 111 TEUR) vorgenommen.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Instandhaltungsrücklagen, Umsatzsteuererstattungsansprüche, Versicherungserstattungen und kurzfristige Ausleihungen.

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

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in TEUR	2013	2012
Stand zum Beginn des Jahres	111	75
Zuführungen	266	85
Verbrauch für Ausbuchungen	-50	-41
Auflösungen	-14	-8
	313	111

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

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

Die Forderungen aus Ertragsteuern in Höhe von 202 TEUR (Vorjahr: 91 TEUR) resultieren im Wesentlichen aus dem Körperschaftsteuerguthaben bei der BBI Immobilien AG, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungszum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

24. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter 3 Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als 3 Monaten ausgewiesen. Der Ausweis entfällt im Wesentlichen auf die VIB Vermögen AG 22.232 TEUR (Vorjahr: 24.722 TEUR), die BBI Immobilien AG 1.809 TEUR (Vorjahr: 984 TEUR) sowie die ISG GmbH 348 TEUR (Vorjahr: 359 TEUR).

25. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile an der 100 % Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde das dort aktivierte Grundstück zum 31. Dezember 2012 als zur Veräußerung gehalten eingestuft und mit einem Verkehrswert von 2.837 TEUR bewertet. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Form von Bankguthaben in Höhe von 1 TEUR wurden ebenfalls umgegliedert. Obwohl mit einem Abschluss der Verkaufsverhandlungen im Geschäftsjahr 2013 gerechnet wurde, wird die Vermögensgruppe zum Bilanzstichtag immer noch als zur Veräußerung gehalten eingestuft. Der Grund für die Verzögerung hinsichtlich des Abschlusses der Verkaufstransaktion besteht darin, dass bisher nicht alle Genehmigungen der verantwortlichen tschechischen Baubehörden vorliegen, welche der Käufer für die Realisierung seines Bauvorhabens benötigt. Diese Verzögerungen traten im Geschäftsjahr 2013 unvorhergesehen ein. Allerdings bestehen keine Hinweise, dass die Baugenehmigung endgültig versagt wird, vielmehr wird mit dem Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2014 gerechnet. Die Absicht des Käufers die Transaktion zum Abschluss zu bringen, wurde mit nicht erstattbaren, bereits geleisteten Anzahlungen auf den Kaufpreis zum Ausdruck gebracht. Die Umstände führen nicht zu einer wesentlichen Veränderung des beizulegenden Zeitwerts, der im Rahmen der erstmaligen Klassifizierung nach IFRS 5 ermittelt wurde. Aus diesen Gründen wird die Vermögensgruppe zum 31. Dezember 2013 weiterhin als zur Veräußerung gehalten eingestuft.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts für die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte erfolgt in diesem Fall nach demselben Verfahren und unter Berücksichtigung derselben nicht beobachtbaren Inputparameter, wie die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Investment Properties. Es wird daher auf die entsprechenden Ausführungen in den Angaben 18 und 20 verwiesen.

26. EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG in Höhe von 22.151.331 EUR (Vorjahr: 21.364.306 EUR) ist in 22.151.331 (Vorjahr: 21.364.306) auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt. Der rechnerische Nennwert je Aktie beträgt 1 EUR. Die Aktien sind voll einbezahlt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr nahmen wiederum außenstehende Aktionäre der BBI Immobilien AG das Angebot, ihre Anteilsscheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen, an. Durch die Annahme dieses Angebots durch Aktionäre der BBI Immobilien AG während des Berichtszeitraums erhöhte sich das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG entsprechend um 26.925 EUR. Weiterhin haben Pflichtwandelanleihe-Gläubiger der Pflichtwandelanleihe 2012/14 von ihrem Recht gebraucht gemacht, Teilschuldverschreibungsanteile vorzeitig zu wandeln. Bislang wurden 760.100 neue Aktien ausgegeben.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (bereinigt um Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern). Im Zusammenhang mit der erfolgreich platzierten Pflichtwandelanleihe 2013/15 und dem Tausch von Anteilsscheinen der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG erhöhte sich die Kapitalrücklage von 139.338 TEUR auf insgesamt 162.339 TEUR.

Im Rahmen einer Privatplatzierung bei ausgewählten institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut eine Pflichtwandelanleihe (2013/15) mit einem Nominalvolumen von 25,6 Mio. EUR platziert. Diese ist mit einem Kupon von 4,5 % ausgestattet, in 1.000 EUR gestückelt und hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Das Bezugsrecht für bestehende Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Pflichtwandelanleihe wurde am 28. November 2013 in den Handel im Quotationboard der Wertpapierbörse Frankfurt einbezogen (ISIN DE000A1YCQ52).

Es bestehen zwei Wandlungsfenster zwischen dem 5. Juli 2014 und dem 27. November 2014 sowie zwischen dem dritten Kalendertag nach Abschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2015 und der Fälligkeit der Anleihe am 28. November 2015. Der Wandlungspreis beträgt 12 EUR. Die Erhöhung des Grundkapitals aufgrund durchgeführter Wandlungen und Umtausch in neue Aktien wird jeweils im Januar 2015 und 2016 im Handelsregister eingetragen. Nach vollständig erfolgter Wandlung werden insgesamt 2,14 Mio. neue Aktien entstehen, die ab dem 1. Januar des Jahres, in dem die Wandlung stattfindet, dividendenberechtigt sein werden.

Die Pflichtwandelanleihe 2013/15 stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument im Sinne des IAS 32.28 dar, auf das wiederum das sogenannte „split accounting“ nach IAS 32.31f anzuwenden ist. Der Emissionserlös in Höhe von 25,6 Mio. EUR wurde gem. IAS 32.29 in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapital-Komponente aufgeteilt. Unter Anwendung der Restwertmethode gem. IAS 32.31f resultiert ein Fremdkapitalanteil in Höhe von 2.160 TEUR (langfristige Finanzschulden) und ein Eigenkapitalanteil in Höhe von 23.472 TEUR. Nach Berücksichtigung von Emissionskosten und latenten Steuern erhöhte sich die Kapitalrücklage um netto 23.215 TEUR.

Aufgrund des vorzeitigen Umtausches von Teilschuldverschreibungsanteilen durch Anleihegläubiger aus der Pflichtwandelanleihe 2012/14 konnte aus dem im Vorjahr neu eingestellten Fremdkapitalanteil ein Betrag in Höhe von 277 TEUR zu Gunsten der Kapitalrücklage aufgelöst werden. Die durch den Umtausch neu entstandenen Aktien verringerten die Kapitalrücklage um 760 TEUR.

Weiterhin erhöhte der Anteilstausch von BBI- in VIB-Anteile die Kapitalrücklage um 269 TEUR.

Gewinnrücklage

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 4.899 TEUR in die Gewinnrücklagen eingestellt.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (8.545 TEUR) für das Jahr 2012, der Zuführung zu den Gewinnrücklagen (4.899 TEUR) sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernjahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 (27.084 TEUR) und dem übrigen Ergebnis aus der Gesamtergebnisrechnung (37 TEUR).

Cash Flow-Hedges

In der Cash Flow-Hedge Rücklage ist der Marktwert (unter Berücksichtigung latenter Steuern) der Cash Flow-Hedge-Derivate erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-) Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen.

Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe

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

Aufgrund der Klassifikation der entsprechenden Vermögenswerte in Fremdwährung als zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe wurden die kumulierten Fremdwährungseffekte in die entsprechende Rücklage umgegliedert.

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

Der Anteil für nicht beherrschende Gesellschafter entfällt auf die Beteiligungen an der BBI Immobilien AG, der IPF 1 GmbH, der IPF 2 GmbH, der ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, der Interpark Immobilien GmbH, der VSI GmbH und der IVM Verwaltung GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Stand zu Beginn des Jahres	11.629	9.188
Ausschüttung an Gesellschafter	-296	-323
Anteil am Jahresergebnis	1.952	2.260
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	109	-68
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter IPF 1 GmbH und IPF 2 GmbH (Vorjahr: Interpark Immobilien GmbH)	1.304	572
Entkonsolidierung Gewerbepark Günzburg GmbH	-609	0
Stand am Ende des Jahres	14.089	11.629

Genehmigtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 6. Juli 2010 wurde ein Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2010) in Höhe von 5.451.147 EUR geschaffen. Hiervon wurde durch die Kapitalerhöhung im Juni 2011 ein Betrag von 137.574 EUR verbraucht, so dass nunmehr dieses Genehmigte Kapital 5.313.573 EUR beträgt. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats läuft bis zum 5. Juli 2015.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Juni 2008 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114 EUR für die außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG geschaffen, denen die Möglichkeit eingeräumt wurde, ihre Aktien in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen. Dieses Umtauschrecht haben im Berichtsjahr wiederum Aktionäre der BBI Immobilien AG wahrgenommen. Insgesamt wurden in 2013 18.570 Aktien der BBI Immobilien AG in 26.925 Aktien der VIB Vermögen AG getauscht. Bis zum 31. Dezember 2013 wurden insgesamt 752.857 EUR des bedingten Kapitals zum Tausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG verwendet. Die Beteiligung an der BBI Immobilien AG hat sich von 82,01 % per 31.12.2008 auf 92,10 % zum Jahresende 2013 erhöht.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 wurde ein weiteres bedingtes Kapital in Höhe von 3.416.800 EUR geschaffen. Hiervon wurde mit Beschluß der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 ein Betrag in Höhe von 1.716.800 EUR aufgehoben. Von dem verbleibenden bedingten Kapital in Höhe von 1.700.000 EUR ist bis zum 31. Dezember 2013 ein Betrag in Höhe von 760.100 EUR verwendet worden, da Anleihe-Gläubiger der Pflichtwandanleihe 2012/14 von ihrem Recht auf Umtausch gebrauch gemacht und vorzeitig in neue Aktien getauscht haben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein weiteres bedingtes Kapital in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2013 noch kein Betrag verwendet, da bisher von der im November 2013 ausgegebenen Pflichtwandelanleihe 2013/15 noch keine Teilschuldverschreibungs-Anteile getauscht wurden.

Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge

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

in TEUR	2013			2012		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	151	0	151	17	0	17
Marktbewertung Cash-Flow Hedges	2.559	-374	2.185	-2.167	375	-1.792
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	44	-7	37	-181	-29	-210
direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	2.754	-381	2.373	-2.331	346	-1.985

27. GENUSSRECHTSKAPITAL

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von 675 TEUR ausgegeben. Hiervon wurde in Vorjahren ein Betrag in Höhe von 5 TEUR gekündigt. Das Genussrechtskapital ist im Gewinnfalle mit 5 % zu verzinsen. Die Genussrechte nehmen am Verlust teil und werden im Falle der Liquidation oder des Insolvenzverfahrens erst nachrangig nach Befriedigung der anderen Gläubiger bedient.

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

Zum Ende des Geschäftsjahres 2013 wurden keine weiteren Beträge gekündigt.

28. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

in TEUR	2013	2012
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	113.231	118.802
Restlaufzeit größer 5 Jahre	343.487	322.219
	456.718	441.021

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

in TEUR	2013	2012
Langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	282.913	300.096
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	102.638	107.768
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	19.340	20.214
IPF 1 GmbH	14.194	0
IPF 2 GmbH	15.140	0
VSI GmbH	13.139	6.287
Interpark Immobilien GmbH	7.400	0
Gewerbepark Günzburg GmbH	0	4.614
IVM Verwaltung GmbH	1.688	1.742
Merkur GmbH	266	300
	456.718	441.021

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

29. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Zudem besteht ein Derivat (Fremdwährungsderivat CHF), dessen Marktwertänderungen im „Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten“ dargestellt ist (-102 TEUR).

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste werden in den Berichtsperioden 2014 bis 2020 erwartet.

in TEUR	2013	2012
Derivative Finanzinstrumente		
Zinsswaps (Payer Swaps)	8.855	11.415
CHF-Derivat	1.432	2.081
	10.287	13.496

30. LATENTE STEUERN

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

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

in TEUR	2013	2012
Latente Steueransprüche		
Derivative Vermögenswerte	1.643	2.211
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	47	51
Zwischengewinneliminierung	35	30
Verlustvortrag	0	0
Summe Latente Steueransprüche	1.725	2.292

in TEUR	2013	2012
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	25.182	22.225
Summe Latente Steuerschulden	25.182	22.225

Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.525	-2.001
Bilanzansätze nach Saldierung (in TEUR)		
Latente Steueransprüche	200	291
Latente Steuerschulden	23.657	20.224

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2013 stellt sich wie folgt dar:

- ▶ Gewerbesteuer 3.391 TEUR (Vorjahr: 2.556 TEUR)
- ▶ Körperschaftsteuer 0 TEUR (Vorjahr: 0 TEUR)

Aufgrund der Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung sind keine latenten Steuern auf Gewerbeverluste aktiviert.

Auf outside Basis Differences in Höhe von 31.101 TEUR sind keine passiv latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehrung steuern kann und mit der Umkehrung derzeit nicht zu rechnen ist.

31. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandalters von 63 bis 65 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von 1.108 TEUR entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2013	2012
Stand 01.01	1.228	1.034
Neu erworbene Versorgungsansprüche	0	0
Planänderungen	0	92
Zinsaufwand	42	46
Gezahlte Renten	-118	-125
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund Änderungen finanzieller Annahmen	24	105
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-68	76
Stand 31.12.	1.108	1.228

Der im Personalaufwand erfasste Versorgungsaufwand gliedert sich wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Planänderungen	0	92
Stand 31.12.	0	92

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in %	2013	2012
Diskontierungszins	3,30 - 3,90	3,10 - 4,20
Rententrend	1,50 - 2,00	1,50 - 2,00
Gehaltstrend	0,00	0,00
Lebenserwartung im Alter von 65		
Männer	20 Jahre	20 Jahre

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2013 führt zu folgenden Ergebnissen:

- ▶ Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 % führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 105 sowie zu einem Anstieg des Zinsaufwands um TEUR 2. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 % führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 127 sowie zu einem Rückgang des Zinsaufwands um TEUR 11.
- ▶ Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 % führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 98 sowie zu einem Anstieg des Zinsaufwands um TEUR 1. Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 % führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 84 sowie zu einem Rückgang des Zinsaufwands um TEUR 7.

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

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

in TEUR	2013	2012
Innerhalb der nächsten 12 Monate	99	121
Zwischen 2 und 5 Jahren	316	359
Zwischen 5 und 10 Jahren	338	398
	753	878

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 11 Jahre (Vorjahr: 12).

32. SONSTIGE LANGFRISTIGE SCHULDEN

Die sonstigen langfristigen Schulden beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

33. KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN

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

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

in TEUR	2013	2012
VIB Vermögen AG	30.656	19.418
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	8.114	7.018
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	977	946
IPF 1 GmbH	541	0
IPF 2 GmbH	578	0
Gewerbepark Günzburg GmbH	0	295
VSI GmbH	533	186
IVM Verwaltung GmbH	59	115
Merkur GmbH	34	33
	41.492	28.011

Die kurzfristigen Finanzschulden sind durch Grundschulden sowie die Abtretung von Mietansprüchen und die Verpfändung eines Wertpapierdepots (inkl. der Anteile an der vollkonsolidierten BBI Immobilien AG) besichert.

34. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2013 oder früherer Jahre, die zu einer gegenwärtigen Verpflichtung der Gesellschaft geführt haben und wahrscheinlich einen Abfluss wirtschaftlicher Ressourcen mit sich bringen. Unsicherheit besteht jedoch hinsichtlich des Zeitpunktes der Fälligkeit und der genauen Höhe der Schuld.

Zum 31. Dezember 2013 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

35. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von 171 TEUR (Vorjahr: 476 TEUR) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2013 der VIB Vermögen AG (29 TEUR), der IPF 1 GmbH (17 TEUR), der IPF 2 GmbH (66 TEUR) und der ISG GmbH (59 TEUR).

36. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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

37. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2013	2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.437	3.990
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.318	4.139
	7.755	8.129

38. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die VIB Vermögen AG ihr Primär-Geschäftsfeld wie im Vorjahr in der Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Immobilien). Da sich die geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns nahezu ausschließlich auf die Vermietung von Immobilien an überwiegend gewerbliche Mieter in Deutschland beschränken, wurde nach IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment ermittelt. Dieses umfasst alle operativen Tätigkeiten des VIB-Konzerns.

Da die Geschäftstätigkeit nahezu ausschließlich auf Deutschland ausgerichtet ist, existiert im internen Berichtswesen kein sekundäres Berichtsformat „Regionen“, insofern wird auf eine derartige Segmentierung verzichtet. Im internen Berichtswesen an den Vorstand wird entsprechend berichtet.

39. KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Finanzmittelfonds in Höhe von 25.502 TEUR (Vorjahr: 29.143 TEUR) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

Die Cash Flow Rechnung beginnt mit dem Konzernergebnis. Der betriebsbedingte Cash Flow zeigt den Einnahmenüberschuss vor jeglicher Mittelbindung. Im Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit wurde zusätzlich die Veränderung im Working Capital berücksichtigt. Der Zinsaufwand wurde dabei dem Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

Im Rahmen des Erwerbs und der Veräußerung von Tochtergesellschaften resultieren zum Erwerbs- bzw. Veräußerungszeitpunkt folgende Entgelte und Zahlungsmittel:

in TEUR	Erworbene Tochterunternehmen	Veräußertes Tochterunternehmen
Gesamtes erhaltenes/gezahltes (-) Entgelt	-24.618	8.950
Teil des Entgelts, der aus Zahlungsmitteln bestand	-24.618	8.950
Zahlungsmittel des erworbenen/veräußerten TU	1	510

Die erworbenen bzw. veräußerten Vermögenswerte (mit Ausnahme der Zahlungsmittel) und Schulden der erworbenen bzw. veräußerten Tochterunternehmen stellen sich zum Erwerbs- bzw. Veräußerungszeitpunkt wie folgt dar:

in TEUR	Erworbene Tochterunternehmen	Veräußertes Tochterunternehmen
Aktiva		
Investment Properties	57.134	13.588
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	250	16
	57.384	13.604
Passiva		
langfristige Finanzschulden	-	4.234
Passive latente Steuern	-	1.354
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen der erworbenen Unternehmen	31.140	-
Sonstige kurzfristige Schulden	272	155
	31.412	5.743

40. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2013 noch im Vorjahr.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet auf Grund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von 43 TEUR (Vorjahr: 50 TEUR). Zum Bilanzstichtag ist auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von 52 TEUR (Vorjahr: 994 TEUR).

41. LEASINGVEREINBARUNGEN

VIB Vermögen AG als Leasinggeber

Im Rahmen ihrer operativen Geschäftstätigkeit vermietet die VIB Vermögen AG die in der Bilanz ausgewiesenen Investment Properties im Rahmen von Operating-Leasingverhältnissen.

Für Geschäftsjahre ab 2014 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2013	2012
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	57.799	53.539
Fälligkeit innerhalb 1 bis 5 Jahre	176.832	153.982
Fälligkeit über 5 Jahre	170.845	151.290
	405.476	358.811

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von 291 TEUR erfolgswirksam erfasst.

VIB Vermögen AG als Leasingnehmer

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

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

in TEUR	2013	2012
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	126	112
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	69	39
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
	195	151

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

Der Aufwand im Geschäftsjahr 2013 aus Operating Leasingverhältnissen beträgt 128 TEUR (Vorjahr: 115 TEUR).

42. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2013 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von 7.413 TEUR (Vorjahr: 12.353 TEUR) zur Verfügung.

Die folgende Tabelle zeigt eine Fälligkeitsanalyse der finanziellen Verbindlichkeiten. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cash Flows. Die finanziellen Verbindlichkeiten sind dem frühesten Laufzeitband zugeordnet, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann, selbst wenn der Konzern erwartet, dass ein Teil der Verbindlichkeiten erst später zu begleichen ist als zum frühestmöglichen Fälligkeitstermin.

in TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2013				
in 1 - 12 Monaten fällig	21.863	19.206	2.437	6.469
in 12 - 60 Monaten fällig	18.118	92.953	1.981	0
in > 60 Monaten fällig	44.134	299.353	0	0
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2012				
in 1 - 12 Monaten fällig	11.351	16.661	699	5.403
in 12 - 60 Monaten fällig	22.284	95.085	4.521	0
in > 60 Monaten fällig	39.884	282.335	0	0

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2013 auf 1,84 % (Vorjahr: 1,74 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2013 4,48 % (Vorjahr: 4,58 %).

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

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2013 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis um ca. 706 TEUR niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um ca. 2.204 TEUR höher (niedriger) gewesen.

43. FREMDWÄHRUNGSRIKEN

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

Der Buchwert der auf fremde Währung lautenden Vermögenswerte und Schulden des Konzerns am Stichtag 31. Dezember 2013 lautet wie folgt:

in TEUR	2013	2012
Vermögenswerte in CZK	2.838	2.792
Schulden in CZK	0	0

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone (CZK) um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um 50 TEUR (Vorjahr: 279 TEUR) niedriger gewesen.

44. AUSFALLRISIKEN

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

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

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberichtigten sowie die überfälligen aber nicht wertberichtigten „Kredite und Forderungen“:

in TEUR	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2013			
Bruttobuchwert	474	2.234	916
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0	0
davon einzelwertberichtigt	0	475	0

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

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

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

45. KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt, gegliedert nach Kategorien, Buchwerte und beizulegende Zeitwerte sämtlicher im Konzernabschluss erfasster Finanzinstrumente des Konzerns. Für Finanzinstrumente, deren Buchwerte angemessene Annäherungen des beizulegenden Zeitwerts darstellen, erfolgt keine Angabe des beizulegenden Zeitwerts.

2013	Bewertungskate- gorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 13
in TEUR		
AKTIVA		
langfristige finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR	n.a.
PASSIVA		
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.
Variabel verzinsliche Darlehen	FLAC	Stufe 2
Festverzinsliche Darlehen	FLAC	Stufe 2
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2
Derivate ohne Hedge-Accounting	FLHfT	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.
davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39		
Finanzielle Vermögenswerte		
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Financial Liabilities At Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) (erfolgswirksam zu beizulegenden Zeitwert bewertet)		
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		

Buchwert per 31.12.2013	Zeitwert zum 31.12.2013	davon zu fort- geführten Anschaffungskosten	davon erfolgswir- ksam zum Fair Value	davon erfolgsneu- tral zum Fair Value	davon nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7
474	n.a.	474	-	-	-
1.921	n.a.	1.921	-	-	-
916	n.a.	916	-	-	-
202	n.a.	-	-	-	202
25.502	n.a.	25.502	-	-	-
660	n.a.	660	-	-	-
84.115	n.a.	84.115	-	-	-
414.095	442.144	414.095	-	-	-
8.855	8.855	-	-	8.855	-
1.432	1.432	-	1.432	-	-
171	n.a.	-	-	-	171
710	n.a.	710	-	-	-
4.418	n.a.	4.418	-	-	-
5.318	n.a.	5.318	-	-	-
28.813	-	-	-	-	-
509.316	-	-	-	-	-
1.432	-	-	-	-	-
8.855	-	-	-	-	-

2012	Bewertungskate- gorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 13
in TEUR		
AKTIVA		
langfristige finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.
Forderungen aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR	n.a.
PASSIVA		
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.
Variabel verzinsliche Darlehen	FLAC	Stufe 2
Festverzinsliche Darlehen	FLAC	Stufe 2
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2
Derivate ohne Hedge-Accounting	FLHfT	Stufe 2
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	n.a.	n.a.
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.
davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39		
Finanzielle Vermögenswerte		
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Financial Liabilities At Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		

Zu Positionen, zu welchen in den oben dargestellten Tabellen keine Zeitwerte angegeben werden hat das Management festgestellt, dass die Buchwerte hauptsächlich aufgrund der kurzen Laufzeiten oder einer marktüblichen Verzinsung ihren beizulegenden Zeitwerten nahezu entsprechen.

Buchwert per 31.12.2012	Zeitwert zum 31.12.2012	davon zu fort- geführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirk- sam zum Fair Value	davon erfolgsneu- tral zum Fair Value	davon nicht im Anwendungsbereich von IFRS 7
426	n.a.	426	-	-	-
1.842	n.a.	1.842	-	-	-
1.463	n.a.	1.463	-	-	-
91	n.a.	-	-	-	91
29.143	n.a.	29.143	-	-	-
660	n.a.	660	-	-	-
73.518	n.a.	73.518	-	-	-
395.514	434.543	395.514	-	-	-
11.415	11.415	-	-	11.415	-
2.081	2.081	-	2.081	-	-
476	n.a.	-	-	-	476
442	n.a.	442	-	-	-
5.220	n.a.	5.220	-	-	-
4.139	n.a.	4.139	-	-	-
32.874	-	-	-	-	-
479.493	-	-	-	-	-
2.081	-	-	-	-	-
11.415	-	-	-	-	-

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

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

- ▶ Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraums widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2013 als gering eingestuft.
- ▶ Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien ab, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewertete Derivate sind hauptsächlich Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehören Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle beziehen verschiedene Größen mit ein, wie z.B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Zum 31. Dezember 2013 werden die Derivatpositionen zum Marktwert bewertet (Marked-to-Market); dabei wird das Ausfallrisiko des Konzerns sowie der Bank als gering eingestuft.

Der VIB-Konzern hat finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 46.770 TEUR (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für aufgenommene Darlehen verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

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

in TEUR	2013	2012
Kredite und Forderungen	-252	-77
Bankguthaben und Kassenbestand	149	199
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-102	122
<i>davon: zu Handelszwecken gehalten</i>	-102	122
zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-18.364	-18.146
derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow-Hedges)	746	-3.938
<i>davon im Konzernergebnis</i>	-1.813	-1.771
<i>davon im übrigen Ergebnis</i>	2.559	-2.167

Die Nettogewinne umfassen Zinsaufwendungen, Zinserträge, Dividenden, Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at Cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 212 TEUR belastet.

Die Gesellschaft setzt im Rahmen des Risikomanagements im Wesentlichen Zinsswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen ein. Hierbei werden im Wesentlichen Cash Flow Hedges eingesetzt, welche die Risiken aus künftigen Veränderungen von Zinszahlungsströmen kompensieren.

46. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

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

in TEUR	2013	2012
Eigenkapital in TEUR	319.884	272.833
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	37,0	34,6
Fremdkapital in TEUR	544.809	515.263
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	63,0	65,4
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in TEUR	864.693	788.096

47. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2013 an:

Herr Diplom-Mathematiker Ludwig Schlosser, Neuburg/Donau, Vorstandsvorsitzender

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31. Dezember 2013 sind folgende:

- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt
- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt
- ▶ Aufsichtsratsvorsitzender der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG, Neuburg/Donau

Herr Holger Pilgenröther, Neuburg/Donau, verantwortlich für den Bereich Finanzen und Controlling (seit 1. Mai 2013)
Zum 31. Dezember 2013 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Herr Peter Schropp, Wörthsee, verantwortlich für den Bereich Immobilien, zugleich auch Vorstand der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31. Dezember 2013 sind folgende:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2013 folgende Personen:

- ▶ Herr Franz-Xaver Schmidbauer, Diplom-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH (Vorsitzender)
- ▶ Herr Jürgen Wittmann, Sparkassenvorstand (stellvertretender Vorsitzender)
- ▶ Herr Rolf Klug, Kaufmann, Geschäftsführer der MK Vermögensverwaltungs GmbH

48. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 10. März 2014 (zuletzt 11. März 2013) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

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

49. GESAMTBEZÜGE DES VORSTANDS

Für die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurde für das Jahr 2013 insgesamt eine Gesamtvergütung in Höhe von 1.156 TEUR (Vorjahr: 795 TEUR), davon erfolgsabhängige Bezüge 630 TEUR (Vorjahr: 420 TEUR), berücksichtigt.

50. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG und die BBI AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf 162 TEUR (Vorjahr: 138 TEUR).

51. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2013 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2013 111 TEUR sowie für 2012 112 TEUR. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind 8 TEUR (Vorjahr: 15 TEUR) erfasst.

52. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die VIB Vermögen AG hat nach Ablauf des Bilanzstichtages im Januar 2014 ein Einkaufszentrum in Bischberg-Trosdorf, nahe Bamberg, für 22,2 Mio. EUR und im Februar 2014 eine weitere Einzelhandelsimmobilie in Nördlingen für 9,1 Mio. EUR erworben. Die Kaufpreise wurden im Februar 2014 bezahlt. Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für diese Grundstücke erfolgte Ende Februar 2014. Die Kaufpreisfinanzierung wurde einerseits durch Eigenmittel aus der Pflichtwandelanleihe 2013/15 und andererseits aus neu aufgenommenen Bankdarlehen dargestellt.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2013 nicht eingetreten.

53. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN

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

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

Um die Kapitalbasis für anstehende Immobilieninvestitionen weiter zu stärken, wurde an die Interpark Immobilien GmbH ein Gesellschafter-Darlehen in Höhe von 500 TEUR ausgereicht. An die VSI GmbH wurde, ebenfalls für laufende Investitionen, ein zusätzliches Darlehen in Höhe von 740 TEUR gewährt. Ein weiteres Darlehen in Höhe von 400 TEUR wurde an die 100%-Tochtergesellschaft Merkur GmbH gewährt. Die gewährten Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Gegenüber der VIMA Grundverkehr GmbH bestehen zum 31. Dezember 2013 Forderungen in Höhe von 599 TEUR (Vorjahr: 601 TEUR). Hierin ist ein Darlehen in Höhe von 125 TEUR enthalten, das zum 31. Dezember 2013 mit einem Zinssatz von 1,725 % p.a. verzinst wird. Ein zweites Darlehen in Höhe von 474 TEUR ist unverzinslich, da der weitere Gesellschafter jeweils Darlehen in gleicher Höhe an die VIMA Grundverkehr GmbH gewährt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Hypothekbank Frankfurt AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied der BBI Immobilien AG Rupert Hackl ist Leiter der Region Süd der Hypothekbank Frankfurt AG in München. Die BBI Immobilien AG schloss mit der Hypothekbank Frankfurt AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von Investment Properties Darlehen über 66 Mio. EUR ab, die noch mit 60 Mio. EUR valutiert sind. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Sparkasse Ingolstadt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 18,1 Mio. EUR (Vorjahr: 11,7 Mio. EUR). Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

54. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2013 wurden durchschnittlich 35 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 35 Mitarbeiter).

55. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 28. März 2014 durch den Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Neuburg a.d. Donau, den 28. März 2014



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Peter Schropp
(Vorstand)

// Anteilsbesitz

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
Merkur GmbH, Neuburg/Donau	100,00	55	-29
WHD Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	100,00	201	12
RV Technik s.r.o., Plzen (Tschechien)	100,00	36	1
IPF 1 GmbH, Neuburg/Donau	94,98	764	760
IPF 2 GmbH, Neuburg/Donau	94,98	308	633
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt*	92,10	50.233	3.480
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00	6.304	819
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg/Donau	74,00	1.920	-256
VSI GmbH, Neuburg/Donau	74,00	1.124	54
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg/Donau	60,00	1.078	183
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg/Donau	50,00	-617	-26
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt**	32,26	10.791	264

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** mittelbare Beteiligung

// Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, aufgestellten Konzernabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang - sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, den 28. März 2014

S&P GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



ppa. Dr. Burkhardt
Wirtschaftsprüferin

Thürauf
Wirtschaftsprüfer

// Glossar

Annuitäten-darlehen	Unter einem Annuitätendarlehen versteht man einen Kredit mit konstanten Zahlungsbeträgen (Raten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuitätenrate (kurz: Annuität) setzt sich aus einem Tilgungs- und einem Zinsanteil zusammen. Mit Zahlung jeder Rate wird daher die Restschuld schrittweise getilgt, wodurch von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert wird. Am Ende der Laufzeit steht die vollständige Tilgung der Kreditschuld. Ein Annuitätendarlehen weist gegenüber alternativen Kreditformen eine Reihe von Vorteilen auf. Durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer ermöglicht diese Form der Kreditfinanzierung eine hohe Planbarkeit der künftigen Zahlungsströme. Die Restschuldentwicklung wird genau kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab. Daneben weisen Annuitätendarlehen typischerweise lange Laufzeiten auf, wodurch die monatlichen Raten konstant gehalten werden können.
Assoziiertes Unternehmen	Ein assoziiertes Unternehmen steht unter dem maßgeblichen Einfluss eines an ihm beteiligten Konzernunternehmens. Ein solches Verhältnis wird nach den Vorschriften im Handelsgesetzbuch (HGB) immer dann vermutet, wenn mindestens 20 % stimmberechtigter Beteiligungsbesitz besteht (§ 311 HGB). Der maßgebliche Einfluss stellt sich über die Vertretung im Aufsichtsrat und die Mitwirkung an wichtigen Unternehmensentscheidungen dar. Assoziierte Unternehmen werden im Konzernabschluss nach der Equity-Methode entsprechend § 312 HGB bewertet. Dabei wird der jeweilige Beteiligungswert, ausgehend von den jeweils i.d.R. jährlich fortgeschriebenen Anschaffungskosten, erfolgswirksam um anteilige Beteiligungsergebnisse korrigiert. In der Konzerngewinn- und Verlustrechnung wird das Jahresergebnis des assoziierten Unternehmens gesondert ausgewiesen.
Cash Flow	Kennzahl zur Aktien- bzw. Unternehmensanalyse. Die Berechnung des Cash Flow ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen, Veränderungen der langfristigen Rückstellungen, Ertrags- und Einkommensteuern. Er stellt den Zugang an flüssigen Mitteln innerhalb einer bestimmten Abrechnungsperiode dar. Er findet Anwendung bei Verfahren der Investitionsrechnung, die im Rahmen der Beurteilung von anstehenden Investitionsvorhaben quantifizierbare Daten für die Entscheidung liefern sollen. Der Cash Flow stellt ferner eine wichtige Kennzahl im Rahmen der Bilanz- und Finanzanalyse dar. Er ist nicht einheitlich definiert. Ein Versuch der Vereinheitlichung ist der Cash Flow nach DVFA/SG.
Cash Flow-Hedge	Finanzierungsinstrumente zur Absicherung der Gesellschaft vor Schwankungen des Kapitalflusses definiert in IAS 39.
Covenants	Covenants bezeichnen nicht standardisierte Darlehensbedingungen. Während affirmative Covenants den Kreditnehmer dazu verpflichten, bestimmte Handlungen vorzunehmen oder zu unterlassen, ermöglichen Financial Covenants dem Kreditgeber die vorzeitige Kündigung des Kredits bei Verletzung bzw. Verschlechterung bestimmter finanzieller Kennzahlen (z. B. Bilanz-Relationen).

Corporate Governance	Corporate Governance kann grundsätzlich als die Gesamtheit der organisatorischen und inhaltlichen Ausgestaltung der Führung und Überwachung von Unternehmen verstanden werden. Die Corporate Governance gibt hier einen rechtlichen und faktischen Ordnungsrahmen vor, insbesondere bezüglich der Einbindung des Unternehmens in sein Umfeld. Ziel guter Corporate Governance ist es, die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und seinen Wert nachhaltig zu steigern. Dabei umfasst der Themenkomplex beispielsweise die Funktionsteilung der Organe Vorstand und Aufsichtsrat, ihre Zusammenarbeit sowie ihre Beziehung zu Anteilseignern und Stakeholdern.
EBIT	EBIT ist eine Unternehmenskennzahl und die Abkürzung für „Earnings before Interest and Taxes“, zu deutsch: Gewinn vor Zinsen und Steuern.
EBIT-Marge	Die EBIT-Marge (EBIT = Earnings before Interest and Taxes) zeigt, wie viel Prozent des operativen Gewinns vor Zinsen, Steuern und Finanzergebnis ein Unternehmen pro Einheit betriebliche Erträge erwirtschaften konnte. Die Kennzahl gibt somit Auskunft über die Ertragskraft und Profitabilität eines Unternehmens. Die EBIT-Marge ist als relative Kennzahl geeignet, Unternehmen international und über verschiedene Branchen hinweg zu vergleichen.
EBITDA	EBITDA steht für „Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization“ aus dem Englischen. Dieses Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen auf Sachanlagen und Amortisation von immateriellen Wirtschaftsgütern hat Cash Flow-Charakter, da die liquiditätsunwirksamen Abschreibungen ähnlich wie bei der indirekten Cash Flow-Berechnung zum Jahresüberschuss hinzuaddiert werden.
EBT	Abkürzung für „Earnings before taxes“, entspricht dem Jahresergebnis vor Steuern
EBT-Marge	Verhältnis zwischen den betrieblichen Erträgen und dem Jahresergebnis vor Steuern. Dient als Vergleichskennzahl für die Ertragskraft von Unternehmen im internationalen Vergleich, da die Ertragsteuern unberücksichtigt bleiben.
Equity-Methode	Stellt eine Bewertungsmethode für Anteile an Unternehmen dar, auf deren Geschäftspolitik ein maßgeblicher Einfluss ausgeübt werden kann (assoziierte Unternehmen). Dabei geht der anteilige Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Unternehmens in den Buchwert der Anteile ein. Bei Ausschüttungen wird der Wertansatz um den anteiligen Betrag gemindert.
Fair Value	Marktwert, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Geschäftspartnern getauscht werden kann.
Funds from Operations (FFO)	Die „Funds from Operations“ (FFO) sind eine wichtige Ergebnisgröße in der Immobilienbranche, um die operative Geschäftsentwicklung zu beurteilen. Die Kennziffer beinhaltet das Ergebnis vor Abschreibungen und Steuern ohne die Gewinne aus Verkäufen, Entwicklungsprojekten und Bewertungsergebnissen. Die Zahl zeigt, wie viel Cash Flow im operativen Geschäft erwirtschaftet wird.
Finance leasing	Überlassung eines Wirtschaftsgutes vom Leasingnehmer an den Leasinggeber für die Dauer einer unkündbaren Grundmietzeit.

IAS	International Accounting Standards, siehe IFRS
IFRS	Abkürzung für „International Financial Reporting Standards“, vormals International Accounting Standards (IAS). Die EU schreibt diese Bilanzierungsrichtlinien seit Januar 2005 für kapitalmarktnotierte Unternehmen zwingend vor. Die IFRS wurden vom privaten Rechnungslegungsinstitut IASB (International Accounting Standards Board) entwickelt.
LTV	„Loan-to-Value“ (LTV) definiert das Verhältnis zwischen den Vermögenswerten und der Nettoverschuldung (=Finanzschulden abzüglich Bankguthaben).
m:access	m:access ist ein Marktsegment der Börse München für mittelständische Unternehmen. Es ist als segmentübergreifender, börsenregulierter Markt konzipiert. Der Einstieg erfolgt per IPO, Listing oder Wechsel aus einem anderen Börsensegment. Entsprechend der Zielgruppe sind dabei die Zulassungsvoraussetzungen und -folgepflichten auf die Bedürfnisse des Mittelstandes abgestimmt.
NAV	Kurz für: „Net Asset Value“, zu deutsch Nettovermögenswert. Wert aller materiellen und immateriellen Vermögensgegenstände eines Unternehmens abzüglich der Verbindlichkeiten. Dieser Substanzwert drückt den fundamentalen Wert des Unternehmens aus, trifft aber keine Aussagen über mögliche Zukunftsaussichten des Unternehmens.
Pflichtwandelanleihe	Eine Pflichtwandelanleihe ist eine besondere Variante der normalen Wandelanleihe, bei der die Wandlung in Aktien spätestens zum Laufzeitende verpflichtend ist. Sie hat somit den Charakter einer Anleihe, die während der Laufzeit einen Kupon zahlt, jedoch spätestens am Ende mit neuen Aktien getilgt wird.
Zinsswap	Tausch von festen oder variablen Zinsverpflichtungen auf zwei nominelle Kapitalbeträge für einen festgelegten Zeitraum.

// Impressum

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

Telefon: +49 (0)8431 504-951
Telefax: +49 (0)8431 504-973

E-Mail: info@vib-ag.de
Web: www.vib-ag.de

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

Stand: 8. April 2014

Fotos:

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

Text:

ADVICE PARTNERS GmbH/Finance Advice
cometis AG

Grafik und Satz:

cometis AG

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

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

