

Geschäftsbericht 2019

# MIT WEITSICHT WERTE SCHAFFEN

---



# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	2019	2018	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>				
Umsatzerlöse	90.995	86.789	4.206	+4,8
Wertänderungen von Investment Properties	22.319	19.454	2.865	+14,7
EBT (Ergebnis vor Steuern)	78.287	71.200	7.087	+10
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	55.968	51.746	4.222	+8,2
Konzernergebnis	65.411	59.895	5.516	+9,2
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (in EUR) unverwässert/verwässert	2,29	2,09	0,20	+9,6
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Bilanzsumme	1.359.731	1.234.908	124.823	+10,1
Investment Properties	1.296.352	1.182.548	113.804	+9,6
Eigenkapital	577.295	527.593	49.702	+9,4
Eigenkapital-Quote (in %)	42,5	42,7		-0,2 Pkt.
Nettoverschuldung	671.864	610.098	61.766	+10,1
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,0	51,0		0 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	612.974	559.949	53.025	+9,5
NAV je Aktie <sup>2</sup> (in EUR) unverwässert/verwässert	22,23	20,30	1,93	+9,5
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
FFO (Funds from Operations)	48.929	45.298	3.631	+8
FFO je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	1,77	1,64	0,13	+7,9
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	29,80	21,20	8,60	+40,6
Anzahl Aktien <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.)	27.579.779	27.579.779	0	0
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	821.877	584.691	237.186	+40,6
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltemieten, in %)	19,1	21,1		-2 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,1	2,33		-0,23 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>				
Annualisierte Nettokaltmiete	81.321	78.249	3.072	+3,9
Leerstandsquote (in %)	1,0	0,7		+0,3 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.162.586	1.123.271	39.315	+3,5
<b>EPRA-Kennzahlen</b>				
EPRA-Überschuss	44.762	41.777	2.985	+7,1
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,62	1,51	0,11	+7,3
EPRA NAV	612.974	559.949	53.025	+9,5
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	22,23	20,30	1,93	+9,5
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,0	0,7		+0,3 Pkt.

<sup>1</sup> durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

<sup>2</sup> zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

# VIB VERMÖGEN AG

---

## RENDITESTARKE GEWERBEIMMOBILIEN SIND UNSER GESCHÄFT

Seit mehr als 25 Jahren sind wir auf die Entwicklung und die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisiert. Dabei legen wir den Schwerpunkt auf Immobilien aus den Branchen Logistik/Light Industry sowie Handel, hier insbesondere auf Nahversorger, Garten- und Baumärkte im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum. Mittlerweile befinden sich 109 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 1,2 Mio. m<sup>2</sup> in unserem Portfolio. Dessen Marktwert liegt bei rund 1,3 Mrd. EUR. Damit sind wir einer der führenden Bestandshalter für Logistikimmobilien in Deutschland.

Dank unseres Geschäftsmodells können wir flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Beispielsweise erwerben wir angesichts des aktuell hohen Preisniveaus nur sehr selektiv Bestandsobjekte und konzentrieren uns im Wesentlichen auf Eigenentwicklungen, in Kombination mit Nachverdichtungen im Bestandsportfolio.

## INHALT

---

### 2 – 26

#### AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Unser Geschäftsmodell
- 12 Immobilienportfolio 2019
- 17 Aktie und Investor Relations
- 22 EPRA-Kennzahlen

### 27 – 34

#### VERANTWORTUNG

- 27 Corporate Governance
- 31 Nachhaltigkeit bei der VIB Vermögen AG

### 35 – 55

#### KONZERNLAGEBERICHT

- 36 Grundlagen des Konzerns
- 39 Wirtschaftsbericht
- 46 Risiko- und Chancenbericht
- 55 Prognosebericht

### 57 – 125

#### KONZERNABSCHLUSS

- 58 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 59 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 60 IFRS-Konzern-Bilanz
- 62 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 64 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- 66 Konzernanhang
- 122 Bestätigungsvermerk

### 126

#### WEITERE INFORMATIONEN

- 126 Finanzkalender
- 126 Kontakt
- 126 Impressum

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

---

## **SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 konnten wir unsere Ziele für die wichtigsten Ergebniskennzahlen vollumfänglich erreichen, unseren profitablen Wachstumskurs fortsetzen und das Fundament „unserer VIB“ weiter stärken. So sind die Umsatzerlöse mit knapp 91,0 Mio. EUR auf ein Rekordniveau geklettert. Gleiches gilt für die vermietbare Fläche unseres Immobilienportfolios, das wir während des Berichtszeitraums auf 109 Objekte mit einer Gesamtmietfläche in Höhe von rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup> ausbauen konnten, ohne das niedrige Leerstandsniveau von rund 1 % verlassen zu müssen. Der Marktwert unserer Gewerbeimmobilien erreichte zum Ende des Jahres 2019 rund 1,3 Mrd. EUR. Aufgrund unserer soliden Finanzierungsstruktur konnten wir einmal mehr den Substanzwert unseres Unternehmens steigern. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 erreichte dieser so genannte Net Asset Value – kurz NAV – mit 613,0 Mio. EUR ebenfalls einen neuen Höchststand.

Im sechszwanzigsten Jahr ihres Bestehens haben wir damit die Grundlage dafür geschaffen, dass die VIB Vermögen AG in dem aktuell insgesamt schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, gut aufgestellt ist.

## **VORAUSSCHAUEND UND NACHHALTIG**

Seit unserem Börsengang vor rund 15 Jahren ist es uns gelungen, einen stetig steigenden Unternehmenswert zu schaffen. Wir agieren vorausschauend, handeln nachhaltig und geben der VIB Vermögen ein möglichst hohes Maß an finanzieller Stabilität. Dadurch haben wir uns das Vertrauen unserer Aktionäre, Mieter und Geschäftspartner erarbeitet. Dies gilt in besonderem Maße auch für die Banken. Sie räumen uns attraktive Finanzierungsmöglichkeiten für unsere Investitionsvorhaben ein. Das gilt unabhängig davon, ob es um die Ankäufe von Bestandsobjekten, die Umsetzung von Eigenentwicklungen oder die Realisierung von Nachverdichtungen geht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir zahlreiche Transaktionen aus allen drei zuvor genannten Bereichen erfolgreich umgesetzt, mit attraktiven Finanzierungsbedingungen. Dazu zählt auch die erste Phase der größten Projektentwicklung in unserer Unternehmensgeschichte, die nach der für Ende 2020 geplanten Fertigstellung eine vermietete Fläche von rund 115.000 m<sup>2</sup> einschließlich unserer ersten doppelstöckigen Logistikhalle umfassen wird. Standort ist hier der Interpark Kösching bei Ingolstadt. Ein weiteres Beispiel ist der Erwerb einer Gewerbeimmobilie im württembergischen Göppingen. Unser Anker-Mieter Dehner hat das Objekt für 20 Jahre angemietet und wird nach dem Umbau ein Gartencenter darin betreiben – die sechzehnte Immobilie unseres Portfolios dieser Art für das Unternehmen Dehner. Hinzu kam der Erwerb einer Logistikanlage in Thüringen, dessen Grundstück Potenzial für eine spätere Nachverdichtung aufweist. Über diese und weitere Transaktionen haben wir unser Portfolio während des Berichtszeitraums insgesamt um eine Fläche von rund 40.000 m<sup>2</sup> erweitert.

Entsprechend positiv haben sich im Geschäftsjahr 2019 alle wichtigen Kennzahlen entwickelt, die unsere Erwartungen vollständig erfüllt haben und im Rahmen der Prognose für das



„AUFGRUND UNSERER AUSGEPRÄGTEN  
EXPERTISE IN DER ENTWICKLUNG  
MODERNER LOGISTIKIMMOBILIEN KONNTEN  
WIR EINMAL MEHR DEN SUBSTANZWERT  
UNSERES UNTERNEHMENS STEIGERN.“

MARTIN PFANDZELTER, CEO

„WIR AGIEREN VORAUSSCHAUEND,  
HANDELN NACHHALTIG UND  
GEBEN DER VIB VERMÖGEN SOMIT  
DIE BESTMÖGLICHE BASIS FÜR  
EIN GESUNDES WACHSTUM.“

HOLGER PILGENRÖTHER, CFO



Geschäftsjahr 2019 lagen. Unsere Umsatzerlöse haben sich um 4,8 % auf rund 91,0 Mio. EUR erhöht und markieren einen neuen Rekord in der Unternehmensgeschichte der VIB. Noch deutlicher konnten wir das bereinigte Ergebnis vor Steuern (EBT) steigern, das um 8,2 % auf rund 56,0 Mio. EUR zulegen. Die Funds from Operations (FFO) als Indikator für die Mittelzuflüsse und die Profitabilität von Immobilienunternehmen legten erneut zu und erreichten 48,9 Mio. EUR.

An der erfolgreichen Entwicklung der VIB Vermögen wollen wir auch unsere Aktionäre teilhaben lassen. Deshalb ist es unser Ziel, dass wir zum elften Mal in Folge der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende vorschlagen möchten. In diesem Jahr soll sie um 0,05 EUR auf 0,70 EUR je Aktie steigen.

Trotz steigender Immobilienpreise und einem schrumpfenden Angebot freier geeigneter Flächen sehen wir uns für die Zukunft gut aufgestellt. Wir verfügen über eine solide Pipeline unbebauter Grundstücke und sehen weiteres Potenzial zur Nachverdichtung unserer Bestandsobjekte. Zusätzlich verfügen wir über Mittel für den Erwerb bereits bestehender Objekte. Weiterhin haben wir im Jahr 2019 ein Joint Venture mit dem belgischen Bestandhalter von Logistikobjekten WDP gegründet. Ziel der Kooperation ist es, als gleichberechtigte Partner Logistikimmobilien in Nordrhein- Westfalen, Bremen und Hamburg zu realisieren. Damit wollen wir unseren Investitionsfokus auf Süddeutschland um aussichtsreiche Standorte im Westen und Norden Deutschlands ergänzen. Ein vielversprechendes Grundstück haben wir uns im Dezember 2019 in einem Gewerbegebiet in Gelsenkirchen bereits gesichert.

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 erwarten wir weiter steigende Umsatzerlöse in einer Größenordnung zwischen 91,0 und 97,0 Mio. EUR. Das EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen dürfte zwischen 55,0 bis 59,0 Mio. EUR erreichen. Beim operativen Mittelzufluss FFO rechnen wir mit einem Anstieg auf 48,0 bis 52,0 Mio. EUR. Bei dieser Einschätzung bleiben die Auswirkungen der aktuellen Coronakrise auf unser Unternehmen unberücksichtigt, da wir diese zum jetzigen Zeitpunkt nicht einschätzen können.

Aktuell arbeiten wir zusammen mit unseren Geschäftspartnern an individuellen Lösungen, die aufgrund der Coronakrise erforderlich sind, um für beide Parteien eine faire Lösung zu finden.

Abschließend, und dies gilt auch oder gerade in dem aktuell schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld, wollen wir den Blick auf die Faktoren richten, die unseren Unternehmenserfolg in den vergangenen 27 Jahren ausgemacht haben. Einer der wichtigsten Bestandteile hierfür sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die durch ihr tägliches Engagement die Basis für den Erfolg legen. Bedanken möchten wir uns auch bei unseren Geschäftspartnern, die uns seit Jahren ihr Vertrauen entgegenbringen. Unseren Aktionärinnen und Aktionären sind wir sehr dankbar für ihre Treue.

Wir freuen uns, wenn Sie uns auch in Zukunft auf unserem Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 29. April 2020



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

---

## **SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,**

im Jubiläumsjahr zum 25-jährigen Bestehen der VIB Vermögen AG hat das Unternehmen seinen Wachstumskurs fortgesetzt. Alle Ergebnisse konnten gegenüber dem Vorjahr erneut gesteigert werden. Durch Neuentwicklungen, Direkterwerbe sowie die Optimierung von Bestandsgrundstücken umfasste das Portfolio zum 31. Dezember 2019 1.163 Tm<sup>2</sup> vermietbare Fläche, die fast vollständig vermietet ist. Durch das erfolgreiche Portfoliomanagement sowie gezielte profitable Investitionen, die sich sehr positiv auf die gesamte Geschäftsentwicklung ausgewirkt haben, planen wir, der Hauptversammlung dieses Jahr die elfte Erhöhung der Dividende vorzuschlagen.

Diese positive Entwicklung in allen Bereichen freut uns als Aufsichtsrat des Unternehmens sehr. Daher unterstützen wir den Vorstand weiterhin uneingeschränkt darin, die gewählte Wachstumsstrategie zu verfolgen.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat laufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

## **ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND**

Der positiven Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre wurde durch die Erweiterung des Aufsichtsrats um ein Mitglied Rechnung getragen. Der Aufsichtsrat besteht seit Juli 2019 aus vier Mitgliedern.

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen wie der Realisierung neuer Projektentwicklungen, dem Erwerb bereits fertig gestellter Objekte oder der Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien 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 des Unternehmens betreffenden Themen informiert. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitionsmöglichkeiten.

## AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2019 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen grundsätzlich **alle** Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. Einzige Ausnahme war die Sitzung im Dezember, an der Herr Schmidbauer krankheitsbedingt nicht teilnehmen konnte.

- › In der ersten Sitzung am **26. März 2019** lagen die Schwerpunkte auf der Darstellung der finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekte der Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften sowie der vorläufigen Konzernzahlen, dem Risiko- und Controllingbericht zum 31. Dezember 2018 sowie der Unternehmensstrategie. In der Sitzung wurde die Prognose für das Geschäftsjahr 2019 festgelegt, die am nächsten Tag gemeinsam mit den vorläufigen Zahlen veröffentlicht wurde. Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat über die geplante Aufnahme eines weiteren Schuldscheindarlehens informiert. Aus dem Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat detailliert und ausführlich über die Entwicklung der Investment Properties in 2019 und über den Stand der Projektentwicklungen informiert, die derzeit umgesetzt werden.
- › In der Bilanzsitzung am **29. April 2019** erfolgten die Feststellung des HGB-Einzelabschlusses und die Billigung des IFRS-Konzernabschlusses. Ebenfalls Bestandteil dieser Sitzung war der Bericht über die Nichtprüfungsleistungen des bisherigen Wirtschaftsprüfers. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,65 EUR vorzuschlagen. Die variable Vorstandsvergütung sowie die Aufsichtsratsvergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden ebenfalls in dieser Sitzung beschlossen. Unter einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde die geschäftliche Entwicklung auf Basis der vorläufigen Zahlen zum 31. März 2019 erörtert. Der Aufsichtsrat wurde zudem über die erfolgreiche Platzierung des Schuldscheindarlehens informiert. Schließlich wurde der Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der Projekte bei den Immobilienentwicklungen sowie über geplante Ankäufe von Bestandsobjekten informiert.
- › In der dritten Aufsichtsratssitzung am **2. Juli 2019** stand die Hauptversammlung im Fokus. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand ausführlich über Themen wie Anmeldeverzeichnis und vorliegende Stimmrechtsbevollmächtigungen unterrichtet. Im Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat umfassend über laufende Projekte sowie geplante Grundstücksankäufe informiert.
- › Die vierte Aufsichtsratssitzung fand am **6. August 2019** statt. Als Schwerpunktthemen wurden in dieser Sitzung die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2019 sowie der Risiko- management- und Controllingbericht zum 30. Juni 2019 erörtert. Im Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der laufenden Projektentwicklungen sowie die Verkaufsabsicht eines Objektes informiert.

- › Die Schwerpunktthemen der fünften Sitzung am **23. Oktober 2019** waren die geschäftliche Entwicklung bis 30. September 2019 auf Basis vorläufiger Zahlen sowie aktuelle Projekte und Planungen für die Vorratsgrundstücke. Nach der Niederlegung des Aufsichtsratsvorsitzes von Herrn Schmidbauer erfolgte die Neuwahl des Aufsichtsratsvorsitzenden. Herr Ludwig Schlosser, der in der letztjährigen Hauptversammlung in den Aufsichtsrat gewählt wurde, wurde einstimmig als Aufsichtsratsvorsitzender gewählt.
- › In der sechsten Sitzung am **17. Dezember 2019** standen nachfolgende Themen auf der Agenda: Der Aufsichtsrat informierte sich über die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 auf Basis vorläufiger Zahlen. Im Immobilienbereich beschäftigte er sich insbesondere mit dem erfolgreichen Abschluss der Projektentwicklungen im Interpark Kösching sowie in Schwarzenbruck. Beide Immobilien konnten fristgerecht an die Mieter übergeben werden. Des Weiteren wurde der Aufsichtsrat über den geplanten Erwerb eines weiteren Vorratsgrundstücks sowie den aktuellen Verhandlungsstand mit potenziellen Mietern hierfür informiert und stimmte diesem zu. In einem weiteren Tagesordnungspunkt befasste sich der Aufsichtsrat mit der Angemessenheit der Vorstandsvergütungen und zog hierzu eine Auswertung der Vorstandsvergütungen der festgelegten Peer-Group-Unternehmen heran. Ausführlich beriet der Aufsichtsrat über das geplante Joint Venture mit WDP, diskutierte die Vertragsdetails und beschloss die Unterzeichnung des Vertrages.

## **AUSSCHÜSSE**

Angesichts der aus Effizienzgründen überschaubar gehaltenen Größe des Aufsichtsrats wurden auch im Geschäftsjahr 2019 keine Ausschüsse gebildet.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2019

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 29. April 2020 gemeinsam mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der E&Y Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch Wirtschaftsprüfer Patrick Horbach, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schloss sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2019 geprüft und in der Sitzung vom 29. April 2020 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der E&Y Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch Wirtschaftsprüfer Patrick Horbach behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2019 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 vom Aufsichtsrat gebilligt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns für ihren Beitrag zur erfolgreichen Weiterentwicklung des VIB-Immobilien-Konzerns.

Neuburg/Donau, 29. April 2020

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer  
(Vorsitzender bis 23. Oktober 2019)



Ludwig Schlosser  
(Vorsitzender ab 23. Oktober 2019)

# UNSER GESCHÄFTSMODELL

## FLEXIBLES GESCHÄFTSMODELL ALS FUNDAMENT UNSERER ERFOLGS

Gewerbeimmobilien sind eine attraktive Möglichkeit für ein profitables Investment. **Entscheidend für die Profitabilität ist die Flexibilität im Auf- und Ausbau eines Immobilienportfolios, in der Wahl der Branche sowie der Finanzierung.** Wer zeitnah auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert, kann die sich daraus ergebenden Chancen lukrativ nutzen. Wir als VIB haben uns so aufgestellt, dass uns alle Möglichkeiten offenstehen.

Diese Fragen stellen wir uns hierbei insbesondere:

### PORTFOLIOENTWICKLUNG:

**01** › Wodurch wächst unser Immobilienportfolio profitabel?

### BRANCHENFOKUS:

**02** › In welcher Branche sehen wir die größten Wachstumschancen?

### FINANZIERUNG:

**03** › Welcher Finanzierungsmix bietet die optimale Rendite und langfristige Sicherheit?

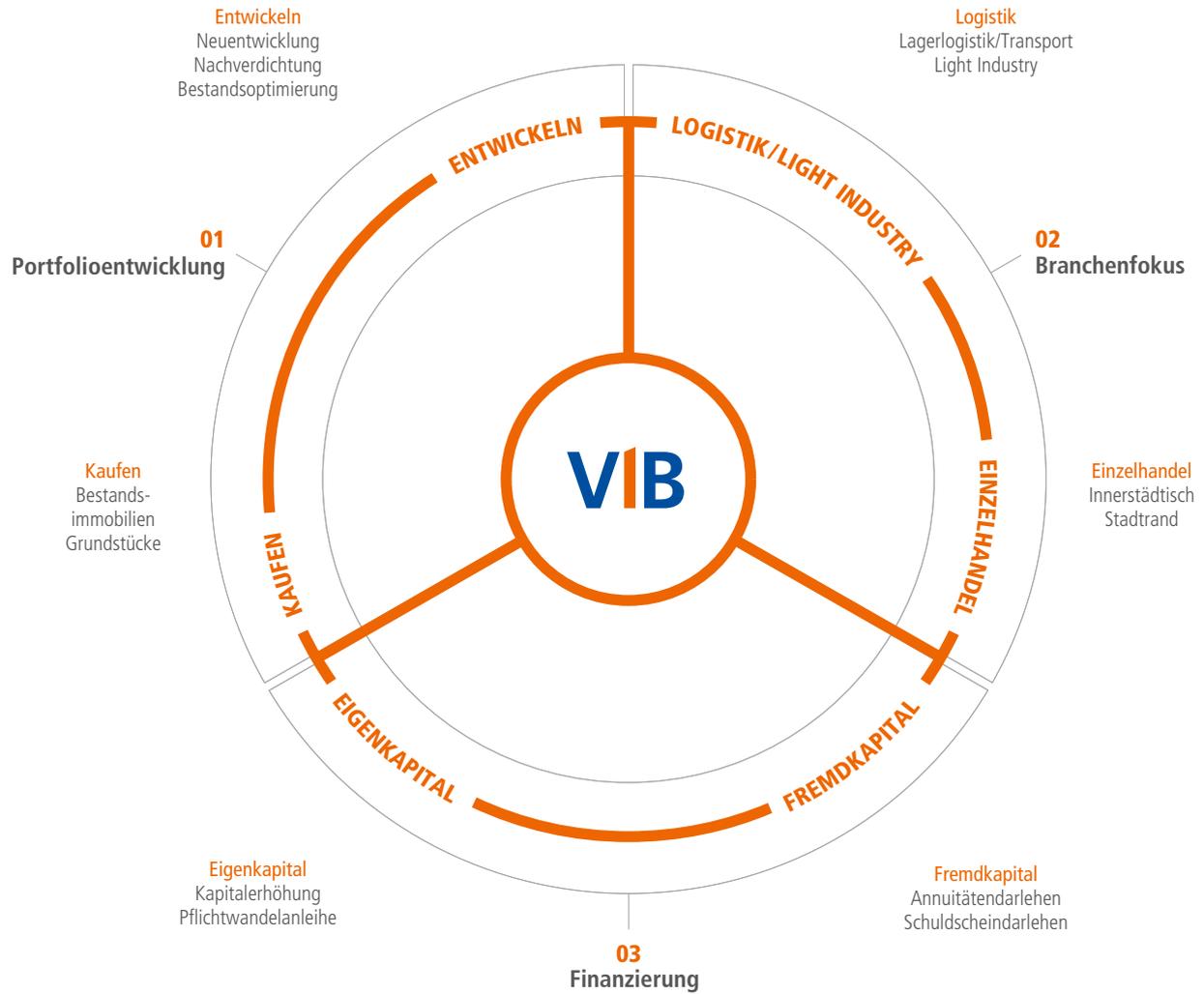
In den letzten Jahren sind die Preise für Bestandsimmobilien spürbar gestiegen. Wir haben auf diesen Trend und das veränderte Umfeld reagiert, indem wir den Fokus des Portfolioaufbaus auf **Eigenentwicklungen** legen. Dabei können wir unser Portfolio einerseits durch **Nachverdichtungen** bereits im Bestand befindlicher Objekte optimieren und durch die Entwicklung frühzeitig gesicherter Grundstücke andererseits. **Wertsteigernde Umbaumaßnahmen** tragen ebenfalls zur Optimierung des Portfolios bei. Aufgrund unserer Expertise und unseres gut ausgebauten Netzwerks können wir auch durch den **Direkterwerb** bereits fertig gestellter Immobilien unser Portfolio ausbauen. Wir nutzen somit alle Möglichkeiten, die sich für die optimale Gestaltung eines Immobilienportfolios bieten.

Ein wichtiges Kriterium für uns ist die **Nutzungsart unserer Objekte beziehungsweise die Branchenzugehörigkeit** unserer Mieter. Wir bewegen uns hier vorwiegend in den **Sektoren Logistik/Light Industry und Einzelhandel**. In beiden Branchen verfügen wir über langjährige Erfahrung sowie ein sehr gutes Gespür für die Bedürfnisse unserer Mieter und die aktuellen Entwicklungen im Markt.

Das Fundament für die **Profitabilität** eines Immobilienprojekts bilden neben einer **attraktiven Vermietung** auch die **Finanzierung** des Objekts. Bei der Finanzierung können wir sowohl auf Eigen- als auch auf Fremdkapital zurückgreifen und somit die optimale Finanzierungsstruktur ausbalancieren. Auf der Fremdkapitalseite setzen wir vornehmlich auf Annuitätendarlehen sowie auf eine ausgewogene Beimischung von Schuldscheindarlehen, um flexibel auf Marktgegebenheiten reagieren zu können. Dieser Mix eignet sich ideal zur langfristigen Finanzierung von Immobilienprojekten und bietet den Vorteil, günstige Zinskonditionen für einen längeren Zeitraum festzuschreiben. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Marktlage die gesamte Bandbreite der möglichen Kapitalmaßnahmen, die die internationalen Kapitalmärkte bieten.

Die Flexibilität in den drei beschriebenen Bereichen bietet eine gute Voraussetzung, um auch zukünftig den **Unternehmenswert kontinuierlich und nachhaltig zu steigern**. Das ist wiederum die Basis, um unsere Anteilseigner am Wachstum der VIB Vermögen AG durch die Ausschüttung einer Dividende teilhaben zu lassen.

## DIE DREI STRATEGISCHEN KERNKOMPONENTEN UNSERES GESCHÄFTSMODELLS



# IMMOBILIENPORTFOLIO 2019

Unser Geschäftsmodell basiert auf den drei Säulen Direkt-erwerb, Eigenentwicklung und Nachverdichtung. Nach einer detaillierten Analyse der Marktlage entscheiden wir flexibel, welche der drei Säulen am profitabelsten ausgebaut werden kann. Im Geschäftsjahr 2019 konnten wir uns in allen drei Bereichen sehr erfolgreich verstärken.

## KÖSCHING

Zum Auftakt des Geschäftsjahres konnten wir dem Kapitalmarkt unsere bisher größte Projektentwicklung vermelden. Für das bereits im Bestand befindliche Grundstück in der Zeppelinstraße im Interpark Kösching bei Ingolstadt konnten wir auch für den zweiten Bauabschnitt einen langfristig orientierten Mieter gewinnen. Dabei werden wir erstmals in der Geschichte der VIB eine Doppelstockhalle errichten, die auch über die Region hinaus ein Leuchtturm-Projekt darstellt. Durch dieses zukunftsweisende Konzept können wir das Grundstück

in Zeiten knapper werdender Flächen am effizientesten und nachhaltigsten nutzen. Auf einem rund 112.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück entstehen vermietbare Flächen von rund 115.000 m<sup>2</sup>, die langfristig an zwei führende Automobilhersteller vermietet sind. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 100 Mio. EUR. Der erste Bauabschnitt mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.500 m<sup>2</sup> wurde im Dezember 2019 an den Mieter übergeben. Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes rechnen wir Ende 2020. Der Interpark Kösching, der über eine hervorragende Infrastruktur verfügt, ist für unseren Konzern ein sehr attraktiver Investitionsort. Wir sind hier mittlerweile der größte Vermieter mit einer Gesamtfläche von 165.741 m<sup>2</sup>. Die Mieterklientel kommt aus verschiedenen Branchen. Wie attraktiv der Standort für die Unternehmen ist, zeigt die vorzeitige Mietvertragsverlängerung mit unserem bis dahin zweitgrößten Mieter, die wir im Sommer 2018 vermelden konnten. Die Verträge für eine Mietfläche von rund 41.000 m<sup>2</sup> laufen bis Ende 2029.



## KÖSCHING

Derzeit entsteht hier unser Leuchtturmprojekt in Form eines Doppelstöckers im Interpark bei Ingolstadt.



### EHNINGEN

Nach Umbau auf die neuesten Standards werden 9.100 m<sup>2</sup> attraktive Logistikflächen zur Verfügung stehen.

### GÖPPINGEN

Ein Beleg für unsere guten Beziehungen zu unseren Mietern ist eine weitere signifikante Mietvertragsverlängerung, die wir mit unserem größten Mieter, der Gartencenter-Kette Dehner, erzielt haben. Auch in diesem Fall konnten wir vorzeitig die Verträge verlängern, die nun bis zum Jahr 2032 laufen. Darüber hinaus haben wir ein Objekt im baden-württembergischen Göppingen erworben, das die Firma Dehner für die kommenden 20 Jahre angemietet hat. Die Immobilie wird derzeit noch nach dem aktuellen Gestaltungskonzept für Gartenmärkte umgebaut und voraussichtlich im ersten Quartal dieses Jahres übergeben. Das Investitionsvolumen liegt bei rund 14,3 Mio. EUR. Die vermietbare Fläche beträgt 10.170 m<sup>2</sup>. Damit ist Dehner mit 16 Standorten in unserem Immobilienportfolio vertreten.

### EHNINGEN

In Ehningen in Baden-Württemberg in der Wachstumsregion Stuttgart haben wir ein Objekt erworben, das sich aktuell noch im Umbau auf die neuesten Standards für Logistikhallen befindet. Nach ihrer Fertigstellung wird die Immobilie über eine vermietbare Fläche von rund 9.100 m<sup>2</sup> verfügen. Das Investitionsvolumen betrug rund 7,5 Mio. EUR.

### SEUBTENDORF/TANNA

Im thüringischen Seubtendorf/Tanna konnten wir im Rahmen einer Sale-and-Lease-back-Transaktion für ein Investitionsvolumen in Höhe von 16,9 Mio. EUR eine Logistikanlage erwerben, die an unseren bisher drittgrößten Mieter, die Geis-Gruppe, langfristig vermietet ist. Die vermietbare Fläche von 19.500 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Hallen. Dieses Objekt bietet aufgrund der Grundstücksgröße von rund 74.000 m<sup>2</sup> Potenzial für eine spätere Nachverdichtung.

### SCHWARZENBRUCK

Nach der sehr erfolgreichen Projektentwicklung im fränkischen Schwarzenbruck, in der wir eine Logistikhalle mit einer vermietbaren Fläche von rund 31.000 m<sup>2</sup> errichtet haben, konnten wir auch das zweite Grundstück mit einer Logistikhalle bebauen. Beide waren bereits vor der Fertigstellung vollständig vermietet. Das Investitionsvolumen für die rund 9.400 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche lag bei 7,2 Mio. EUR.



## REGENSBURG

Durch die Errichtung zweier attraktiver Bürokomplexe und eines Parkhauses konnte das Grundstück sehr effizient ausgenutzt werden.



## REGENSBURG

Im bayrischen Regensburg waren wir im Bereich Nachverdichtung aktiv. In einer Bauzeit von 15 Monaten haben wir auf einer bisher als Stellplatz genutzten Schotterfläche im so genannten businessPark zwei moderne Bürogebäude sowie ein Parkhaus errichtet. Die hierdurch zusätzliche gewonnene Mietfläche beträgt insgesamt 3.700 m<sup>2</sup>. Im Parkhaus wurden 742 Stellplätze geschaffen. Die Objekte waren bereits vor Baubeginn mit attraktiven Laufzeiten vermietet. Das Gesamtinvestitionsvolumen lag bei 10,3 Mio. EUR.

## MEMMINGEN

Im Zuge der Portfoliooptimierung haben wir die beiden Gebäude in Memmingen (Bayern), die zusammen als Einzelhandels- und Büroflächen mit einer Größe von rund 10.000 m<sup>2</sup> genutzt wurden, verkauft. Über die Details der Transaktion wurde mit dem Käufer Stillschweigen vereinbart.

## JOINT VENTURE MIT WDP

Im Rahmen unserer auf nachhaltiges Wachstum ausgelegten Unternehmensstrategie haben wir uns entschieden, unseren regionalen Fokus auszuweiten und um die Wachstumsregion Nordrhein-Westfalen zu erweitern. Im Zuge einer ausgewogenen Mischung aus Chancen und Risiken, die mit einer langfristigen Expansion einhergehen, haben wir einen hochattraktiven Partner für dieses Projekt gefunden. Durch ein Joint-Venture mit der WDP-Gruppe, einer belgischen Immobilien-AG, können wir die langjährigen Mieterbeziehungen und die Entwicklungsexpertise zweier bedeutender börsennotierter Anbieter für Logistikimmobilien bündeln und so die beste Voraussetzung für einen erfolgreichen Markteintritt in eine neue Region schaffen. Der Fokus dieser neuen Region liegt auf Nordrhein-Westfalen, Hamburg und Bremen.

Als gleichberechtigte Partner werden wir zusammen für unsere Kunden Immobilien entwickeln, die dem bisherigen Anspruch unseres Konzerns an eine attraktive Investition genügen.

Ein erstes gemeinsames Projekt konnten wir bereits identifizieren und unter dem Dach der WVI GmbH ein sehr attraktives Grundstück für eine spätere Verwendung erwerben. Das Grundstück in Gelsenkirchen hat eine Größe von 80.000 m<sup>2</sup>, auf dem die Errichtung zweier Logistikhallen mit einer Gesamtfläche von rund 40.000 m<sup>2</sup> geplant ist. Der Baubeginn wird aufgrund der aktuell laufenden Sanierung des Grundstücks voraussichtlich im vierten Quartal 2020 erfolgen.

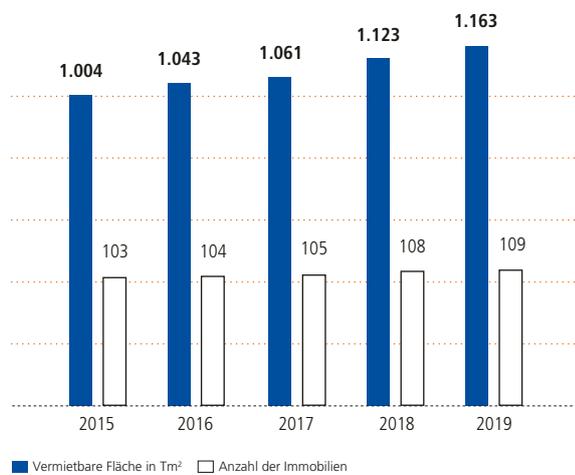


## IMMOBILIENKENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2019

Zum Jahresende 2019 bestand unser Immobilienportfolio aus 109 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von 1,16 Mio. m<sup>2</sup>. Der Portfoliowert einschließlich der im Bau befindlichen Immobilien lag bei 1.296 Mio. EUR. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einer Steigerung um 114 Mio. EUR bzw. 9,6 %.

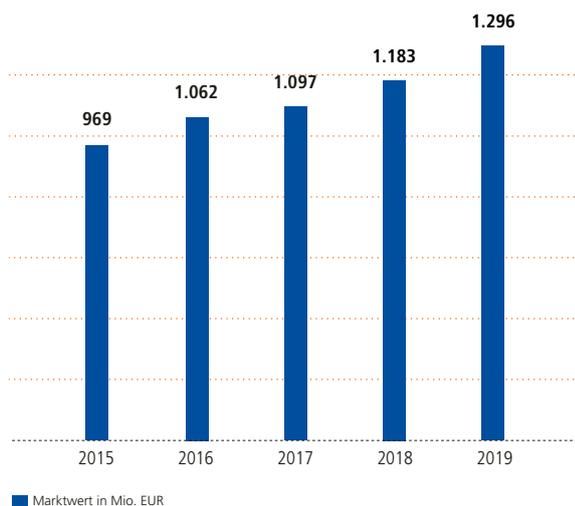
### ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWELNS ZUM JAHRESENDE



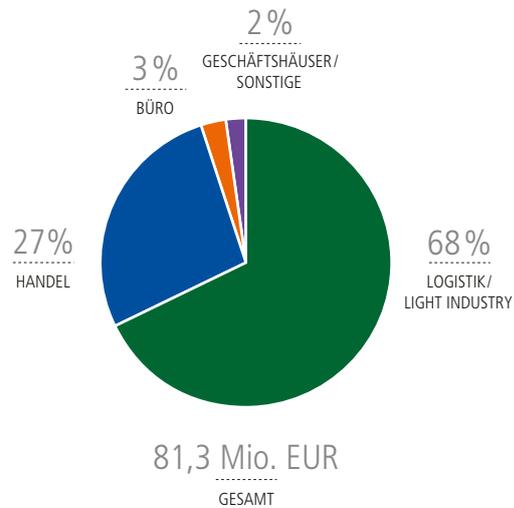
### 5-JAHRES-ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES

JEWELNS ZUM JAHRESENDE



Die annualisierten Nettomieterlöse konnten wir durch den Ausbau des Portfolios und Mietindexierungen gegenüber dem Vorjahr von 78,3 Mio. EUR um 3,0 Mio. EUR auf 81,3 Mio. EUR steigern.

### ANNUALISIERTE NETTOMIETERLÖSE NACH BRANCHEN 2019



Gemessen an der Fläche sind 68 % unserer Objekte der Branche Logistik/Light Industrie zuzuordnen, 27 % stammen aus dem Bereich Handel, der sich in Gartenfachmärkte (12 %) und Fachmarktzentren (15 %) unterteilt. Als Beimischung kommen zu 3 % Büroimmobilien und 2 % Objekte der Branche Geschäftshäuser/Sonstiges. Unser Fokus liegt damit klar auf den beiden Wachstumsbranchen Logistik/Light Industrie sowie Handel.

### ATTRAKTIVE MIETRENDITEN

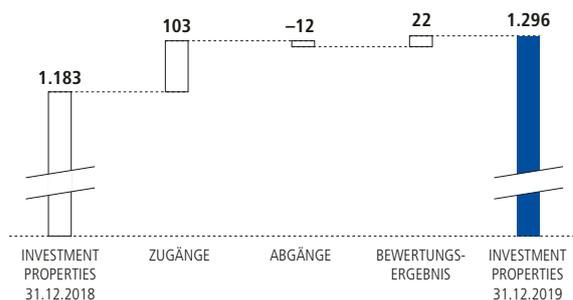
Um einen realistischen und nachhaltigen Wert unserer Immobilien zu ermitteln, lassen wir unser Portfolio mindestens einmal im Jahr durch einen externen Immobiliengutachter nach der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode bewerten. Dieses Jahr ergab die Bewertung zum 31. Dezember 2019 eine durchschnittliche Mietrendite unseres Immobilienportfolios von 6,92 %. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 7,02 %. Auch im Geschäftsjahr 2019 konnten wir ein Objekt zum Buchwert veräußern, was die Werthaltigkeit unseres Portfolios untermauert.

## WACHSTUMSPOTENTIAL DURCH FLEXIBLES GESCHÄFTSMODELL

Die Flexibilität unseres Geschäftsmodells versetzt uns in die Lage, auf Veränderungen im Immobilienmarkt schnell reagieren zu können. Den kontinuierlichen Ausbau unseres Portfolios erreichen wir durch die Eigenentwicklung attraktiver Immobilien, insbesondere für die Branche Logistik/Light Industry, den Direkterwerb sowie durch Bestandsoptimierungen, vornehmlich durch Nachverdichtungen. Wir orientieren uns hierbei an Investitionskriterien, die unserem Anspruch an Profitabilität gerecht werden. Bei Eigenentwicklungen und dem Erwerb sind für uns vor allem die Lage des Objekts, die Laufzeit bestehender Mietverträge, die Mieterbonität sowie die Vermietungsquote wichtig. Wir prüfen auch leerstehende Objekte, die sich in einer attraktiven Lage befinden und das Potenzial für eine Modernisierung und anschließende Vermietung zu attraktiven Mietkonditionen mitbringen.

### ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES IM JAHRESVERLAUF

IN MIO. EUR



## SOLIDE UND AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Das Investitionsvolumen und die gewinnbringende Vermietung einer Immobilie sind Kriterien, um mit Immobilien profitabel und nachhaltig wirtschaftliche Erfolge erzielen zu können. Der andere Teil ist die solide und ausgewogene Finanzierung des Immobilienportfolios. Hierfür nutzen wir einen gesunden Mix aus Fremd- und Eigenfinanzierung. Auf der Fremdfinanzierungsseite bauen wir auf die klassische Finanzierung mit Annuitätendarlehen und Schuldscheindarlehen. Durch die Emission von Pflichtwandelanleihen oder die Ausgabe neuer Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung können wir auch die Eigenkapitalseite für die Finanzierung erschließen. Bei der Wahl des jeweiligen Finanzierungsinstruments achten wir sehr genau auf die gesamtwirtschaftliche Lage und wählen dann die passende Finanzierungsart. Dies tun wir immer unter der Prämisse, den Nutzen für unsere Aktionäre und Investoren möglichst hoch zu halten.

Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Darlehensportfolio unseres Konzerns lag zum Jahresende bei 2,10 %. Im Vorjahr lag dieser noch bei 2,33 %.

Zwei weitere wichtige Kennzahlen, die Auskunft über die Stabilität eines Unternehmens geben, sind der LTV (Loan to Value) und der NAV (Net Asset Value). Während der LTV das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den gesamten Vermögenswerten abbildet, spiegelt sich im NAV der Substanzwert des Unternehmens wider.

Zum 31. Dezember 2019 lag der LTV unverändert bei 51,0 %, nach 51,0 % zum 31. Dezember 2018. Der NAV konnte zum 31. Dezember 2019 durch Berücksichtigung des erwirtschafteten operativen Gewinns und unsere regelmäßigen Darlehenstilgungen um 9,5 % von 560,0 Mio. EUR auf 613,0 Mio. EUR gesteigert werden.

# AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

In der Hauptversammlung am 4. Juli 2019 wurde die Umstellung von Inhaberaktien auf Namensaktien beschlossen. Seit Mitte September 2019 wird unsere Aktie unter der ISIN DE000A2YPDD0 gehandelt.

Insgesamt war 2019 ein gutes Börsenjahr mit deutlichen Zugewinnen an den Aktienmärkten. Der deutsche Leitindex DAX stieg bis zum Jahresende auf 13.249 Punkte und schloss damit 25,5 % über dem Niveau vom letzten Handelstag 2018. Die Börsenindizes SDAX und EPRA-Deutschland legten ebenfalls zu und erreichten Wertzuwächse in einer Range von 10 bis 29 %. Im Geschäftsjahr 2019 entwickelte sich der Kurs der VIB-Aktie ebenfalls überaus positiv. So verzeichnete sie einen Kursgewinn von 40,6 % bzw. 8,60 EUR und ging am letzten Handelstag mit einem Kurs von 29,80 EUR aus dem Markt. Der wesentliche Treiber für die Zugewinne an den Aktien-

märkten war das niedrige Zinsniveau, das aufgrund der nachlassenden Konjunktur auf absehbare Zeit eher so bleiben dürfte. Die Europäische Zentralbank EZB hatte zudem am 23. Januar 2020 angekündigt, den Leitzins für den Euroraum zunächst unverändert bei 0,0 % zu belassen. Damit bleiben auch Aktien weiterhin eine attraktive Investmentmöglichkeit.

Vor Eintreten der Auswirkungen der Coronakrise auf alle Börsen weltweit konnte unsere Aktie erneut zu einer beeindruckenden Entwicklung ansetzen. Den höchsten Schlusskurs mit 32,95 EUR erreichte sie am 14. Februar 2020 und konnte damit verglichen zum Jahresschlusskurs 2019, der bei 29,80 EUR lag, um über 10% zulegen. Mit Eintritt der Unsicherheit an den Börsen aufgrund der Coronakrise kam auch unser Aktienkurs unter Druck und lag zum Ende des ersten Quartals bei 22,80 EUR.

## STAMMDATEN UND AKTIENKENNZAHLEN

### STAMMDATEN

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

### AKTIENKENNZAHLEN ZUM 31.12.2019

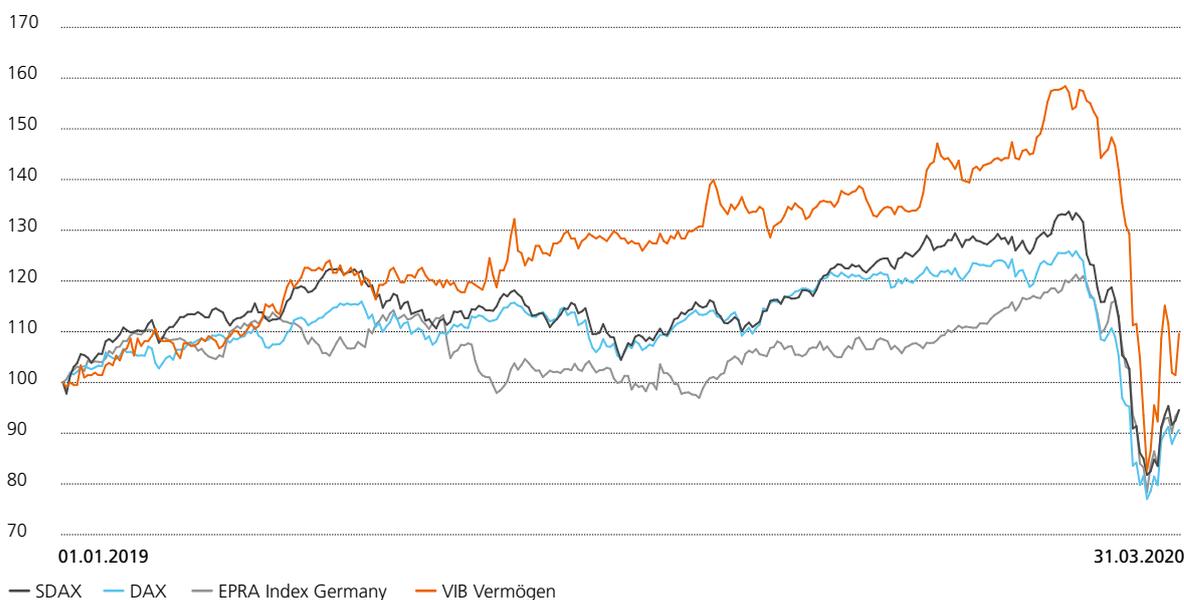
Gezeichnetes Kapital	27.579.779 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.579.779 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	22,23 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	462.034 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2019	0,70 <sup>1</sup> EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2018	21,20 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2019	29,80 EUR
Jahreshöchstkurs	30,60 EUR
Jahrestiefstkurs	20,60 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2019 <sup>2</sup>	34.800 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2019)	821,9 Mio. EUR

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

<sup>2</sup> Xetra und alle Börsenplätze

## AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 01.01.2019 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



## KURSENTWICKLUNG 2019

Die VIB-Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2019 sehr solide nach oben entwickelt. Betrachtet man die längerfristige Kursentwicklung, konnte die Aktie im Fünf-Jahres-Vergleich um 109 % zulegen. Im Zehn-Jahres-Zeitraum erreichte sie ein Plus von 359 %.

### WERTENTWICKLUNG IM ZEITVERLAUF

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
DAX (Kursindex)	22 %	17 %	64 %
SDAX (Kursindex)	29 %	59 %	187 %
EPRA-Deutschland	10 %	75 %	220 %
VIB Vermögen AG	41 %	109 %	359 %

## DIE VIB-AKTIE STEHT FÜR NACHHALTIGE DIVIDENDENENTWICKLUNG

Aktuell befinden wir uns immer noch in einer Niedrigzinsphase, so dass Aktien eine attraktive Anlageform darstellen. Neben der positiven Kursentwicklung profitieren die Anleger von unserem Unternehmenserfolg durch die Zahlung einer Dividende. Die VIB-Aktie ist ein

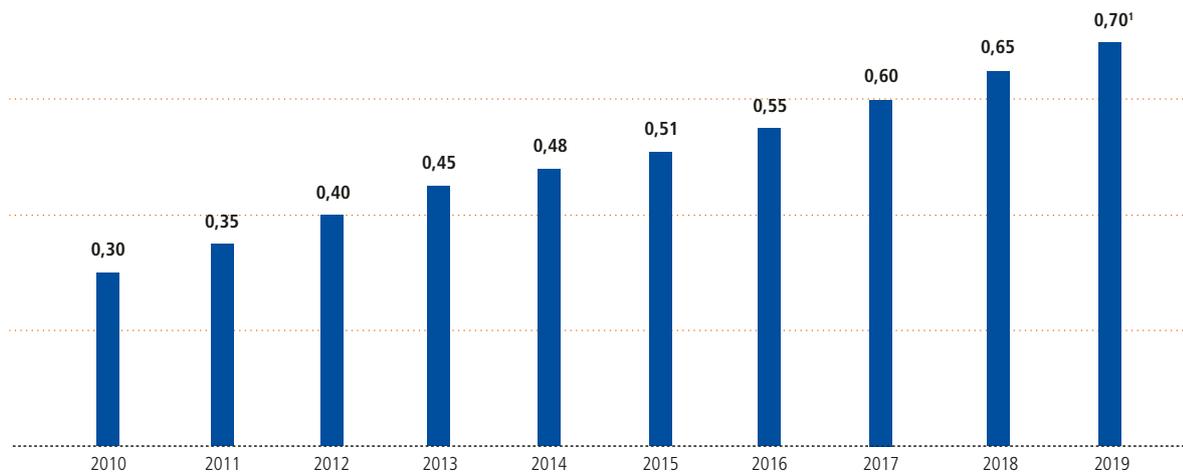
nachhaltiger Dividentitel: Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat die VIB Vermögen AG ihre Anteilseigner jedes Jahr durch die Ausschüttung einer Dividende am profitablen Wachstum beteiligt. Zudem ist geplant, bereits zum elften Mal in Folge die Dividende zu erhöhen.

Vorstand und Aufsichtsrat planen der Hauptversammlung am 2. Juli 2020 vorzuschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 eine Dividende von 0,70 EUR je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von 0,05 EUR oder 7,7 % und einem ausschüttungsfähigen Gesamtbetrag in Höhe von 19,3 Mio. EUR. Auf Basis des Jahresschlusskurses der VIB-Aktie entspricht das einer Dividendenrendite von 2,3 %.

Wie bereits in den vergangenen Jahren orientiert sich die Dividendenzahlung der VIB an der operativen Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Als Orientierungsgröße hierzu dienen die Funds from Operations (FFO). Mit einer Ausschüttungsquote von 40 % zum erwirtschafteten FFO liegen wir hier auch für das Jahr 2019 wieder im langjährigen Zielkorridor von 40 bis 45 %.

## ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE

IN EUR

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

## MARKTKAPITALISIERUNG VON RUND 822 MIO. EUR

Auf Basis der im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Gesamtzahl der Aktien von 27.579.779 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 30. Dezember 2019, der bei 29,80 EUR lag, lag die Marktkapitalisierung am Jahresende bei rund 822 Mio. EUR.

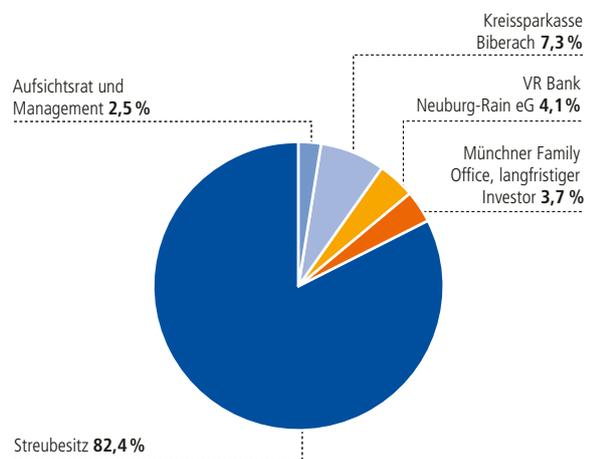
vermögensverwaltende Familiengesellschaft aus München mit 3,7 %. 2,5 % befinden sich im Besitz des Aufsichtsrats und des Managements der VIB Vermögen AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 lag der Streubesitz der VIB Vermögen AG bei 82,4 %.

## AUSGEWOGENE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Durch die Umstellung auf Namensaktien während des Geschäftsjahrs 2019 haben wir zusätzliche Möglichkeiten für eine direkte Kommunikation mit unseren Aktionären bekommen, die wir als eine wichtige Säule unserer IR-Arbeit betrachten und sukzessive ausbauen werden.

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis aus Anlegern im Streubesitz (Free Float), Großinvestoren und Privatanlegern sowie institutionellen Investoren aus. Das sorgt für Stabilität. Unsere langfristig orientierten Ankeraktionäre sind die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (jetzige VR Bank Neuburg-Rain eG) als Gründungsinvestor (Stimmrechtsanteil: 4,1 %), die Kreissparkasse Biberach (7,3 %) und eine

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: 31.12.2019

## ANALYSTEN EMPFEHLEN VIB VERMÖGEN WEITERHIN ZUM KAUF

Unsere Aktie wurde im Geschäftsjahr 2019 regelmäßig von sieben nationalen und internationalen Banken sowie Research-Häusern gecovered. Fast alle Analysten bescheinigten 2019 der VIB Vermögen AG ein positives Entwicklungspotenzial und empfahlen die VIB-Aktie zum Kauf. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Internetseite.

### ÜBERSICHT ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Baader Bank (André Remke)	25.03.2020	Kaufen	30,00
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	09.04.2020	Kaufen	28,00
Berenberg (Kai Klose)	25.03.2020	Kaufen	27,50
Degroof/Petercam (Herman van der Loos)	22.04.2020	Kaufen	30,00
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	28.05.2019	Kaufen	32,60
SRC Research (Stefan Scharff)	22.04.2020	Kaufen	29,00
Warburg Research (Andreas Pläsier)	17.09.2019	Kaufen	29,40

## HOHE ZUSTIMMUNG AUF DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2019 wurde am 4. Juli 2019 in Ingolstadt abgehalten. Neben Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat stand auch die Erweiterung des Aufsichtsrats um ein Mitglied sowie die Wahl des Abschlussprüfers auf der Tagesordnung. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit einer breiten Zustimmung der Aktionäre angenommen und Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Arbeit in 2018 entlastet. Insgesamt waren Vertreter von 56,4 % des stimmberechtigten Grundkapitals anwesend. Die ordentliche Hauptversammlung 2020 wird voraussichtlich am 2. Juli 2020 stattfinden.

## IM DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT

Unser Anspruch ist, mit unserer Kommunikation möglichst viele Aktionäre, Investoren und Interessierte unseres Unternehmens zu erreichen. Deshalb gehen unsere Aktivitäten weit über die Anforderungen an eine Notierung im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Qualitätssegment m:access der Münchner Börse hinaus. Wir berichten kontinuierlich, nachvollziehbar und transparent und legen dabei großen Wert in unserer Kommunikation auf Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit. Unsere gesamten kapitalmarktrelevanten Publikationen veröffentlichen wir in deutscher und englischer Sprache und stellen damit auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung.

Um unser Ziel, den Kapitalmarkt umfassend zu informieren, zu erreichen, stehen wir in einem aktiven und persönlichen Dialog zu Analysten, institutionellen Investoren und privaten Anlegern sowie der Finanz-, Wirtschafts- und Fachpresse. Im Berichtsjahr haben wir zudem an einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen und diese Plattform genutzt, um unsere Strategie, die Unternehmensentwicklung und die aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum zu erläutern. So präsentierte der Vorstand die VIB Vermögen AG im Berichtszeitraum auf folgenden Konferenzen: der Baader Investment Conference in München, der Berenberg Conference in München, der Degroof-Petercam Real Estate Conference in Brüssel, der Kempen Konferenz in London, der m:access Konferenz in München, der Main First Konferenz (Best of Southern Germany) in Stuttgart und dem SRC Forum in Frankfurt. Ergänzt wird unsere Kapitalmarktkommunikation durch Roadshows bei aktuellen und potenziellen Investoren, darunter in Deutschland, Belgien, Großbritannien und der Schweiz.

Im vergangenen Jahr wurde unsere aktive und transparente Kommunikation erneut ausgezeichnet. Von der EPRA (European Public Real Estate Association) erhielten wir den Gold-Award für das hohe Niveau unserer Kommunikation. Die EPRA-Awards werden jährlich auf Basis der Untersuchungen der internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte vergeben und honorieren die Qualität der Geschäftsberichte börsennotierter Immobiliengesellschaften.

## FINANZKALENDER

### 25. März 2020

Veröffentlichung Vorläufige Zahlen 2019

### 30. April 2020

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019

### 13. Mai 2020

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2020

### 02. Juli 2020

Ordentliche Hauptversammlung

### 07. August 2020

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2020

### 11. November 2020

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2020

## IR-KONTAKT

VIB Vermögen AG  
 Petra Riechert  
 Tilly-Park 1  
 86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49(0)8431 9077-952

Fax: +49(0)8431 907-929

E-Mail: [petra.riechert@vib-ag.de](mailto:petra.riechert@vib-ag.de)

# EPRA-KENNZAHLEN

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel. Sie ist das Sprachrohr des börsennotierten europäischen Immobiliensektors und vertritt die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit. Dies wird durch die Bereitstellung umfangreicher Informationen für Investoren und Stakeholder, aber auch durch die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, sowie der Implementierung von verbindlichen und bewährten Methoden, erreicht.

Die VIB Vermögen AG ist seit 2011 Mitglied der EPRA und orientiert sich seit jeher an den Empfehlungen der EPRA zur Kommunikation in der Öffentlichkeit, gegenüber dem Kapitalmarkt und anderen Stakeholdern, die als sog. Best Practices Recommendations (BPR) veröffentlicht werden. Im vergangenen Jahr wurde unsere EPRA-Berichterstattung innerhalb des jährlichen Geschäftsberichtes erneut mit dem EPRA BPR Award in Gold ausgezeichnet.

Wie schon in der Vergangenheit orientieren wir uns im Rahmen der EPRA-Berichterstattung und der Darstellung der Leistungs-Kennzahlen an den EPRA Empfehlungen (BPR) und bilden diese entsprechend ab.

## ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung in %
EPRA-Überschuss	44.762	41.777	7,1
EPRA-NAV	612.974	559.949	9,5
EPRA-NNNAV	511.136	471.945	8,3
EPRA-Leerstandsquote	1,0 %	0,7 %	+0,3 Pkt.
EPRA-Nettoanfangsrendite	6,5 %	6,6 %	-0,1 Pkt.
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten)	12,2 %	11,9 %	+0,3 Pkt.

## EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten, wider. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell

TEUR 44.762. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von TEUR 2.985. Der Anstieg ist sowohl auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kalmmieten als auch auf die Verringerung von Kostenpositionen, insbesondere gesunkene Zinsaufwendungen, zurückzuführen. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von 1,51 EUR im Vorjahr auf 1,62 EUR (+0,11 EUR) spiegelt dies ebenfalls wider.

## EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2019	2018
<b>Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis</b>	<b>63.159</b>	<b>57.610</b>
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-22.319	-19.454
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/ Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	3.532	3.079
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	390	542
<b>EPRA-Überschuss absolut</b>	<b>44.762</b>	<b>41.777</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,62</b>	<b>1,51</b>

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

## EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)

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

Der EPRA-NAV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 559.949 um TEUR 53.025 auf TEUR 612.974 (+9,5 %). Die wesentlichen Gründe hierfür waren das positive Konzernergebnis und die erneute Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von 20,30 EUR auf 22,23 EUR (+1,93 EUR/+9,5 %).

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Summe Eigenkapital	577.295	527.593
Minderheitenanteil	-25.306	-22.800
<b>NAV gemäß Konzernbilanz (auf Konzernaktionäre entfallend)</b>	<b>551.989</b>	<b>504.793</b>
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>551.989</b>	<b>504.793</b>
zuzüglich:		
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	n.a.	n.a.
abzüglich:		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	1.161	2.908
(v.a) Latente Steuern	59.824	52.248
<b>EPRA-NAV</b>	<b>612.974</b>	<b>559.949</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>22,23</b>	<b>20,30</b>

## EPRA-TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Aus dem EPRA NAV entwickeln und berechnen wir den EPRA NNNAV. Dieser wird hierbei um die zuvor bereinigten Sondereffekte, darunter etwa die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern erhöht oder verringert.

Der EPRA-NNNAV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 39.191 auf TEUR 511.136 aufgrund des positiven Konzernergebnisses und der weiteren Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NNNAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien um 1,42 EUR auf 18,53 EUR/Aktie.

### EPRA-TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
<b>EPRA-NAV</b>	<b>612.974</b>	<b>559.949</b>
zuzüglich:		
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-1.161	-2.908
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	-48.534	-39.024
(iii) Latente Steuern	-52.143	-46.072
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>511.136</b>	<b>471.945</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>18,53</b>	<b>17,11</b>

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE

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

Aufgrund des Anstiegs temporärer Leerstände zum Jahresende des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte sich die EPRA-Leerstandsquote von 0,7 % auf 1,0 %.

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	82.115	78.791
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	794	542
<b>EPRA-Leerstandsquote (in %)</b>	<b>1,0</b>	<b>0,7</b>

## EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

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

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge und des leicht überproportional gestiegenen Marktwertes des Immobilienportfolios verringerte sich die Nettoanfangsrendite leicht von 6,65 % auf 6,50 %.

### EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Investment Properties gem. Bilanz	1.296.352	1.182.548
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-115.582	-73.098
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>1.180.770</b>	<b>1.109.450</b>
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	55.725	52.275
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.236.495</b>	<b>1.161.725</b>
Annualisierte Jahres-Kalmmiete	81.321	78.249
nicht umlegbare Objektkosten	-918	-1.017
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>80.403</b>	<b>77.232</b>
Vermietungsanreize	-142	-82
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>80.261</b>	<b>77.150</b>
<b>EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)</b>	<b>6,50</b>	<b>6,65</b>
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,49	6,64

## EPRA-KOSTENQUOTE

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

Durch die gegenüber dem Vorjahr überproportional gestiegenen Netto-Immobilienkosten ist die Kostenquote von 11,9 % auf 12,2 % gestiegen.

### EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Aufwendungen für Investment Properties	16.057	14.968
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-11.001	-10.665
Personalaufwand	3.861	3.678
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.775	1.780
Sonstige betriebliche Erträge	-1.045	-843
<b>EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>9.647</b>	<b>8.918</b>
Direkte Leerstandskosten	0	0
<b>EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>9.647</b>	<b>8.918</b>
<b>Erlöse aus Nettokaltmieten</b>	<b>79.200</b>	<b>75.018</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>12,2</b>	<b>11,9</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>12,2</b>	<b>11,9</b>

## EPRA-BERICHTERSTATTUNG ZUR ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

### BILANZIERUNG GEMÄSS IAS 40

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle der Vermietung dienenden Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Im Zeitpunkt des Zugangs erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Folgebewertung wird erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen, der um Erwerbsnebenkosten eines potentiellen typischen Käufers gemindert wird.

### INFORMATIONEN ZUR BEWERTUNG

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt mindestens einmal im Jahr durch einen unabhängigen Immobilienbewerter. Hierzu haben wir die Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, beauftragt.

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

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

Der bilanzierte Wert der Investment Properties entspricht vollumfänglich den gutachterlich ermittelten Werten des Immobilienvermögens.

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 75ff. und 96ff.

## INFORMATIONEN ZUM PORTFOLIO

### › Restlaufzeiten der Mietverträge

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

#### NETTO-MIETERLÖSE NACH MIETVERTRAGSRESTLAUFZEITEN

	Anteil in %	Netto-Miete (TEUR)
Rollierend	12,8	10.409
1 bis 3 Jahre	22,7	18.460
3 bis 5 Jahre	21,2	17.240
5 bis 7 Jahre	12,2	9.921
7 bis 10 Jahre	18,5	15.044
Länger als 10 Jahre	12,6	10.246

### › Übersicht der Immobilien

Hierzu verweisen wir auf unsere Webseite (<http://www.vib-ag.de/immobilien/ueberblick.html>). Unter dem Bereich „Immobilien“ sind detaillierte Informationen dargestellt.

### › Eigentumsverhältnisse

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

## LIKE-FOR-LIKE (LFL) MIETWACHSTUM

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

Die bereinigten Netto-Kaltmieten des Geschäftsjahres 2019 (TEUR 74.032) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 73.842) um TEUR 190 (0,26 %) angestiegen.

Die Zuwächse beruhen auf folgenden Kategorien

› Vertragliche Indexierungen	TEUR 201
› Veränderung der Leerstandsquote	TEUR -252
› Veränderung aus existierenden Verträgen	TEUR 241

#### INFORMATIONEN ZU DEN IMMOBILIENINVESTITIONEN (INVESTMENT PROPERTIES)

IN TEUR	
Neuinvestitionen/Zukäufe	65.010
Entwicklungen, Anlagen im Bau	37.866
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien/LFL	110
Sonstiges	0
<b>Summe Investitionen</b>	<b>102.986</b>

# CORPORATE GOVERNANCE

Der nachhaltige Geschäftserfolg von VIB basiert auf einer verantwortungsbewussten, transparenten und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Unternehmensführung. Das gilt besonders auch im täglichen Miteinander mit unseren Stakeholdern, Mietern und Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern sowie den Akteuren auf den Finanz- und Kapitalmärkten. Durch ihre Notierung als Freiverkehrswert im Qualitätssegment m:access der Börse München ist die VIB nicht an die Formvorschriften des § 161 AktG gebunden und somit nicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) verpflichtet. Dennoch halten wir es im Sinne einer größtmöglichen Transparenz für wichtig, die Grundzüge unserer Corporate Governance Politik im Einzelnen nachfolgend detailliert darzustellen.

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

Für die VIB Vermögen AG sind die einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere das Aktien- und Kapitalmarktrecht, die Satzung der Gesellschaft, die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands sowie die Achtung des konzernweit geltenden Verhaltenskodex Grundlage für die Ausgestaltung von Führung und Kontrolle unseres Unternehmens.

Gute Corporate Governance bedeutet für die VIB Vermögen AG aber auch die Anwendung von Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche und unternehmensinterne Regelungen hinausgehen. So tragen Vorstand und die Mitarbeiter durch ihr aktives und engagiertes Handeln, aber auch flexibles und zeitnahes Reagieren auf Veränderungen zu nachhaltigem Geschäftserfolg bei. Das Vertrauen aller Stakeholder in die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der VIB Vermögen AG zu gewinnen und zu erhalten, ist ein erklärtes Ziel der Gesellschaft.

Dies erfordert im Allgemeinen ein hohes Maß an Eigeninitiative und die Bereitschaft für Veränderungen sowie Kompetenz und Engagement des gesamten Teams. Die Führungskräfte der VIB Vermögen AG begegnen ihren Mitarbeitern mit einem großen Maß an Respekt und Aufmerksamkeit, stellen hohe Anforderungen, geben Impulse und versuchen stets das nötige Vertrauen zu vermitteln.

In der täglichen Zusammenarbeit wird im Hause VIB Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden zielorientiert und konsequent umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

## ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Wesensmerkmal des deutschen Aktienrechts ist das duale Führungssystem, das aus Vorstand und Aufsichtsrat besteht. Der Vorstand ist das Leitungsorgan und der Aufsichtsrat das Kontrollorgan der Aktiengesellschaft. Der Vorstand der VIB Vermögen AG besteht aus zwei Mitgliedern und leitet die Gesellschaft in eigener Verantwortung. Der Aufsichtsrat überwacht den Vorstand und berät ihn bei der Führung der Geschäfte. Er bestellt insbesondere auch die Mitglieder des Vorstands und ist für Vorstandsangelegenheiten zuständig. Der Aufsichtsrat der VIB setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Die laut Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder spiegeln mit ihrer beruflichen Erfahrung die Aktivitäten der VIB Vermögen AG wider und können eine qualifizierte Aufsicht und Beratung des Vorstands der VIB Vermögen AG sicherstellen.

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Fachkenntnisse und Fähigkeiten beachtet. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Im Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung werden Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr dargestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG arbeiten eng und vertrauensvoll bei der Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben zusammen. Ziel ist die nachhaltige Steigerung des Unternehmenswertes. Der Aufsichtsrat wird in die Unternehmensstrategie und -planung sowie in alle weiteren Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, die Unternehmensplanung und Risikoberichterstattung ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt.

Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr 2019 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2019 nicht.

Eine pauschalisierte Altersgrenze für die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder halten wir nicht für angemessen. Die Fähigkeit, ein Unternehmen erfolgreich zu führen oder den Vorstand als Aufsichtsrat in der erforderlichen Form bei der Geschäftsführung zu überwachen, entfällt aus unserer Sicht nicht mit dem Erreichen einer bestimmten Altersgrenze.

Die Gesellschaft hat für den Vorstand und den Aufsichtsrat eine D&O-Versicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) abgeschlossen. Hierbei ist im Schadensfall sowohl für die Vorstands- als auch die Aufsichtsratsmitglieder ein Selbstbehalt von 10 % vereinbart.

## VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

Systematik, Höhe und Auszahlungszeitpunkt der Vorstandsbezüge werden bei der VIB Vermögen AG durch den Aufsichtsrat festgelegt und regelmäßig überprüft. Für die Beurteilung der Angemessenheit der Vergütung werden zum einen der Umfang der Aufgaben und Verantwortungsbereiche der einzelnen Vorstandsmitglieder, zum anderen Faktoren wie die Größe des Unternehmens, seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie seine Entwicklungsmöglichkeiten herangezogen.

Das Vergütungssystem für den Vorstand der VIB Vermögen AG setzt sich aus einer erfolgsunabhängigen und einer erfolgsbezogenen Komponente zusammen. Die erfolgsunabhängige Komponente besteht aus einer Jahresfestvergütung und Nebenleistungen. Darüber hinaus erfolgt die Gewährung von Pensionszusagen. Die Jahresfestvergütung ist zahlbar in zwölf Monatsraten. Die Nebenleistungen umfassen im Wesentlichen Versicherungsprämien und die Nutzung von Dienstwagen. Steuerpflichtige Nebenleistungen werden von den Vorstandsmitgliedern individuell versteuert.

Die erfolgsbezogene Komponente des Vergütungssystems ist an die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens gekoppelt und enthält betragsmäßige Höchstgrenzen. Das System kombiniert sowohl eine kurzfristige wie auch eine langfristige Komponente, die sich an der nachhaltigen Entwicklung des Unternehmens orientiert. Die Berechnungsgrundlage der erfolgsbezogenen Vergütung bildet der für das jeweilige Geschäftsjahr ausgewiesene und um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernüberschuss vor Steuern pro Aktie.

Die VIB Vermögen AG ist als Freiverkehrsemission nicht an die Bestimmungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) gebunden und erstellt demnach keinen gesonderten Vergütungsbericht entsprechend der tabellarischen Form des Kodex. Gleichwohl möchten wir als kapitalmarktorientiertes Unternehmen den steigenden Transparenzanforderungen gerecht werden und weisen die Vorstandsbezüge der VIB im Folgenden individualisiert aus:

Die Gesamtvergütung des Vorstands lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei TEUR 1.070.

Dem Vorstandsvorsitzenden wurden Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 539 gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer erfolgsunabhängigen Komponente

in Höhe von TEUR 189 sowie einer erfolgsbezogenen Komponente in Höhe von TEUR 350. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von TEUR 174 sowie Nebenleistungen in Höhe von TEUR 15.

Dem Finanzvorstand wurden im Geschäftsjahr 2019 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 531 gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer erfolgsunabhängigen Komponente in Höhe von TEUR 181 sowie einer erfolgsbezogenen Komponente von TEUR 350. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von TEUR 168 sowie Nebenleistungen in Höhe von TEUR 13.

Daneben sind im Personalaufwand Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 225 abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 37 geleistet.

Leistungen an ein Vorstandsmitglied aus Anlass der vorzeitigen Beendigung der Vorstandstätigkeit infolge eines Kontrollwechsels (Change of Control) sind auf drei Jahresvergütungen begrenzt.

Vorschüsse oder Kredite wurden Vorstandsmitgliedern vom Unternehmen nicht gewährt. Kein Vorstandsmitglied hat im abgelaufenen Geschäftsjahr Leistungen oder entsprechende Zusagen von einem Dritten im Hinblick auf seine Tätigkeit als Vorstandsmitglied erhalten.

Sonderleistungen wurden den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2019 vom Aufsichtsrat nicht gewährt.

Darüber hinaus bestehen für den Vorstand derzeit keine Aktienoptionsprogramme und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 4. Juli 2019 wurde die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder von drei auf vier erhöht. Zudem kam es im vierten Quartal 2019 zu einem Wechsel im Vorsitz des Aufsichtsrats. Für die Funktion des Aufsichtsratsvorsitzenden fielen im Gesamtjahr 2019 Bezüge in Höhe von 80 TEUR an. Für die Funktion des stellvertretenden Vorsitzenden betrug die Jahresvergütung 60 TEUR, für jedes weitere Mitglied des Aufsichtsrats 45 TEUR.

## WEITERE ELEMENTE GUTER CORPORATE GOVERNANCE

### INFORMATION UND TRANSPARENZ FÜR AKTIONÄRE

Die Hauptversammlung ist nach dem Gesetz das Medium für die Aktionäre der VIB Vermögen AG zur Stimmrechtsausübung und zur Informationsbeschaffung. Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte auf der jährlich stattfindenden Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft.

Alle gesetzlich erforderlichen Dokumente für die Hauptversammlung sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften auf unserer Internetseite ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) in deutscher Sprache verfügbar. Dazu zählen die Einladung, die Tagesordnungspunkte und etwaige für die Beschlussfassung erforderliche Berichte und Informationen sowie weitere Informationen zur Teilnahme an der Hauptversammlung und Stimmabgabe bzw. zur Wahrung der Aktionärsrechte.

Die Hauptversammlung wird mit dem Ziel organisiert, die Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv zu informieren. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der VIB Vermögen AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Präsenzverhältnisse und die Abstimmungsergebnisse auf der Internetseite ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) unter der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht. Die nächste ordentliche Hauptversammlung der VIB Vermögen AG findet am 2. Juli 2020 in Ingolstadt statt.

Alle Halbjahres- und Geschäftsberichte sowie die Zwischenmitteilungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar. Aktionäre, interessierte Investoren, Analysten sowie die Medien werden vom Vorstand regelmäßig, zeitgleich und unverzüglich über wesentliche

Entwicklungen der Gesellschaft informiert. Das geschieht über die Veröffentlichung von Corporate News bzw. gegebenenfalls Ad-Hoc-Mitteilungen. Die Internetseite der Gesellschaft ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) bietet der interessierten Öffentlichkeit im Bereich „Investor Relations“ darüber hinaus umfangreiche Informationen zur VIB Vermögen AG. Wichtige Termine für die Aktionäre werden alljährlich in einem Finanzkalender zusammengestellt und im Internet veröffentlicht. Die Finanzberichte, der Finanzkalender, Ad-Hoc-Mitteilungen und Presseinformationen stehen im Internet ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) unter „Investor Relations“ als Download zur Verfügung.

### **COMPLIANCE**

Die VIB Vermögen AG ist in ihrem täglichen Geschäftsleben auf ein vertrauensvolles Verhältnis zu all ihren Stakeholdern angewiesen. Verhaltensweisen, die dieses Verhältnis schädigen könnten oder aber den Kapitalmarkt in unfaier Weise beeinflussen oder dem Ansehen unseres Unternehmens schaden könnten, müssen vermieden werden.

Für die Gesellschaft, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter ist daher Compliance nicht nur die Einhaltung bestehender Gesetze, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsvoller Unternehmensführung im täglichen Geschäftsleben umzusetzen. Zentrales Element hierbei ist der konzernweit geltende Verhaltenskodex der VIB mit expliziten Regeln zu fairem Wettbewerbsverhalten und der Vermeidung von Interessenskonflikten, zu Nichtdiskriminierung von Minderheiten und der Korruptionsprävention (konzernweit geltende Antikorruptionsrichtlinie) sowie zum Datenschutz und dem Auftreten der VIB-Mitarbeiter in der Öffentlichkeit.

Für die Einhaltung des Verhaltenskodex ist jeder Mitarbeiter selbst verantwortlich. Für Hinweise zu möglichen Gesetzes- oder Richtlinienverstößen können sich die Mitarbeiter der VIB oder aber auch externe Dritte und Geschäftspartner darüber hinaus unter [Verhaltenskodex@vib-ag.de](mailto:Verhaltenskodex@vib-ag.de) direkt an den Compliance-Verantwortlichen der VIB Vermögen AG wenden.

Die Gesellschaft unterstützt die Mitarbeiter durch regelmäßige Schulungen (bspw. Datenschutz, rechtliche Belange ihres jeweiligen Aufgabengebiets u. a.) in ihrer Eigenverantwortlichkeit, das Thema Compliance in der alltäglichen Arbeit zu berücksichtigen.

### **RISIKOMANAGEMENT**

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d. h. ein effizientes Risikomanagementsystem (RMS) bei. Ein solches RMS dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem Vorstand der VIB Vermögen AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden.

Alle Bereiche des Unternehmens sind in diese Systeme eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Konzernlageberichts als Bestandteil des Geschäftsberichts 2019.

### **RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG**

Die VIB Vermögen AG erstellt ihren Jahresabschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG), der Konzernabschluss wird nach den Grundzügen der International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und der Konzernabschluss aus dem Jahr 2018 wurden von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung.

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und den Konzernabschluss 2019 wurde von der Hauptversammlung 2019 die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers sowie seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht.

# NACHHALTIGKEIT BEI DER VIB VERMÖGEN AG

Die VIB Vermögen AG setzt seit Gründung des Unternehmens im Jahr 1993 auf eine langfristige und nachhaltige Wachstumsstrategie. Dabei ist uns besonders wichtig, dass unsere wirtschaftlichen Ziele in Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung stehen. Diese nehmen wir sehr ernst. Der Erfolg gibt uns Recht – die VIB hat sich seit der Unternehmensgründung zu einem der erfolgreichsten Entwickler und Bestandshalter von Immobilien in den Bereichen Logistik/Light Industry und Einzelhandel in Deutschland entwickelt.

Unser Geschäftsmodell, das wir als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien verfolgen, zeichnet sich durch einen langfristigen Planungshorizont aus – sowohl bei Eigenentwicklungen als auch bei Direkterwerben. So werden unsere Immobilien von unseren Mietern zumeist über mehrere Jahrzehnte genutzt. Entsprechend investieren wir über den gesamten Lebenszyklus in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich achten wir hinsichtlich möglicher Mieterwechsel auf eine vielseitige Nutzbarkeit der Immobilien und einen guten Zustand der Objekte. Zudem verfolgen wir einen Finanzierungsansatz, der größtenteils von langfristigen Annuitätendarlehen geprägt ist.

## NACHHALTIGKEIT – IM AUSTAUSCH MIT UNSEREN STAKEHOLDERN

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen stehen wir in Beziehung zu einer Reihe von Anspruchsgruppen, die wir aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und der regionalen Fokussierung auf Süddeutschland sehr genau kennen. Der regelmäßige Austausch mit ihnen hilft uns dabei, ihre Ansichten und Erwartungen zu verstehen, Verbesserungspotenziale frühzeitig zu identifizieren und daraus konkrete Handlungsmaßnahmen abzuleiten.

Unsere wichtigsten Stakeholder sind unsere Mitarbeiter, Mieter, Aktionäre und Analysten sowie öffentliche Interessensgruppen aus Politik, Gesellschaft und Medien sowie unsere Dienstleister und finanzierenden Banken. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens.

### STAKEHOLDER-ANSATZ VIB: 5 KATEGORIEN



## WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN BEI DER VIB

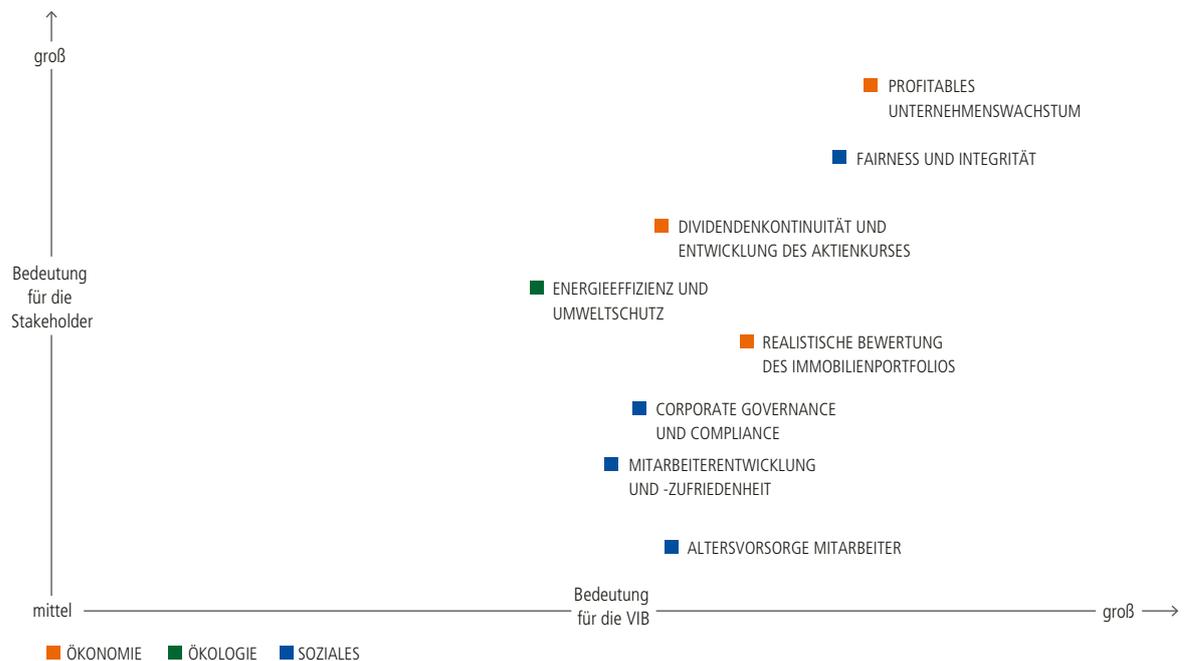
Als erfahrener Immobilienentwickler und -bestandshalter haben wir zu unseren relevanten Stakeholdern ein enges Netzwerk aufgebaut. Aus der täglichen Arbeit und dem langjährigen Austausch mit ihnen haben wir Themen identifiziert, die auf die nachhaltige Entwicklung der VIB besonderen Einfluss haben. Die Wichtigsten haben wir in Form einer Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Um der unterschiedlichen Bedeutung der einzelnen Themen Rechnung zu tragen, wurde eine individualisierte Gewichtung der Themen für jeden einzelnen Stakeholder vorgenommen. Die Wesentlichkeitsmatrix umfasst die aus unserer Sicht wichtigsten ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen, die sowohl für den nachhaltigen Geschäftserfolg der VIB als auch für die Akzeptanz der VIB durch unsere Stakeholder von Bedeutung sind.

## ÖKONOMISCHE, ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Die Grundlage nachhaltiger Unternehmensentwicklung bilden aus unserer Sicht stets ökonomische Faktoren, denn ohne wirtschaftlichen Erfolg kann es auch keine dauerhaft positive Entwicklung in den Bereichen Ökologie und Soziales geben.

Immobilien bieten in Bezug auf ökologische Nachhaltigkeit zahlreiche Ansatzpunkte, die über die bestehenden gesetzlichen Vorschriften hinausgehen. Dabei ist es nachrangig, ob es sich um Logistik-, Handels- oder Büroflächen handelt. Sowohl bei unseren Neubauten als auch bei Bestandsobjekten achten wir deswegen stets auf ökologische Aspekte wie eine ressourcenschonende Bauweise und eine gute Drittverwendungsmöglichkeit.

### WESENTLICHKEITS-MATRIX DER VIB VERMÖGEN AG



## VIB VERMÖGEN AG VOM FREISTAAT BAYERN ALS „BLÜHENDER BETRIEB“ AUSGEZEICHNET

Auch wir selbst gehen beim Thema Nachhaltigkeit mit gutem Beispiel voran. Bereits im März 2017 konnten wir unsere neue Firmenzentrale beziehen, die in puncto ökologischer Nachhaltigkeit Maßstäbe gesetzt hat. Bei der Realisierung dieses Bauvorhabens haben wir besonders auf die Verwendung modernster Technik geachtet. Die neuesten Standards in Sachen Kühl- und Klimatechnologie in Verbindung mit Wärmepumpen sowie eine Photovoltaikanlage, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung und Ladestationen im Bereich Elektromobilität kommen dabei zum Einsatz.

Neben der Vielzahl realisierter, ökologischer Ansatzpunkte am und im Gebäude, lag uns insbesondere eine naturnahe Gestaltung der Außenanlagen am Herzen. Für dieses Engagement zum Schutz der Artenvielfalt wurden wir im März 2020 im Rahmen des „Blühpakts Bayern“ vom bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz als „Blühender Betrieb“ ausgezeichnet.

Aufgrund des zu beobachtenden Rückgangs in der Anzahl der Insekten und ihrem Artenreichtum, hat es sich der „Blühpakt Bayern“ zur Aufgabe gemacht, den Insekten ihren Lebensraum zurückzugeben und dabei für eine spürbare Erholung der Bestände sowie eine Vergrößerung der Insektenvielfalt zu sorgen. Die Auszeichnung als „Blühender Betrieb“ ist eine der Maßnahmen in der Umsetzungsstrategie und soll bayerische Betriebe motivieren ihre Freiflächen blüh- und insektenfreundlich zu gestalten.

Da wir bereits im Zuge der Errichtung unserer neuen Firmenzentral im höchsten Maße Wert auf eine ökologische Gestaltung der Außenanlagen und den Erhalt des Baumbestandes legten, konnten wir über die Erfüllung der Mindestanforderungen hinaus, mit zahlreichen weiteren insektenfreundlichen Maßnahmen punkten.

Auf unserem Firmengelände sind rund 4.500 m<sup>2</sup> naturnah angelegt, was in etwa einem Drittel der einbezogenen Grundstücksfläche entspricht. Unter einer naturnahen Gestaltung verstehen sich ein durchgängiges Blütenangebot von Frühjahr bis Herbst sowie unterschiedliche Lebensräume aus heimischen Wildblumen, Stauden, Sträuchern und Gehölzen. Bei uns kommt es dabei zu



Bayerisches Staatsministerium für  
Umwelt und Verbraucherschutz



### ZENTRALE

Seit 2017 die Firmenzentrale der VIB Vermögen AG: höchste Standards in puncto energieeffizienter Bauweise und ökologischer Nachhaltigkeit

einem Wechsel von Hecken mit heimischen Sträuchern und offenen Wiesenstrukturen. Auch werden begrünte Dachflächen, wie die ca. 200 m<sup>2</sup> große Grünfläche unseres Carport-Daches, als naturnahe Gestaltung angesehen. Für die Wall- und Wiesenflächen verwendeten wir eine spezielle Saatgutmischung. Diese werden außerdem entsprechend eines Pflegeplans nur zu einem Drittel gemäht. Zum Erhalt von Fortpflanzungs- und Überwinterungsstätten bleiben dabei einzelne Bereiche der Blühflächen über den Winter ungemäht stehen. Auf den Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngern verzichten wir in Gänze. Der Fuß- und Bewirtschaftungsweg um unser Gebäude ist als unversiegelter Schotterrasen bzw. wassergebundene Wegedecke ausgebildet. Zu einer Besonderheit gehören außerdem die eigens errichteten, unterschiedlichen Lebensraumstrukturen für Eidechsen und verschiedene Insektenarten, welche durch den Einsatz von Totholz, Steinhäufen und Wassermulden geschaffen wurden. Des Weiteren finden bei uns Wildbienen die Möglichkeit in offenen Bodenstrukturen zu nisten.

Um über die bereits umgesetzten Maßnahmen an unserer Firmenzentrale hinaus einen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten zu können, befassen wir uns auch mit der Steigerung der Biodiversität an ausgewählten Standorten unseres Immobilienportfolios. Hierfür wurde im Sommer 2019 während einer externen Standortuntersuchung durch eine Naturgartenexpertin ein Maßnahmenkatalog zur Förderung der Biodiversität entwickelt. Einige der darin enthaltenen Aspekte wollen wir nun anhand von „Naturmodulen“ umsetzen. Als „Naturmodule“ sind zum Beispiel ein Alpinum, ein Sandarium, ein Blumensaum, ein Totholzhaufen mit einem Käferkeller oder eine Eidechsen- und Reptilienburg denkbar.

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit haben wir auch Berührungspunkte zu den verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen. Im gemeinsamen Miteinander stehen dabei neben ökonomischen und ökologischen Fragen auch immer soziale Aspekte im Mittelpunkt. Wir engagieren uns regional durch Spenden und Förderbeiträge unter anderem an schulischen, wissenschaftlichen, sportlichen und sozialen Projekten.

Neben der Achtung der einschlägigen Rechtsvorschriften gelten bei der VIB auch interne Richtlinien und Prozesse sowie die Regelungen eines konzernweiten Verhaltenskodex und einer Antikorruptionsrichtlinie. Damit soll sichergestellt werden, dass unser tägliches unternehmerisches Handeln stets auch von einem fairen und verantwortungsvollen Umgang miteinander geprägt ist.

## FAZIT

Nachhaltigkeit ist für die VIB Vermögen AG seit der Gründung des Unternehmens vor mehr als 25 Jahren ein wesentlicher Bestandteil des täglichen Geschäfts und unserer Werte. Unser Ziel ist es, nicht nur für unsere Aktionäre und Mieter einen Mehrwert zu schaffen, sondern wir fühlen uns in unserem Handeln auch immer der Öffentlichkeit, unseren Geschäftspartnern und zu guter Letzt auch unseren Mitarbeitern verpflichtet. Für uns ist eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung entscheidend für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens.

Nachhaltigkeitsaspekte finden dabei nicht nur Berücksichtigung im Umgang mit unseren Stakeholdern, sondern bilden den Kern unserer Wachstumsstrategie. Nachhaltiges und profitables Wachstum auf Basis ökologischer und sozialer Aspekte wird unser Handeln auch in den kommenden Jahren bestimmen.

Den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht der VIB Vermögen AG finden Sie im Internet unter [www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de).

# KONZERN- LAGEBERICHT

---

## 36

### **GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

- 36 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 37 Unternehmensziele und -strategie
- 38 Steuerungssystem
- 39 Mitarbeiter

## 39

### **WIRTSCHAFTSBERICHT**

- 39 Markt- und Wettbewerbsumfeld
- 41 Geschäftsverlauf
- 42 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 46 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

## 46

### **RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

- 46 Risikobericht
- 54 Chancenbericht

## 55

### **PROGNOSEBERICHT**

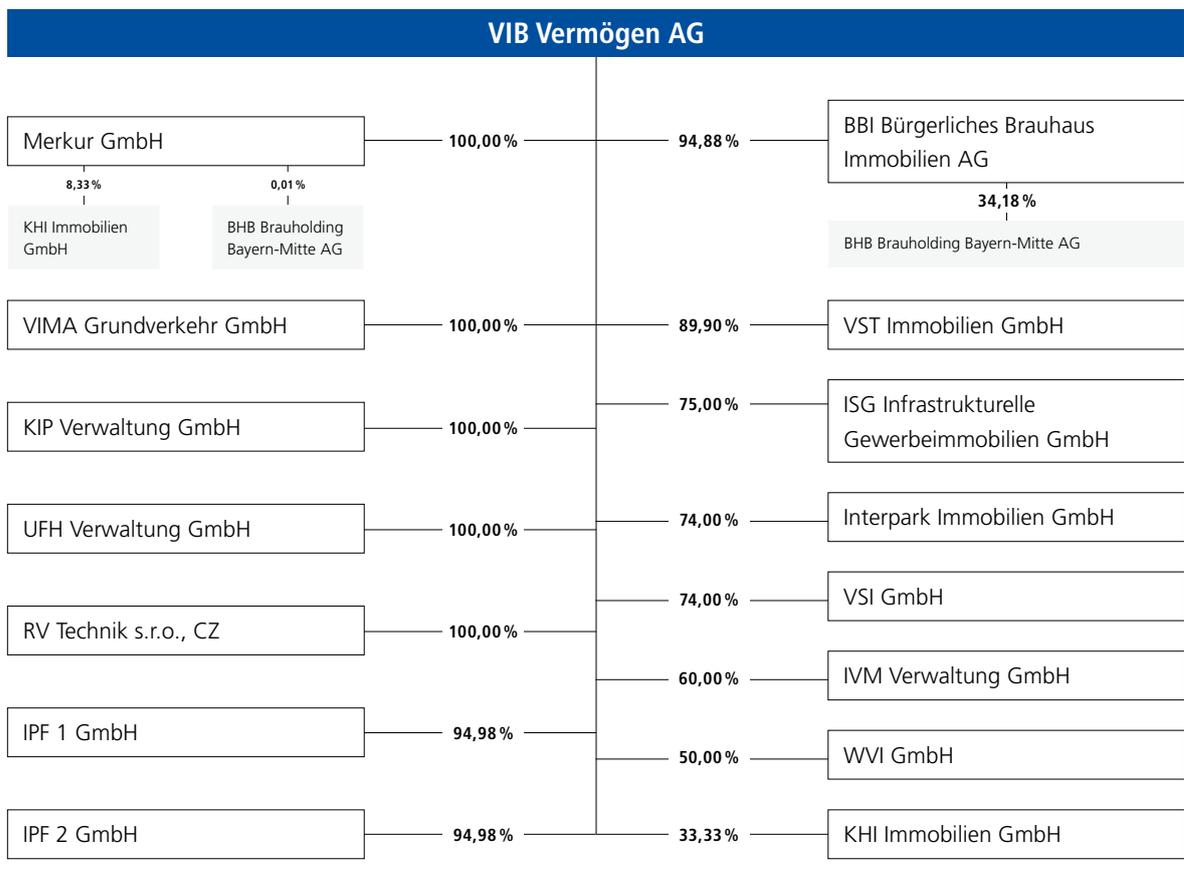
# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## 1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, KONZERNSTRUKTUR UND BETEILIGUNGEN

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „Wir“, „VIB“, „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Aktiengesellschaft. Unser Fokus liegt auf Immobilien im Bereich Logistik/Light-Industry und Einzelhandel im süddeutschen Raum. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market). Es handelt sich jeweils um Notierungen im Freiverkehrsegment.

Unser Geschäftsmodell basiert auf einer „develop-or-buy-and-hold“-Strategie: Wir entwickeln von Grund auf neue Immobilien und erwerben meist bereits voll vermietete Bestandsobjekte, um diese dauerhaft in unser Portfolio zu übernehmen und daraus langfristige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2019 umfasste unser Portfolio insgesamt 109 Objekte. Der Schwerpunkt liegt hier auf Logistik- und Light-Industry-Immobilien, Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,16 Mio. m<sup>2</sup>. Teil unserer Strategie ist auch, dass unsere Immobilien von eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit in direktem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Bei dieser Verwaltungstätigkeit werden wir von unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, unterstützt.

### BETEILIGUNGSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2019



Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („BBI Immobilien AG“, „BBI“). Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 betrug die Beteiligungsquote unverändert 94,9 % des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG („BHB Brauholding AG“, „BHB“) hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2 % der Anteile.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Als Gegenleistung hierfür hat sich die VIB dazu verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI während der Dauer des Vertrages einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen.

## 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Als eine im Freiverkehr notierte Gesellschaft verfolgen wir das Ziel, den Wert unseres Unternehmens durch den Ausbau unseres Immobilienportfolios kontinuierlich und nachhaltig zu steigern. Dabei ermöglicht die Bestandshaltung ertragskräftiger Gewerbeimmobilien wiederkehrende Cash Flows (Funds from Operations, FFO), eine anhaltende Steigerung des Substanzwerts der Gesellschaft (EPRA Net Asset Value, EPRA-NAV) sowie die Ausschüttung angemessener Dividenden an unsere Aktionäre.

Dazu verfolgen wir eine Strategie, die auf drei Säulen beruht:

### DEVELOP-OR-BUY-AND-HOLD-STRATEGIE

Wir erweitern unser Immobilienportfolio fortlaufend durch zielgerichtete Eigenentwicklungen und Akquisitionen in den Regionalzentren des süddeutschen Raums. Dabei legen wir den Fokus auf die Wirtschaftsbereiche Logistik und Einzelhandel. Beide Wirtschaftssegmente haben in Deutschland in der Wertschöpfungskette einen hohen Stellenwert und erzielen seit Jahren konstante Wachstumsraten. Wir konzentrieren uns dabei einerseits auf Mieter aus dem deutschen Mittelstand andererseits auch auf international agierende Konzerne. Um unser Portfolio breit zu diversifizieren, investieren wir zudem auch in Industrie- und Büroimmobilien.

Sowohl bei der Entwicklung neuer Immobilien als auch bei der Akquisition von Bestandsobjekten nutzen wir unser in über mehr als 25 Jahren gewachsenes Netzwerk regionaler und überregionaler Partner. Dabei hat für uns die Wahl eines geeigneten Standorts eines Objekts einen besonders hohen Stellenwert, unabhängig davon ob wir eine Immobilie selbst entwickeln oder kaufen. Ein wichtiges Element unserer Entwicklungsstrategie ist es, dass wir unsere Bauvorhaben im Regelfall erst dann beginnen, wenn für einen wesentlichen Teil des Objekts bereits verbindliche Mietverträge vorliegen. Diese Vorgehensweise minimiert unsere Projekt- und Finanzierungsrisiken und ermöglicht im Sinne des Kunden die zügige und bedarfsgerechte Durchführung der Bauvorhaben.

### NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Das Fundament jedes Immobilienprojekts ist die Finanzierung verbunden mit der richtigen Balance aus Eigen- und Fremdkapital. Hierbei hilft uns der Kontakt zum Finanz- und Kapitalmarkt. Auf der Fremdkapitalseite legen wir den Schwerpunkt vor allem auf Annuitätendarlehen und verfolgen damit einen nachhaltigen und langfristigen Finanzierungsansatz. Dadurch sichern wir uns nicht nur langfristig die nach wie vor niedrigen Zinsen, sondern durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen steigern wir auch kontinuierlich den Substanzwert unseres Portfolios, den sogenannten EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV). Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich z. B. am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Bedarf geeignete Kapitalmaßnahmen, wie z. B. die Ausgabe von Pflichtwandelanleihen oder die Durchführung einer klassischen Kapitalerhöhung.

### INHOUSE-PORTFOLIO-VERWALTUNG

Bei der Immobilienverwaltung verzichten wir bewusst auf externe Dienstleister und setzen vielmehr auf eine Verwaltung durch unsere eigenen Mitarbeiter. Durch die langfristige Vermietung unserer Immobilien an Ankermieter sollen zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten sowie die Leerstandsquote minimiert werden.

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

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

Die VIB konzentriert sich auf die wesentlichen finanziellen Steuerungsgrößen Umsatzerlöse, bereinigtes EBT (Ergebnis vor Steuern) und FFO (Funds from Operations).

Die Umsatzerlöse sind Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten EBT (Ergebnis vor Steuern) handelt es sich um die wichtigste Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Die Bereinigung um Sonderfaktoren und Bewertungseffekte erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen. Es errechnet sich aus dem EBITDA (Ergebnis

vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisation) abzüglich der Abschreibungen, Amortisation und der Zinsen. Der FFO ist für uns die wichtigste Kenngröße mit Blick auf die operative Entwicklung unseres Immobilienportfolios und lässt sich aus dem EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) ableiten. Bei der Berechnung bleiben darüber hinaus mögliche Bewertungseffekte der Immobilien, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge sowie sonstige Einmaleffekte ohne Berücksichtigung.

Die wichtigsten nichtfinanziellen Steuerungsgrößen der VIB sind die Leerstandsquote und der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten.

Die Leerstandsquote zeigt den Anteil unserer gesamten Nutzfläche, der zum Stichtag nicht vermietet ist und daher auch keine Mieteinnahmen erwirtschaftet. Berechnet wird die Leerstandsquote auf Basis der zu erzielenden annualisierten Jahresnettomieten der Objekte.

Die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen unserer langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben dem Gesamtvolumen der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der Zinsaufwendungen, die gleichzeitig auch eine der größten Aufwandspositionen in unserer Gewinn- und Verlustrechnung darstellen.

#### STEUERUNGSKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahl	Beschreibung	2019	2018
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	91,0 Mio. EUR	86,8 Mio. EUR
Bereinigtes EBT	Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	56,0 Mio. EUR	51,7 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	48,9 Mio. EUR	45,3 Mio. EUR
		<b>Wert per</b>	<b>Wert per</b>
		<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	1,0 %	0,7 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	2,10 %	2,33 %

## 4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 35 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2018: 32 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus waren zusätzlich 6 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2018: 5 Mitarbeiter) überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsver-

hältnissen für die Bewirtschaftung einiger Immobilien an- gestellt. Die hier entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zu- sammen aus Martin Pfandzelter (Vorsitzender) und Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen).

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung der Weltwirtschaft war 2019 vor allem geprägt von einer globalen Konjunkturschwäche, dem Handelskonflikt zwischen den USA und China sowie den Risiken eines unregulierten Brexit. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) blieb das weltweite Wirtschaftswachstum deutlich hinter dem Vorjahr zurück.

Diesem Trend konnte sich auch die Eurozone nicht entziehen, so dass sich auch hier die wirtschaftliche Entwicklung spürbar abgeschwächt hat. Während sich die Binnen- nachfrage sowie der Arbeitsmarkt nach wie vor robust zeigten, waren vor allem die exportorientierten Länder von der Abwärtsbewegung betroffen.

Die deutsche Wirtschaft ist zwar auch im vergangenen Jahr wieder gewachsen, allerdings fiel das Wachstum mit 0,6 % deutlich geringer aus als im Vorjahr, wo noch ein Plus von 1,5 % erreicht wurde. Ausschlaggebend für das geringe Wachstum waren rückläufige Exporte aufgrund der Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China sowie der allgemein schwächelnden Weltkonjunktur. Als Stütze der deutschen Wirtschaft erwies sich hingegen weiter die Binnenwirtschaft, da, angesichts von Rekordbeschäftigung und steigender Kaufkraft, die Konsumausgaben der Verbraucher auf hohem Niveau blieben. Wie schon in den Vor- jahren trug auch der anhaltende Bauboom, gestützt von den weiterhin niedrigen Zinsen, positiv zum moderaten Wirtschaftswachstum des vergangenen Jahres bei.

Der DAX erreichte im vergangenen Jahr ein Plus von mehr als 25 %, was dem größten Jahresgewinn seit 2013 ent- sprach. Die Märkte profitierten neben den niedrigen Zinsen auch davon, dass die Notenbanken angesichts der schwä- chelnden Konjunktur ihrer Strategie einer expansiven Geld- politik weiter treu blieben.

### BRANCHENENTWICKLUNG

Als gewerblicher Immobilienbestandhalter ist die VIB vor- wiegend auf die Wirtschaftsbereiche Logistik und Einzel- handel spezialisiert. Beide Segmente haben in Deutschland einen hohen Stellenwert in der Wertschöpfungskette und erzielen seit Jahren konstante Wachstumsraten.

Der Einzelhandel ist nach der Automobilindustrie die zweit- größte Branche und erwirtschaftete in 2019 einen Jahres- umsatz von 544 Mrd. EUR, was einem Plus von 3,2 % ge- genüber dem Vorjahr entspricht. Dem Einzelhandel folgt als drittgrößter Wirtschaftsbereich Deutschlands die Logistik. Mit einem Jahresumsatz von 279 Mrd. EUR konnte hier im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 1,8 % er- reicht werden. Im dem 1,1 Bio. EUR schweren europäischen Logistikmarkt hält Deutschland dank seiner zentralen geo- graphischen Lage, der hohen Infrastrukturqualität sowie modernster Logistiktechnologien einen Anteil von 25 % am Gesamtmarkt.

Was den deutschen Immobilienmarkt angeht, so war die Nachfrage nach dieser Asset-Klasse trotz des nur moderaten Wirtschaftswachstums ungebrochen hoch. Der Grund für den anhaltenden Immobilienboom in Deutschland ist neben den stabilen politischen und wirtschaftlichen Strukturen auch das weiter anhaltende Niedrigzinsniveau. Das Transaktionsvolumen des deutschen Immobilienmarktes, also der Kauf bzw. Verkauf von Immobilien im Bereich Wohnen und Gewerbe, erreichte in 2019 mit 91,3 Mrd. EUR ein neues Allzeithoch. Im Vorjahr lag das Volumen bei 79,0 Mrd. EUR.

Die für die VIB relevanten, gewerblichen Immobiliensegmente Logistik, Einzelhandel und Büro entwickelten sich im vergangenen Jahr erneut positiv. Im Bereich Logistik konnte ein Zuwachs von rund 3 % auf 7,3 Mrd. EUR erreicht werden. Das Segment Einzelhandel legte um 7 % auf 11,0 Mrd. EUR zu, der Bereich Büroimmobilien erreichte mit einem Transaktionsvolumen von 36,5 Mrd. EUR ein Plus von 22 % gegenüber dem Vorjahr.

Auch wenn sich das Transaktionsvolumen im Logistikbereich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig erhöht hat, so herrscht aufgrund verkürzter Produktzyklen, dem zunehmenden Outsourcing von Logistikdienstleistungen sowie dem boomenden E-Commerce eine weiterhin hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien. Ursache für den nur moderaten Anstieg des Transaktionsvolumens ist die Tatsache, dass das Angebot von Bestandsobjekten sowie die Flächenverfügbarkeit für Neubauten zunehmend eingeschränkt waren.

Der Einzelhandel steht vor allem wegen der fortschreitenden Digitalisierung und dem demographischen Wandel vor großen Herausforderungen. Während sich der Markt für großflächige Shopping-Center und High-Street-Immobilien zunehmend angespannt zeigt, sehen Immobilieninvestoren Wachstumspotential v. a. im Bereich der Fachmarktzentren. Dies liegt einerseits an dem vergleichsweise günstigen Miet- und Nebenkostenniveau dieser Immobilienklasse. Andererseits sind im Umfeld von Fachmarktzentren oft auch eine Reihe nahversorgungsorientierter Mieter wie z. B. Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte angesiedelt, was in der Regel dann mit einer hohen Besucherfrequenz in diesem Bereich verbunden ist.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2019	Ist 2019
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>		
Umsatzerlöse	88,5 bis 92,5 Mio. EUR	91,0 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	52,0 bis 54,5 Mio. EUR	56,0 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	45,5 bis 48,0 Mio. EUR	48,9 Mio. EUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>		
	Prognose für 31.12.2019	Ist 31.12.2019
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	1,0 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	moderate Reduzierung ggü. Wert zum 31.12.2018 (2,33 %)	2,10 %

Die VIB hat ihren Wachstumskurs der letzten Jahre fortgesetzt und konnte in 2019 alle selbstgesteckten finanziellen Leistungsziele erreichen bzw. übertreffen.

Die Umsatzerlöse lagen mit 91,0 Mio. EUR innerhalb des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 88,5 und 92,5 Mio. EUR. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hatten die anteiligen Mieteinnahmen aus den im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Akquisitionen und Eigenentwicklungen sowie die im Vorjahr fertiggestellten Objekte, die in 2019 erstmals über das komplette Jahr hinweg Mieteinnahmen generierten.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag im Berichtszeitraum mit 56,0 Mio. EUR leicht über der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 52,0 bis 54,5 Mio. EUR. Hauptgrund für diese positive Entwicklung waren niedrigere Zinsaufwendungen aufgrund des weiter gesunkenen durchschnittlichen Zinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten.

Neben den finanziellen Zielen konnte die Gesellschaft auch alle nichtfinanziellen Leistungsziele erfüllen:

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatten wir für den 31. Dezember 2019 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 1,0 % konnten wir dieses Ziel erreichen (31.12.2018: 0,7 %). Ein wichtiger Baustein für die erneut sehr niedrige Quote war die Inhouse-Verwaltung unseres Immobilienportfolios durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns.

Bei der durchschnittlichen Verzinsung unseres Darlehensportfolios erreichten wir zum 31. Dezember 2019 einen Wert von 2,10 %. Prognostiziert wurde eine moderate Verbesserung gegenüber dem Stichtagswert von 2,33 % zum 31. Dezember 2018. Dank der weiterhin niedrigen Zinskonditionen für Neufinanzierungen sowie für aus der Zinsbindung laufende Bestandsdarlehen, konnte die prognostizierte Reduzierung erreicht werden.

Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 48,9 Mio. EUR. Damit konnte aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung die Anfang des Jahres abgegebene Prognose von 45,5 bis 48,0 Mio. EUR übertroffen werden.

### 3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

#### ERTRAGSLAGE

##### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2019	2018	Veränderung
Umsatzerlöse	90.995	86.789	+4,8 %
EBIT	92.953	86.952	+6,9 %
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	70.634	67.498	+4,6 %
EBT	78.287	71.200	+10,0 %
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	55.968	51.746	+8,2 %
Konzernergebnis	65.411	59.895	+9,2 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert & verwässert)	2,29	2,09	+9,6 %

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2019 um 4,2 Mio. EUR auf 91,0 Mio. EUR (Vorjahr: 86,8 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen der Neuinvestitionen sowie die im Vorjahr fertiggestellten Objekte, die in 2019 erstmals über das gesamte Geschäftsjahr Mieterlöse generierten. Die Position Umsatzerlöse umfasst neben den Mieteinnahmen auch die Betriebskostenzahlungen der Mieter. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 1,6 Mio. EUR (Vorjahr: 1,4 Mio. EUR) und enthalten wie im Vorjahr vornehmlich Erträge aus Versicherungserstattungen für Gebäudeschäden. Die Summe der betrieblichen Erträge, die sich aus den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammensetzen, stiegen um 4,4 Mio. EUR auf 92,6 Mio. EUR (Vorjahr: 88,2 Mio. EUR).

Die Marktbewertung unserer Immobilien und Grundstücke zum 31. Dezember 2019 führte zu positiven Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) in Höhe von 22,3 Mio. EUR (Vorjahr: 19,5 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen. Im Saldo kam es zu Werterhöhungen von 29,5 Mio. EUR (Vorjahr: 27,7 Mio. EUR) sowie Wertminderungen von 7,2 Mio. EUR (Vorjahr: 8,2 Mio. EUR).

Die Aufwendungen für Investment Properties haben aufgrund gestiegener Aufwendungen für Nebenkosten und Instandhaltungsmaßnahmen auf 16,1 Mio. EUR zugenommen (Vorjahr: 15,0 Mio. EUR). Der Personalaufwand betrug 3,9 Mio. EUR (Vorjahr: 3,7 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen wie im Vorjahr bei 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen lagen bei 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR) und enthalten vor allem planmäßige Abschreibungen auf das eigengenutzte Verwaltungsgebäude der VIB Vermögen AG. Nach Abzug der Abschreibungen erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 93,0 Mio. EUR (Vorjahr: 87,0 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte der Immobilien bereinigte EBIT verbesserte sich um 3,1 Mio. EUR auf 70,6 Mio. EUR (Vorjahr: 67,5 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus „at equity bewertete Beteiligungen“, im Wesentlichen aus der Beteiligung an der BHB Brauholding AG, lag bei 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten wir Zinserträge von rund 0,02 Mio. EUR (Vorjahr: 0,01 Mio. EUR). Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten ist die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen weiter zurückgegangen und lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 15,0 Mio. EUR (Vorjahr: 15,6 Mio. EUR). Die Aufwendungen für die Garantiedividende an die Aktionäre der BBI Immobilien AG lagen wie im Vorjahr bei 0,2 Mio. EUR.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich im Berichtsjahr um 7,1 Mio. EUR auf 78,3 Mio. EUR (Vorjahr: 71,2 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte in Höhe von 22,3 Mio. EUR (Vorjahr: 19,5 Mio. EUR) lag das EBT bei 56,0 Mio. EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr überproportional um 4,2 Mio. EUR bzw. 8,2 % gesteigert werden (Vorjahr: 51,7 Mio. EUR). Sondereinflüsse haben sich wie im Vorjahr nicht ergeben. Die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag bei 6,92 % (31.12.2018: 7,02 %). Mit diesem guten Ergebnis unterstreichen wir erneut die hohe operative Leistungsfähigkeit des gesamten VIB-Konzerns.

Die Ertragssteuern lagen bei 12,9 Mio. EUR (Vorjahr: 11,3 Mio. EUR). Davon entfielen 5,5 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 5,0 Mio. EUR) und 7,4 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 6,3 Mio. EUR). Die Ertragssteuerquote lag bei 16,5 % (Vorjahr: 15,9 %).

Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 65,4 Mio. EUR und lag 5,5 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 59,9 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie betrug 2,29 EUR (Vorjahr: 2,09 EUR).

## VERMÖGENSLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.359.731	1.234.908	+10,1 %
Investment Properties	1.296.352	1.182.548	+9,6 %
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	671.864	610.098	+10,1 %
Eigenkapital	577.295	527.593	+9,4 %
Eigenkapitalquote	42,5 %	42,7 %	-0,2 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 124,8 Mio. EUR auf 1.359,7 Mio. EUR erhöht (31.12.2018: 1.234,9 Mio. EUR). Innerhalb der Bilanz stellten die Investment Properties, also die Immobilien, Grundstücke und Anlagen im Bau mit 1.296,4 Mio. EUR (31.12.2018: 1.182,5 Mio. EUR) die größte Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind um 5,7 Mio. EUR auf 11,9 Mio. EUR gestiegen (31.12.2018: 6,2 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2019 bei 41,4 Mio. EUR (31.12.2018: 38,1 Mio. EUR). Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte lagen bei 3,6 Mio. EUR (31.12.2018: 6,0 Mio. EUR) und umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,0 Mio. EUR (31.12.2018: 1,6 Mio. EUR) sowie sonstige Vermögenswerte von 2,5 Mio. EUR (31.12.2018: 4,4 Mio. EUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände haben von 31,0 Mio. EUR auf 36,7 Mio. EUR zugenommen.

Infolge des gestiegenen Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 auf 577,3 Mio. EUR (31.12.2018: 527,6 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote ist zum Bilanzstichtag leicht auf 42,5 % zurückgegangen (31.12.2018: 42,7 %).

Das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage lagen unverändert bei 27,6 Mio. EUR bzw. 191,2 Mio. EUR. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) wurden 9,8 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen eingestellt, so dass sich diese Position zum 31. Dezember 2019 auf 85,6 Mio. EUR erhöht hat (31.12.2018: 75,8 Mio. EUR).

Das kumulierte Ergebnis stieg zum Bilanzstichtag um 16,9 % auf 248,5 Mio. EUR (31.12.2018: 212,7 Mio. EUR). Hierbei wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2019 von 63,2 Mio. EUR (Vorjahr: 57,6 Mio. EUR), andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 17,9 Mio. EUR (Vorjahr: 16,5 Mio. EUR). Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöhte sich von 22,8 Mio. EUR auf 25,3 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden lagen am 31. Dezember 2019 bei 744,8 Mio. EUR (31.12.2018: 665,4 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, also im Wesentlichen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienportfolios, die um 73,1 Mio. EUR auf 680,9 Mio. EUR zunahmen (31.12.2018: 607,8 Mio. EUR). Die Position derivative Finanzinstrumente umfasst Zinsswaps zur Risiko-Steuerung aufgenommener Bankdarlehen und hat sich gegenüber dem Stichtag des Vorjahres auf 1,2 Mio. EUR verringert (31.12.2018: 2,9 Mio. EUR).

Die passiven latenten Steuern resultierten im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Immobilien in der IFRS- und der Steuerbilanz und stiegen zum Stichtag auf 59,8 Mio. EUR (31.12.2018: 52,2 Mio. EUR). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr war hauptsächlich auf die Portfoliovergrößerung im Rahmen der Neuinvestitionen und den positiven Wertänderungen bei den Investment Properties zurückzuführen.

Die kurzfristigen Schulden sind von 41,9 Mio. EUR auf 37,6 Mio. EUR zurückgegangen, was hauptsächlich auf eine Abnahme der kurzfristigen Finanzschulden bzw. Bankdarlehen auf 27,7 Mio. EUR zurückzuführen ist (31.12.2018:

33,3 Mio. EUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten, vor allem Verpflichtungen aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen, sind leicht auf 7,3 Mio. EUR gestiegen (31.12.2018: 7,1 Mio. EUR).

Die Finanzlage des VIB-Konzerns ermöglichte es auch im Jahr 2019 einen Teil der anstehenden Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren. Zudem haben wir im Berichtsjahr aber auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig fällige Darlehen getilgt. Nicht zuletzt durch die laufende Tilgung unserer Annuitätendarlehen konnte der EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 613,0 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2018: 559,9 Mio. EUR).

#### NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
Investment Properties	1.296.352	1.182.548
Sonstiges Anlagevermögen	10.033	8.042
Anteile an assoziierten Unternehmen	11.941	6.238
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-33.488	-26.781
Nettofinanzverbindlichkeiten	-671.864	-610.098
<b>NAV / Nettovermögen (unverwässert)</b>	<b>612.974</b>	<b>559.949</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>22,23</b>	<b>20,30</b>

#### NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2019	31.12.2018
NAV / Nettovermögen (unverwässert)	612.974	559.949
<b>NAV / Nettovermögen (verwässert)</b>	<b>612.974</b>	<b>559.949</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
Potentielle Stammaktien aus:		
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>22,23</b>	<b>20,30</b>

## FINANZLAGE

Unser Finanzmanagement umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vornehmlich der Ausbau des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung finanzieller Stabilität ist die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements. Zum Bilanzstichtag verfügten wir unverändert zum Vorjahr über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 12,4 Mio. EUR.

**AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE**

IN TEUR	2019	2018	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	69.125	60.727	+8.398
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-98.297	-67.451	-30.846
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	34.895	-240	+35.135
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	36.738	31.015	+5.723

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 69,1 Mio. EUR (Vorjahr: 60,7 Mio. EUR).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 98,3 Mio. EUR, gegenüber 67,4 Mio. EUR im Vorjahr. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf weiter gestiegenen Investitionen in das Immobilienportfolio zurückzuführen.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kam es im Saldo zu einem Mittelzufluss von 34,9 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelabfluss von 0,2 Mio. EUR). Dabei lag der Mittelzufluss aus der Auf-

nahme von Bankkrediten aufgrund der höheren Investitionen in das Immobilienportfolio bei 107,5 Mio. EUR (Vorjahr: 56,4 Mio. EUR), für Dividenden wurden 18,8 Mio. EUR ausbezahlt (Vorjahr: 17,4 Mio. EUR). Für die Tilgung von Finanzkrediten wurden Auszahlungen in Höhe von 40,0 Mio. EUR geleistet, was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr von 16,3 Mio. EUR entspricht (Vorjahr: 23,7 Mio. EUR). Aufgrund der weiter gesunkenen Durchschnittsverzinsung sind die Zinszahlungen für Finanzkredite von 15,6 Mio. EUR auf 15,0 Mio. EUR zurückgegangen.

In Summe stieg der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2019 um 5,7 Mio. EUR auf 36,7 Mio. EUR.

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

IN TEUR	2019	2018
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>92.953</b>	<b>86.952</b>
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	3	25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	313	308
Wertänderung von Investment Properties	-22.319	-19.454
	<b>70.950</b>	<b>67.831</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.968	-15.597
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	18	8
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	449	3
Aufwand aus Garantiedividende	-166	-166
	<b>56.283</b>	<b>52.079</b>
Steueraufwand effektiv	-5.492	-5.038
	<b>50.791</b>	<b>47.041</b>
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-1.862	-1.743
<b>FFO absolut</b>	<b>48.929</b>	<b>45.298</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.779
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,77 €</b>	<b>1,64 €</b>
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	29,80 €	21,20 €
<b>FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag</b>	<b>5,94 %</b>	<b>7,74 %</b>

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, erhöhte sich im Geschäftsjahr von 45,3 Mio. EUR auf 48,9 Mio. EUR.

#### **4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS**

Aus Sicht des Vorstands der VIB Vermögen AG kann das Geschäftsjahr 2019 als erfolgreich angesehen werden. Die in der Vorjahresprognose selbstgesteckten Ziele konnten erfüllt bzw. übererfüllt werden. Bei den Umsatzerlösen konnte aufgrund des Ausbaus des Immobilienportfolios erneut ein Zuwachs erwirtschaftet werden.

Als Unternehmen sehen wir uns derzeit einigen Risiken ausgesetzt, wie z. B. einem ungeordneten Brexit, der neuerlichen Eskalation internationaler Handelskonflikte oder im Besonderen auch einer Verschärfung der wirtschaftlichen Lage durch die Ausbreitung des Coronavirus. Trotz der aktuellen Risikolage ist die VIB aus Sicht des Vorstands auch im laufenden Geschäftsjahr 2020 gut aufgestellt, um sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis weiter zu wachsen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die gegenwärtige Coronakrise auch auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auswirken wird. Die Größenordnung dieser Auswirkung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## **RISIKOBERICHT**

### **1. RISIKOMANAGEMENT**

Die VIB Vermögen AG bewegt sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch eine stark gestiegene Dynamik und Komplexität gekennzeichnet ist. Damit verbunden sind sich regelmäßig wandelnde Rahmenbedingungen im täglichen Geschäftsleben, die eine Vielzahl von Bereichen wie z. B. Politik und Gesellschaft, Rechtsprechung sowie Wirtschaft und Technik betreffen können. Änderungen dieser Rahmenbedingungen können den Geschäftsablauf beeinflussen und sind mitunter auch mit Risiken für das Unternehmen verbunden. Zu diesem Zweck hat die VIB Vermögen AG ein Risikomanagementsystem (RMS) etabliert, das eine frühzeitige Erkennung potenzieller Risiken ermöglicht. Das RMS stellt sicher, dass der Vorstand zeitnah über das Eintreten eines Risikofalls informiert ist und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

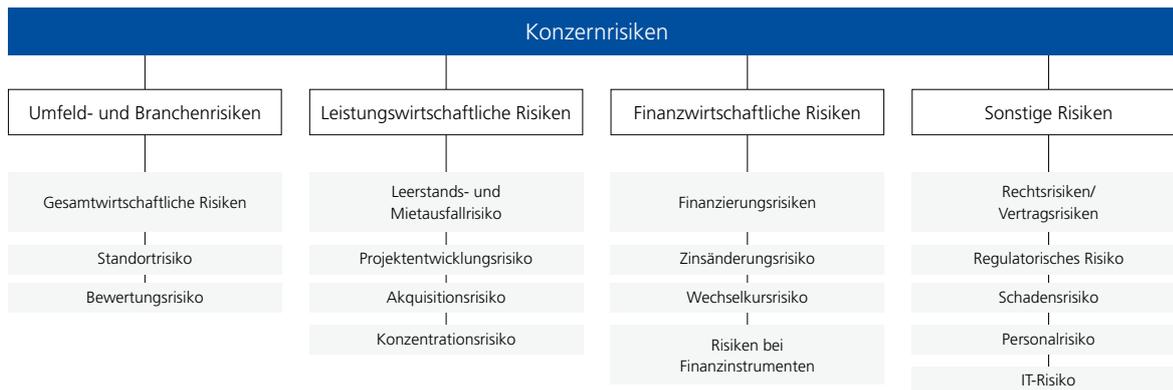
### **GRUNDPRINZIPIEN DES RISIKOMANAGEMENTS**

Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu steigern. Dabei definieren wir Risiken sowohl als die Gefahr möglicher Verluste aber auch die Gefahr, dass Gewinnpotentiale nicht oder nur unzureichend ausgeschöpft werden können.

Die Risikopolitik bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und wird vom Vorstand vorgegeben. Um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das bei allen Tochtergesellschaften im Konzernverbund im Einsatz ist. Dieses RMS ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der Gesellschaft eingebunden – insbesondere im operativen Immobiliengeschäft, in die Controlling- und Planungsprozesse, den konzernweiten Rechnungslegungsprozess sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Risikoberichterstattung erfolgt in regelmäßigem Turnus, mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden.

Wir unterteilen die potentiellen Risiken in vier Kategorien, die auch konzernweit in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden:



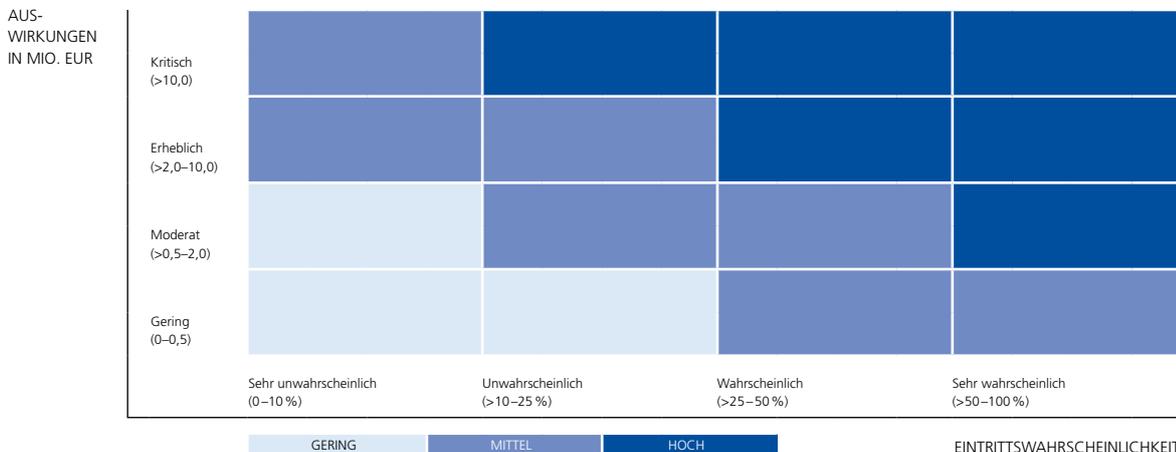
Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotential für die VIB ermöglichen (siehe Grafik Risikomatrix):

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.

2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.

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

**RISIKOMATRIX DES VIB-KONZERNS**



## **2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie internen Unternehmensrichtlinien und -prozessen erstellt wird.

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Gem. § 290 i. V. m. § 293 HGB ist die VIB Vermögen AG zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehört auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

Die Abschlusserstellung erfolgt zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden laufend zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht. Um mögliche Fehler und Abweichungen bei der Abschlusserstellung zu identifizieren und abzuwehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein. Durch die Verwendung von IT-Systemen

mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen ist zudem eine automatisierte Kontrollstruktur etabliert, die zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit gewährleistet. Alle internen Prozesse und Richtlinien im Rahmen der Abschlusserstellung werden regelmäßig auf ihre Effektivität geprüft und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst.

Nach erfolgter Abschlusserstellung und Prüfung durch den beauftragten Wirtschaftsprüfer werden der Konzernabschluss und der dazugehörige Lagebericht dem Aufsichtsrat zur Prüfung vorgelegt. Diese Prüfung erfolgt unter Anhörung des Wirtschaftsprüfers. Nach der Prüfung erfolgt die Billigung des Konzernabschlusses durch den Aufsichtsrat.

## **3. RISIKEN DES UNTERNEHMENS**

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikolage der Gesellschaft vor allem aufgrund der sich ausbreitenden Coronakrise erhöht. Dies hat Auswirkungen auf eine Reihe der im Folgenden dargestellten Einzelrisiken des Unternehmens.

### **UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN**

#### **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN**

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wird grundsätzlich auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Im Falle einer konjunkturellen Eintrübung besteht die Gefahr, dass sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen verringert. Dies könnte in der Folge zu einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen sowie einem sinkenden Mietniveau führen.

Aufgrund internationaler Handelskonflikte, der Abkühlung der Weltwirtschaft sowie den Folgen des Brexit hat sich der wirtschaftliche Aufschwung in Deutschland in 2019 weiter abgeschwächt. Während vor allem die Binnennachfrage nach wie vor eine Stütze der deutschen Wirtschaft war, sind die Exporte deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben.

Aufgrund dieser Risiken sowie insbesondere den derzeit nicht absehbaren Auswirkungen durch die Ausbreitung des Coronavirus, sind gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Folgen für Deutschland zu erwarten, welche aus unserer Sicht derzeit jedoch nicht verlässlich prognostizierbar sind.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB mit ihrer Immobilienstrategie seit jeher auf ein breit diversifiziertes Portfolio und Mieterklientel. Um das Risiko langfristiger Leerstände möglichst gering zu halten, vereinbaren wir mit unseren Mietern grundsätzlich lange Mietvertragslaufzeiten sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien.

Aufgrund der aktuell nicht abschätzbaren Folgen durch die Ausbreitung des Coronavirus haben wir die Einschätzung eines gesamtwirtschaftlichen Risikos für die VIB von der Kategorie gering auf mittel angehoben (Vorjahr: gering).

#### **STANDORTRISIKO**

Bei der Akquisition sowie der Entwicklung von Immobilien können sich aus der Fehlbeurteilung der Immobilienlage, z. B. aufgrund einer sich ändernden Verkehrsinfrastruktur, oder der Fehleinschätzung des lokalen Mietmarktes, bestimmte Risiken ergeben. Dies könnte sich in der Folge negativ auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieterlöse auswirken. Um solche Risiken zu begrenzen, erfolgt im Vorfeld jeder Transaktion eine umfassende Due Dilligence. Darüber hinaus ermöglicht unser Inhouse-Portfolio-Management ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, so dass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

Wir schätzen das Risiko einer allgemeinen Verschlechterung der Standortqualität unserer Objekte wie im Vorjahr als gering ein.

#### **BEWERTUNGSRISIKO**

Die Wertentwicklung von Immobilien unterliegt zahlreichen Faktoren, auf welche die VIB nur begrenzten Einfluss hat. Abhängig von der Entwicklung dieser Faktoren besteht das Risiko, dass sich der Wert des Immobilienportfolios verringern kann und die Gesellschaft Bewertungsverluste hinnehmen muss. Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios zu erhalten, wird einmal im Jahr der Marktwert aller Immobilien im Rahmen des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF) von einem unabhängigen externen Immobilien-Bewerter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge.

Zu den wesentlichen exogenen Risiken, auf welche die Gesellschaft keinen Einfluss hat, zählen z. B. konjunkturelle Veränderungen, die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus und die Inflation. Als Folge daraus kann es zu einer

abnehmenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, insgesamt sinkenden Mietniveaus sowie steigenden Leerstandsquoten kommen. Darüber hinaus hängt der Wert einer Immobilie auch von internen Faktoren, wie z. B. dem Zustand des Objekts oder der Restlaufzeit der Mietverträge ab.

Um diese Risiken zu minimieren, ist das Immobilienportfolio der VIB sowohl regional als auch branchenspezifisch breit diversifiziert. Darüber hinaus ermöglicht die Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien einen sehr engen Kontakt zu unseren Mietern, so dass im Bedarfsfall schnell auf Probleme und sich ändernde Mieter-Anforderungen reagiert werden kann.

Auch wenn sich die konjunkturelle Lage in Deutschland im laufenden Jahr voraussichtlich nicht wesentlich verbessern wird, so sehen wir derzeit kein signifikant erhöhtes Risiko einer Abwertung unseres Immobilienportfolios. Wir stufen dieses Risiko daher – analog zum Vorjahr – als mittel ein.

#### **LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN**

##### **LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO**

Als langfristiger Immobilienbestandhalter unterliegen wir einem gewissen Mietausfall- und Leerstandsrisiko.

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

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dies erleichtert bei Ausfall eines Mieters die zeitnahe Anschlussvermietung des Objekts. Dank der genannten Maßnahmen liegt die Leerstandsquote der VIB liegt seit Jahren konstant unter 3 % und erreichte zum 31. Dezember 2019 einen erneut sehr guten Wert von 1,0 %.

Aufgrund der derzeitigen konjunkturellen Abkühlung in Verbindung mit des seit Mitte März geltenden Shutdowns für Teile der Wirtschaft, sehen wir aktuell ein erhöhtes Risiko für Leerstände und Mietausfälle. Bis zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses verzeichnet der VIB-Konzern nur unwesentliche Mietausfälle. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gegenmaßnahmen erhöhen wir jedoch die Einstufung eines Leerstands- und Mietausfallrisikos gegenüber dem Vorjahr von gering auf mittel.

### PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKO

Wir unterliegen als Immobilienentwickler bestimmten Risiken, die sich aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung von Immobilien ergeben.

Im Rahmen von Projektentwicklungen werden im Einzelfall auch Grundstücke erworben, für welche noch kein Baurecht besteht. Für den Fall, dass von den Behörden kein Baurecht erteilt wird, besteht das Risiko, dass das geplante Bauvorhaben nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden kann. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass veranschlagte Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden. Dies könnte zur Folge haben, dass die von der VIB kalkulierten Entwicklungsrenditen nicht mehr realisiert werden.

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

Darüber hinaus unterliegt die Immobilienentwicklung einer Reihe weiterer Risiken wie z. B. einer falscher Markt- und Wettbewerbseinschätzung, fehlerhafter Standortauswahl, Kontaminationsrisiken bei Grundstücken und Gebäuden, Verstoß gegen Denkmalschutz- und Umweltauflagen oder aber auch Bauausführungsmängel und Gewährleistungsansprüchen. Um allgemeine Projektentwicklungsrisiken zu minimieren, sowie die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenbudgets sicherzustellen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben mit entsprechenden Generalunternehmen zusammen.

Auch wenn es bis zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses noch zu keinen Verzögerungen gekommen ist, kann es aufgrund der Coronakrise zu Verzögerungen im Fortgang laufender Bauvorhaben kommen, weshalb wir ein Projektentwicklungsrisiko als mittel einstufen (Vorjahr: mittel).

### AKQUISITIONSRISIKO

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

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

Durch unsere mehr als 25-jährige Erfahrung als Immobilienbestandhalter und entsprechende Vernetzung in den gewerblichen Immobilienmarkt, versuchen wir dieses Risiko zu begrenzen. Zudem führen wir im Vorfeld jeder Transaktion eine umfassende technische, finanzielle sowie rechtliche Due Dilligence durch.

Aktuell schätzen wir die negativen Folgen eines Akquisitionsrisikos für den VIB-Konzern – analog zum Vorjahr – als gering ein.

### KONZENTRATIONSRISIKO

Das Immobilienportfolio der VIB ist hinsichtlich der Kernbranchen Logistik und Einzelhandel sowie in regionaler Hinsicht diversifiziert. Unsere Mieterklientel umfasst dabei kleine- und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio der VIB gibt es dabei einige Ankermieter, die auch mehrere Objekte angemietet haben. Dabei besteht das Risiko, dass einzelne Ankermieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten könnten oder im schlechtesten Fall Insolvenz anmelden müssen. Diese wäre mit Zahlungsausfällen der Mieter und somit erheblichen negativen Einflüssen auf die Ertragslage des Unternehmens verbunden.

Um das Risiko unerwartet hoher Leerstände oder Mietausfälle zu begrenzen, legt die VIB den Fokus auf die Mieterauswahl sowie auf langlaufende Mietverträge. Die seit vielen Jahren niedrige Leerstandsquote von unter 3 % ist der Beleg für ein derartig ausgerichtetes Immobilienmanagement bei der VIB.

Da von den wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise sowohl kleinere Einzelmietler sowie größere Mietergruppen betroffen sein können, haben wir die Einstufung des Konzentrationsrisikos von im Vorjahr gering auf mittel erhöht.

## FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

### FINANZIERUNGSRISIKO

Die langfristigen Folgen internationaler Handelsstreitigkeiten, des Brexit sowie der Ausbreitung des Coronavirus sind gegenwärtig nur schwer prognostizierbar. Aus Sicht des Vorstands könnte sich eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellt. Für die VIB könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung geplante Immobilienprojekte nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügt die VIB zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.

Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich durch die Coronakrise ein gestiegenes Finanzierungsrisiko ab. In Folge des Shutdowns, der auch Teile unserer Mieter betrifft, sind Mietstundungen sowie teilweise Mietausfälle zu erwarten. Um die nötige Flexibilität zur Reaktion auf Liquiditätsausfälle sicherzustellen, reagiert die Gesellschaft mit der Ausschöpfung und Erhöhung von Finanzierungsspielräumen und einer Überprüfung und Optimierung anstehender Investitionsentscheidungen. Dies in Verbindung mit der guten Kapitalausstattung und der niedrigen Leerstandsquote sehen wir die Gesellschaft auch weiterhin gut aufgestellt.

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Gesamtrisikos erhöhen wir im Vergleich zum Vorjahr die Risikoeinstufung von gering auf mittel.

### ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

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

Um möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinsschwankungen abgesichert zu sein, schließen wir zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend zehn Jahren ab. Ergänzt werden diese im Finanzierungsmix fallweise durch Schuldscheindarlehen mit einer fixen Laufzeitvereinbarung.

Vor dem Hintergrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus nehmen wir aber auch Kredite mit variablen Zinsvereinbarungen in Anspruch, die sich etwa am EURIBOR orientieren. Bezogen auf das Gesamtvolumen der Darlehensverbindlichkeiten im VIB-Konzern lag der Anteil der variabel verzinsten Darlehen zum 31. Dezember 2019 bei kleiner 10 %.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate rechnen wir nicht mit einem größeren Anstieg des Kapitalmarktzinses. Wir schätzen daher mögliche Auswirkungen eines Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage der VIB analog zum Vorjahr als gering ein.

### WECHSELKURSRISIKO

Bei Darlehen, Krediten und Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2019 halten wir keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

Entsprechend stufen wir ein Wechselkursrisiko analog zum Vorjahr als gering ein.

### RISIKEN BEI FINANZINSTRUMENTEN

Zur Absicherung von Zinsrisiken hat die VIB teilweise für variabel verzinsliche Darlehen Zinsswaps (derivatives Finanzinstrument) abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften (Bankdarlehen) eine Sicherungsbeziehung (synthetische Festzinskredite). Mögliche Zinsänderungen und damit verbundene Wertänderungen der Swaps haben keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft. Diese Finanzinstrumente dienen ausschließlich zur Absicherung von Zinsrisiken und werden nicht zu Spekulationszwecken eingesetzt.

Wie schon im Vorjahr stufen wir mögliche Risiken aus Finanzinstrumenten als gering ein.

## SONSTIGE RISIKEN

### RECHTS- UND VERTRAGSRISIKEN

Geplante Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen werden von der VIB mit großer Aufmerksamkeit verfolgt, um zeitnah auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen, gerade im Bereich des Bau- und Umweltrechts aber auch im Kapitalmarkt- und Steuerrecht, könnten ein Risiko darstellen, das zusätzliche Kosten verursacht bzw. sich im Einzelfall nachteilig auf die Geschäftsentwicklung der VIB auswirkt.

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften könnten auch an Gerichtsverfahren beteiligt sein, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken stehen. Solche Verfahren könnten negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben. Derzeit ist die VIB an keinem Gerichtsverfahren beteiligt, welches erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens haben könnte.

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

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

Aktuell sind keine gravierenden Rechts- und Vertragsrisiken bekannt, die eine Gefahr für die Gesellschaft darstellen könnten. Wir stufen dieses Risiko daher, analog zum Vorjahr, als gering ein.

### REGULATORISCHES RISIKO

Als Aktiengesellschaft unterliegt die VIB Vermögen AG in Deutschland einer Reihe von Gesetzen und Vorschriften wie dem Aktiengesetz (AktG), dem Wertpapierhandelsgesetz (WpHG) oder dem Handelsgesetzbuch (HGB). Darüber hinaus werden seit Jahren auch auf der Ebene der Europäischen Union verstärkt Maßnahmen ergriffen, die eine Verbesserung des Anlegerschutzes und die Regulierung und bessere Überwachung des Finanzsektors zum Ziel haben – auch vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2008.

Im Jahr 2016 ist die EU-Marktmisbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien. Die VIB verfügt bereits durch die am regulierten Markt in München gelistete Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG über Kapitalmarkt-Know-how, speziell im Hinblick auf die umfangreichen Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes.

Die VIB unterliegt in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld einem Steuerrisiko aufgrund sich ändernder Steuergesetze und Steuerrechtsprechung. Dies trifft bei der VIB insbesondere auf den Bereich der Ertrags- und Umsatzsteuergesetze zu. Bei einer fehlerhaften Darstellung von Steuersachverhalten gegenüber den Finanzbehörden könnte die Steuerbelastung und somit die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft beeinträchtigt werden. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind durch die Finanzbehörden keine Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die VIB geführt haben.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z. B. dem am 14. November 2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) oder der seit Januar 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financials Instruments Directives). Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand und den Fachabteilungen regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig werden entsprechende Maßnahmen zur Abwehr und Reduzierung möglicher Risiken eingeleitet. Im Bedarfsfall greifen wir auch auf externe Spezialisten zurück, die uns in allen relevanten rechtlichen und regulatorischen Fragen beratend zur Seite stehen.

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

Wir schätzen aktuell ein regulatorisches Risiko, analog zum Vorjahr, als gering ein.

#### **SCHADENSRISIKO**

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

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

Die VIB schätzt die negativen Folgen eines Schadensrisikos für die Gesellschaft analog zum Vorjahr als gering ein.

#### **PERSONALRISIKO**

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

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

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

#### **IT-RISIKO**

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe im VIB-Konzern stützen sich auf IT-Systeme, weshalb das Unternehmen einem IT-Risiko unterliegt. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen.

Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um in kurzer Zeit die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten wiederherzustellen.

Durch die am 25. Mai 2018 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat sich das allgemeine Datenschutzrisiko gemäß der in der Verordnung festgelegten Geldbußen bei Verstößen erhöht. Um diesem Risiko entgegenzuwirken, wird bei der VIB größter Wert auf Vertraulichkeit von Daten, sichere Passwörter sowie Zugangs- und Berechtigungskonzepte aber auch die Schulung der Mitarbeiter in Bezug auf die DSGVO gelegt.

In einer zunehmend vernetzten und globalisierten Welt nimmt auch das Risiko digitaler Angriffe auf die IT-Landschaft eines Unternehmens immer weiter zu. So könnte ein Cyber-Zwischenfall zu einem längeren Ausfall der Systeme, dem Verlust von Daten oder auch geistigem Eigentum führen. Dies wäre mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für die VIB verbunden.

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

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die IT-Risiken nicht wesentlich verändert. Wir stufen dieses Risiko unverändert als gering ein.

## ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Unser Risikomanagement ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Nach unserer Einschätzung hat sich die aktuelle Risikolage aufgrund der Coronakrise in einigen Risikobereichen des VIB-Konzerns erhöht. Trotzdem sind aus Sicht des Vorstands aktuell keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

## CHANCENBERICHT

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg des VIB-Konzerns auch die Wahrnehmung sich bietender Chancen von großer Bedeutung. Dabei ist es wichtig, dass Chancen möglichst frühzeitig identifiziert und bewertet und entsprechend den personellen und finanziellen Ressourcen des Unternehmens umgesetzt werden. Ziel der VIB ist dabei stets ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiken und Chancen, um im Sinne aller Stakeholder den Unternehmenswert langfristig zu steigern.

Trotz des geringeren Wachstums haben sich die Wirtschaftsbereiche Logistik und der Einzelhandel, die Kerngeschäftsfelder der VIB, erneut relativ gut entwickelt. Aufgrund des geringen Angebots und der starken Nachfrage sind die Perspektiven am Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin grundsätzlich als gut zu bezeichnen. Dabei ist nach Auskunft von Jones Lang LaSalle vor allem die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Deutschland ungebrochen hoch, wobei diese allerdings auch in diesem Jahr von der Angebotsseite nur unzureichend erfüllt werden konnte. Hier sehen wir die Chance, auch zukünftig nachhaltig und profitabel zu wachsen; gerade auch vor dem Hintergrund, dass Immobilienakquisitionen aufgrund der hohen Preise und des geringen Angebots derzeit sehr schwierig sind und auch weniger Ertragspotential bieten. Um unsere geplanten Entwicklungsrenditen zu realisieren, wollen wir bei Projektentwicklungen auch weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie unserem Netzwerk, gerade im wirtschaftsstarke süddeutschen Raum, profitieren.

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

Das Immobilienportfolio der VIB umfasst mittlerweile 109 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1,16 Mio. m<sup>2</sup>. Auf einigen freien Flächen dieser Objekte bietet sich noch weiteres Entwicklungspotential, um durch gezielte Nachverdichtungen, also der Errichtung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen auf Bestandsflächen, neue vermietbare Flächen zu schaffen. Dies bietet der VIB die Chance um zusätzliche Mietererlöse zu generieren, ohne dass dabei neue Grundstücksflächen erworben werden müssen. Da das Grundstück bereits vorhanden ist, liegen auch die erzielbaren Entwicklungsrenditen i. d. R. über dem Niveau des Marktes.

Ein ausgewogener Finanzierungsmix ist für uns eine weitere wichtige Säule zur Erreichung unserer Wachstumsziele. Hier ist einerseits die Fremdkapitalseite von großer Bedeutung. Durch unsere langjährige Erfahrung haben wir ein Netzwerk zu den finanzierenden Banken aufgebaut. Dadurch, und nicht zuletzt dank des weiterhin günstigen Zinsumfelds, sind wir in der Lage, für Neu- und Anschlussfinanzierung unserer Immobilienprojekte entsprechende Konditionen zu vereinbaren. Unsere bevorzugte Finanzierungsart sind Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen von zehn Jahren. Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes.

Andererseits nutzen wir als im Freiverkehr notiertes Unternehmen auch die Möglichkeiten der Eigenkapitalfinanzierung. Durch den aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt, der hohen Transparenz gegenüber unseren Investoren und Analysten können wir bei Bedarf auf alle Formen der Eigenkapitalfinanzierung, wie z.B. Pflichtwandelanleihen oder Kapitalerhöhungen zurückgreifen. Die Entwicklung unseres Aktienkurses bestätigt die Nachfrage nach der Aktie der VIB. So haben wir uns langfristig nicht nur besser entwickelt als die Vergleichsindizes DAX und SDAX, auch den Immobilienbranchenindex EPRA-Deutschland haben wir in dieser Betrachtung hinter uns gelassen.

Wir sehen für die Finanzierung unseres Unternehmenswachstums zukünftig sowohl auf der Fremdkapital- als auch auf der Eigenkapital-Seite die Chance, sehr gute Konditionen zu vereinbaren, die in der Folge auch einen positiven Effekt auf die Ertragslage des Unternehmens haben können.

## ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DES CHANCENBERICHTS

Die VIB Vermögen AG hat sich mit ihrem Geschäftsmodell, insbesondere in den Segmenten Logistik und Einzelhandel im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etabliert. Die Gesellschaft verfügt über ein Immobilienportfolio mit einer langen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von fünf Jahren und drei Monaten und einer seit Jahren niedrigen Leerstandsquote.

Wir sehen die VIB auch angesichts der gestiegenen Risiken gut aufgestellt, um ihre auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und diesbezüglich auch sich zukünftig bietende Marktopportunitäten zu nutzen.

# PROGNOSEBERICHT

Bei unserer 12-Monatsplanung gehen wir von grundsätzlich stabilen Rahmenbedingungen in Deutschland aus, um durch gezielte Immobilieneigenentwicklungen, Akquisitionen und Nachverdichtungen zu wachsen. Darüber hinaus kann es im Rahmen der Portfoliooptimierung auch zu vereinzelt Objektverkäufen kommen.

Die Umsatzplanung wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2019 durchgeführt. Des Weiteren sind anteilige Umsatzerlöse von Objekten berücksichtigt, die im Laufe des Jahres 2020 fertiggestellt werden. Basierend auf diesen Annahmen rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr 2020 mit Umsatzerlösen von 91,0 bis 97,0 Mio. EUR (2019: 91,0 Mio. EUR).

Für 2020 rechnen wir unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen mit einem EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen zwischen 55,0 und 59,0 Mio. EUR (2019: 56,0 Mio. EUR). Beim FFO erwarten wir für das laufende Jahr einen Anstieg auf 48,0 bis 52,0 Mio. EUR (2019: 48,9 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2020 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31. Dezember 2019: 1,0 %). Da auch mittelfristig nicht mit steigenden Zinsen zu rechnen ist, erwarten wir bis zum 31. Dezember 2020 eine weitere leichte Reduzierung des Durchschnittszinssatzes für unsere Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2019: 2,10 %).

Mögliche negative Folgen durch die Ausbreitung des Coronavirus sind nach Auffassung des Vorstands derzeit nicht verlässlich prognostizierbar und deswegen nicht Bestandteil dieser Prognose.

Neuburg/Donau, den 17. April 2020



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

## 58

### **KONZERNABSCHLUSS**

- 58 IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung
- 59 IFRS-Konzern-  
Gesamtergebnisrechnung
- 60 IFRS-Konzern-Bilanz
- 62 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 64 IFRS-Konzern-Eigenkapital-  
Veränderungsrechnung

## 66

### **KONZERNANHANG**

- 66 A. Allgemeine Angaben  
und Darstellung des  
Konzernabschlusses
- 67 B. Anwendung der IFRS
- 69 C. Konsolidierungskreis und  
Rechnungslegungsmethoden
- 88 D. Erläuterungen zur Gewinn- und  
Verlustrechnung und zur Bilanz
- 122 Bestätigungsvermerk

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
<b>Umsatzerlöse</b>	D.1	<b>90.995</b>	<b>86.789</b>
Sonstige betriebliche Erträge	D.2	1.645	1.443
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>92.640</b>	<b>88.232</b>
Wertänderungen von Investment Properties	D.3	22.319	19.454
Aufwendungen für Investment Properties	D.4	-16.057	-14.968
Personalaufwand	D.5	-3.861	-3.678
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	-1.775	-1.780
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>93.266</b>	<b>87.260</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D.7	-313	-308
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>92.953</b>	<b>86.952</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	450	3
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D.9	18	8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.10	-14.968	-15.597
Aufwand aus Garantiedividende	D.11	-166	-166
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>78.287</b>	<b>71.200</b>
Ertragsteuern	D.12	-12.876	-11.305
<b>Konzernergebnis</b>		<b>65.411</b>	<b>59.895</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		63.159	57.610
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D.13	2.252	2.285
<b>ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.14	2,29	2,09
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>2,29</b>	<b>2,09</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.14	2,29	2,09
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>2,29</b>	<b>2,09</b>

# IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2019

IN TEUR	Anhang	2019	2018
<b>Konzernergebnis</b>		<b>65.411</b>	<b>59.895</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		86	-6
Ertragsteuereffekt		0	0
		<b>86</b>	<b>-6</b>
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		1.747	1.923
Ertragsteuereffekt	D.21	-250	-280
		<b>1.497</b>	<b>1.643</b>
<b>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>1.583</b>	<b>1.637</b>
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		-365	122
Ertragsteuereffekt	D.21	58	-19
		<b>-307</b>	<b>103</b>
<b>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>-307</b>	<b>103</b>
<b>Übriges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.276</b>	<b>1.740</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>66.687</b>	<b>61.635</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		64.400	59.310
nicht beherrschende Aktionäre		2.287	2.325

# IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

## AKTIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		2	5
Sachanlagen	D.16	10.031	8.037
Investment Properties	D.17	1.296.352	1.182.548
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	D.18	11.941	6.238
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.318.326</b>	<b>1.196.828</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D.19	3.555	5.983
Bankguthaben und Kassenbestände	D.20	36.738	31.015
Aktive Rechnungsabgrenzung		1.112	1.082
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>41.405</b>	<b>38.080</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.359.731</b>	<b>1.234.908</b>

**PASSIVA**

IN TEUR	ANHANG	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>	D.21		
Gezeichnetes Kapital		27.580	27.580
Kapitalrücklage		191.218	191.218
Gewinnrücklagen		85.559	75.766
Kumulierte Ergebnisse		248.539	212.680
Cash Flow Hedges		-929	-2.387
Fremdwährungsumrechnung		22	-64
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>551.989</b>	<b>504.793</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		25.306	22.800
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>577.295</b>	<b>527.593</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.22	680.915	607.849
Derivative Finanzinstrumente	D.23	1.161	2.908
Latente Steuern	D.24	59.824	52.248
Pensionsrückstellungen	D.25	2.928	2.363
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>744.828</b>	<b>665.368</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.26	27.687	33.264
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.28	1.669	599
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D.29	827	827
Sonstige Verbindlichkeiten	D.30	7.298	7.120
Passive Rechnungsabgrenzung		127	137
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>37.608</b>	<b>41.947</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.359.731</b>	<b>1.234.908</b>

# IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019

IN TEUR	ANHANG	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresergebnis (nach Steuern)		65.411	59.895
+/- Zinsergebnis	D.9, 10	14.950	15.589
+/- Ertragsteueraufwand	D.12	12.876	11.305
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	D.7	312	308
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen		565	75
+/- Fair-Value-Änderungen Investment Properties	D.3	-22.319	-19.454
+/- Ergebnisse von assoziierten Unternehmen	D.8	-450	-3
+/- gezahlte Ertragsteuern		-4.422	-5.223
<b>Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)</b>		<b>66.923</b>	<b>62.492</b>
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-365	122
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind		2.399	-1.601
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		168	-286
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)</b>		<b>69.125</b>	<b>60.727</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>			
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen		-2	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	D.16	-2.301	-52
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D.17	-93.051	-66.376
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	D.18	-5.317	-1.023
- Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen		-9.201	0
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties		11.575	0
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-98.297</b>	<b>-67.451</b>

IN TEUR	ANHANG	01.01.– 31.12.2019	01.01.– 31.12.2018
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	D.32	107.500	56.430
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	D.14	–18.823	–17.397
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	D.32	–40.011	–23.748
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		1.115	0
+ erhaltene Zinsen	D.9	18	8
+ erhaltene Dividenden		64	64
– gezahlte Zinsen	D.10	–14.968	–15.597
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>34.895</b>	<b>–240</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		69.125	60.727
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		–98.297	–67.451
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		34.895	–240
<b>Veränderung Cash Flow</b>		<b>5.723</b>	<b>–6.964</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	D.20	31.015	37.979
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	D.20	<b>36.738</b>	<b>31.015</b>

# IFRS-KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019**

IN TEUR

---

**Stand 01.01.2019**

---

Periodenergebnis

---

Übriges Ergebnis

---

**Gesamtergebnis**

---

Einstellungen in Gewinnrücklagen

---

Erstkonsolidierung VST GmbH

---

Ausschüttungen

---

**Stand 31.12.2019**

---

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2018 BIS 31. DEZEMBER 2018**

---

**Stand 01.01.2018**

---

Periodenergebnis

---

Übriges Ergebnis

---

**Gesamtergebnis**

---

Einstellungen in Gewinnrücklagen

---

Ausschüttungen

---

**Stand 31.12.2018**

---

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>75.766</b>	<b>212.680</b>	<b>-2.387</b>	<b>-64</b>	<b>504.793</b>	<b>22.800</b>	<b>527.593</b>
0	0	0	63.159	0	0	63.159	2.252	65.411
0	0	0	-303	1.458	86	1.241	35	1.276
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.856</b>	<b>1.458</b>	<b>86</b>	<b>64.400</b>	<b>2.287</b>	<b>66.687</b>
0	0	9.070	-9.070	0	0	0	0	0
0	0	723	0	0	0	723	1.115	1.838
0	0	0	-17.927	0	0	-17.927	-896	-18.823
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>85.559</b>	<b>248.539</b>	<b>-929</b>	<b>22</b>	<b>551.989</b>	<b>25.306</b>	<b>577.295</b>
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>66.071</b>	<b>181.208</b>	<b>-3.985</b>	<b>-58</b>	<b>462.034</b>	<b>21.321</b>	<b>483.355</b>
0	0	0	57.610	0	0	57.610	2.285	59.895
0	0	0	105	1.598	-6	1.697	44	1.741
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.715</b>	<b>1.598</b>	<b>-6</b>	<b>59.307</b>	<b>2.329</b>	<b>61.636</b>
0	0	9.695	-9.695	0	0	0	0	0
0	0	0	-16.548	0	0	-16.548	-850	-17.398
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>75.766</b>	<b>212.680</b>	<b>-2.387</b>	<b>-64</b>	<b>504.793</b>	<b>22.800</b>	<b>527.593</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

---

## A. ALLGEMEINE ANGABEN UND DARSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

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

Kernkompetenzen des Konzerns sind der Zukauf, die Entwicklung 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 (§ 315e Abs. 3 HGB).

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des 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 DER IFRS

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS-IC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2019 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

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

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
IFRS 16	Leasingverhältnisse	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderungen an IFRS 9	Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderungen an IAS 19	Plananpassungen, -kürzungen oder -abgeltungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Änderungen an IAS 28	Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen
Sonstige	Verbesserungen zu IFRS (2015 bis 2017)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen

### IFRS 16

Das IASB hat im Januar 2016 den Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leasingverhältnisse veröffentlicht. IFRS 16 enthält ein umfassendes Modell zur Identifizierung von Leasingvereinbarungen und zur Bilanzierung beim Leasinggeber und Leasingnehmer. Kernaspekt des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit künftig für den Leasingnehmer. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Die neuen Regelungen waren im Geschäftsjahr verpflichtend erstmalig anzuwenden.

Für die VIB als Leasinggeber ergeben sich durch IFRS 16 keine wesentlichen Änderungen. Aufgrund der unwesentlichen Leasingverhältnisse im Unternehmen in 2019, bei denen der Konzern als Leasingnehmer auftritt, sind die Auswirkungen des IFRS 16 von untergeordneter Bedeutung (siehe hierzu Kapitel D Punkt 34. Leasingvereinbarungen).

## IFRIC 23 – UNSICHERHEIT BEZÜGLICH DER ERTRAGSTEUERLICHEN BEHANDLUNG

Im Juni 2017 veröffentlichte das IASB IFRIC 23 Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung. Die Verlautbarung legt dar, dass die steuerliche Behandlung bestimmter Sachverhalte und Transaktionen von der zukünftigen Anerkennung durch die Finanzverwaltung oder die Finanzgerichtsbarkeit abhängen kann. Während IAS 12 Ertragsteuern regelt, wie tatsächliche und latente Steuern zu bilanzieren sind, ergänzt IFRIC 23 die Regelungen in IAS 12 hinsichtlich der Berücksichtigung von Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung von Sachverhalten und Transaktionen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Änderungen auf den VIB Konzern ergeben sich hieraus nicht.

Der Konzern betrachtet steuerliche Sachverhalte jeweils einzeln pro Steuersubjekt. Die ertragsteuerliche Behandlung von Geschäftsvorgängen bezieht sich größtenteils auf Gesellschaften in Deutschland mit grenzüberschreitenden Themen im geringen Umfang. Es bestanden keine wesentlichen Ermessensentscheidungen, die zu unsicheren Steuerpositionen führen. Der Konzern geht nicht davon aus, dass die steuerliche Behandlung von den Steuerbehörden nicht akzeptiert werden. Die Einführung der Interpretation hat somit keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Alle weiteren neuen oder geänderten Standards haben ebenfalls keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns, da die Änderungen häufig nur der Klarstellung von Dokumentationen oder Ausweisfragen dienen bzw. keine Geschäftsvorfälle innerhalb des Konzerns betreffen.

Das IASB hat die nachfolgend aufgelisteten **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits in EU-Recht übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend** anzuwenden waren. Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
Änderung an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform des Zinssatz-Benchmarks (IBOR-Reform)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
Änderung an IAS1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
Sonstige	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept in IFRS	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen

Die geänderten Standards haben keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns, da die Änderungen häufig nur der Klarstellung von Dokumentationen oder Ausweisfragen dienen bzw. keine Geschäftsvorfälle innerhalb des Konzerns betreffen.

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2019 noch nicht verpflichtend** anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU noch nicht in Kraft gesetzt.

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
Änderung an IAS 1	Klassifizierung von Schulden in kurz- oder langfristig	für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderungen an IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
IFRS 17	Versicherungsverträge	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen

Der Konzern beabsichtigt, sämtliche Änderungen zu den Standards und Anpassungen der Interpretationen zum jeweils vorgeschriebenen Datum des Inkrafttretens anzuwenden.

Der IASB veröffentlichte im Oktober 2018 Änderungen der Definition eines Geschäftsbetriebs in IFRS 3. Hierdurch soll den Unternehmen die Entscheidung erleichtert werden, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt. Da die Änderungen prospektiv auf Transaktionen anzuwenden sind, die am oder nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Änderungen stattfinden, werden sich für den Konzern zum Übergangszeitpunkt keine Auswirkungen ergeben.

Der neu eingeführte Standard IFRS 17 ist auf den Konzern nicht anwendbar und wird daher keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns haben.

### C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, welche von der VIB AG unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

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

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IFRS 10 (Konzernabschlüsse) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten für den

Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zudem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

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.

Die Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen erstellt. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die bei der Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet wurden, sind im Folgenden dargestellt.

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

## **BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS**

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

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

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

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

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

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

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

Stufe 1 – In aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden notierte (nicht berichtigte) Preise

Stufe 2 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt direkt oder indirekt beobachtbar ist.

Stufe 3 – Bewertungsverfahren, bei denen der Inputparameter der niedrigsten Stufe, der für die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert insgesamt wesentlich ist, auf dem Markt nicht beobachtbar ist.

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 eingestuften langfristigen Vermögenswerten) Bemessungen des beizulegenden Zeitwerts fest.

Für die Bewertung des Immobilienbestands wird ein externer Bewerter beauftragt. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand neu getroffen. Entscheidende Kriterien für die Auswahl des Bewerter sind Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit, Expertise und die Einhaltung professioneller Standards. Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter sowie die für die Immobilien zuständigen Objektmanager entscheiden nach Gesprächen mit dem externen Bewerter, 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 Bewerter werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Objekts überprüft, und beurteilt, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

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

## **ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2019 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

- › BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (Kapitalanteil 34,2 %)
- › KHI Immobilien GmbH (Kapitalanteil 41,7 %)
- › WVI GmbH (Kapitalanteil 50,0 %)

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

## **ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERMÖGENSWERTE**

Die Umgliederung langfristiger Vermögenswerte in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchst wahrscheinlich sein. 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 8.5 als eine unterscheidbare Teilaktivität des Unternehmens definiert, welche ähnliche langfristige Erträge bzw. vergleichbare wirtschaftliche Merkmale aufweist. Die einzelnen Geschäftssegmente sollten sich zudem hinsichtlich der Risiken, Chancen und Ertragsquellen von den anderen Segmenten unterscheiden.

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Der 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, die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann.

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

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

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

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

## ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe aus laufendem und latentem Steueraufwand dar.

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

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. -forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und 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 oder direkt im Eigenkapital erfasst werden.

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

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

## IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE (LIZENZEN, INKL. SOFTWARE)

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten bewertet. Bei erworbener Software wird aufgrund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von vier 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 den Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

## 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:

- › Geschäftsgebäude (eigen) 30–35 Jahre
- › sonstige Sachanlagen 3–12 Jahre

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

## ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTIES)

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle fremdvermieteten 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 Bewerter (Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising). Der Bewerter 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:

- › erwartete Bruttomiete
- › erwartete Mietausfälle durch Leerstände
- › Bewirtschaftungskosten  
(nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erbbauzinsen)
- › erwartete Ausfallrisiken bei Mieten und Umlagen
- › Instandhaltungsaufwendungen
- › Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die Bruttomieten umfassen vertraglich vereinbarte Mieten sowie für kurzfristige Leerstände marktübliche Mieten. Die Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze werden individuell für jedes zu bewertende Objekt ermittelt bzw. nach Kategorien zusammengefasst (wir verweisen hierzu auf Kapitel D. Punkt 17 Investment Property).

Die Transaktionskosten eines potentiellen typischen Erwerbers werden durch einen Abschlag vom Barwert berücksichtigt.

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cash-Flow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf Punkt 17 in Kapitel D.

Grundstücke in Entwicklung 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 aufgrund 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. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – für den überwiegenden Teil der Objekte der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2019 wurden diese daher mit den fortgeführten Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

## **LEASINGVERHÄLTNISSE**

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

### **VIB AG KONZERN ALS LEASINGNEHMER**

Der Konzern hat als Leasingnehmer nur Verträge in unwesentlichem Umfang abgeschlossen.

### **VIB AG KONZERN ALS LEASINGGEBER**

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

## **FINANZINSTRUMENTE**

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

## **FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

### **ERSTMALIGER ANSATZ UND BEWERTUNG**

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

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zu seinem beizulegenden Zeitwert sowie im Falle eines finanziellen Vermögenswerts, der nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird, zuzüglich der Transaktionskosten. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungskomponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet.

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

Das Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte spiegelt wider, wie ein Unternehmen seine finanziellen Vermögenswerte steuert, um Cashflows zu generieren. Je nach Geschäftsmodell entstehen die Cashflows durch die Vereinnahmung vertraglicher Cashflows, den Verkauf der finanziellen Vermögenswerte oder durch beides.

### **FOLGEBEWERTUNG**

Der Konzern hält ausschließlich Finanzinstrumente der Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (Schuldinstrumente), wobei die folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- › Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten und
- › die Vertragsbedingungen des finanziellen Vermögenswerts führen zu festgelegten Zeitpunkten zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

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

Die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte des Konzerns enthalten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögensgegenstände, unter denen überwiegend Versicherungserstattungen ausgewiesen sind.

### **AUSBUCHUNG**

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

### **WERTMINDERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN**

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

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

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Daher verfolgt er Änderungen des Kreditrisikos nicht nach, sondern erfasst stattdessen zu jedem Abschlussstichtag eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

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

## **FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

Die Kategorie „Verbindlichkeiten“ hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss.

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten, Darlehen einschließlich Kontokorrentkrediten und derivative Finanzinstrumente.

### **ERSTMALIGER ANSATZ UND BEWERTUNG**

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

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

### **FOLGEBEWERTUNG**

Die Folgebewertung finanzieller Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab.

Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

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

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

### **AUSBUCHUNG**

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

## **DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSBEZIEHUNGEN**

### **ERSTMALIGE ERFASSUNG UND FOLGEBEWERTUNG**

Der Konzern hat in der Vergangenheit Zinsswaps abgeschlossen, um sich gegen Zinsrisiken (Absicherung von Cashflows) abzusichern. Diese derivativen Finanzinstrumente werden zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zum beizulegenden Zeitwert angesetzt und in den Folgeperioden wiederum mit dem beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Derivative Finanzinstrumente werden als finanzielle Vermögenswerte angesetzt, wenn ihr beizulegender Zeitwert positiv ist, und als finanzielle Verbindlichkeiten, wenn er negativ ist.

Zu Beginn der Absicherung wurden sowohl die Sicherungsbeziehung als auch die Risikomanagementzielsetzungen und -strategien des Konzerns im Hinblick auf die Absicherung formal festgelegt und dokumentiert.

Der wirksame Teil des Gewinns oder Verlusts aus einem Sicherungsinstrument wird im sonstigen Ergebnis in der Rücklage für die Absicherung von Cashflows erfasst, während der unwirksame Teil sofort erfolgswirksam erfasst wird. Die Rücklage für die Absicherung von Cashflows wird auf den niedrigeren der folgenden Beträge angepasst: den kumulierten Gewinn oder Verlust aus dem Sicherungsinstrument seit Beginn der Sicherungsbeziehung oder die kumulierte Änderung des beizulegenden Zeitwerts des gesicherten Grundgeschäfts.

Der im sonstigen Ergebnis kumulativ erfasste Betrag wird in derselben Periode oder denselben Perioden, in der bzw. denen sich die abgesicherten Cashflows auf das Periodenergebnis auswirken, als Umgliederungsbetrag in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert.

## **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.

## EIGENKAPITAL

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

## RÜCKSTELLUNGEN

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

## 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 (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral im übrigen Ergebnis gezeigt und direkt unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

## FREMDWÄHRUNGEN

### FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG

Der Konzernabschluss wird in 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 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.

#### **RISIKOMANAGEMENT**

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

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

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

## **BEWERTUNGSUNSIHERHEITEN, ERMESSENSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN**

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

- › 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 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 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 2020 zu erwarten.

## ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2019 wurden neben dem Mutterunternehmen 13 (im Vorjahr 12) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2019:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.19	31.12.18
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Pilsen (Tschechien)	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	–/–
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00

Im Geschäftsjahr 2019 hat die VIB Vermögen AG die Mehrheit der Geschäftsanteile an der VST Immobilien GmbH (89,90 %) entgeltlich erworben. Im Zusammenhang mit dem Anteilerwerb, der als Erwerb einer Gruppe von Vermögenswerten bilanziert wurde, sind aus Sicht des Konzerns im Wesentlichen eine zu Vermietungs- und Wertsteigerungszwecken gehaltene Immobilie (Investment Property) mit einem Marktwert von TEUR 18.600 und die in der Gesellschaft bilanzierten Finanzverbindlichkeiten in Höhe von TEUR 7.524 erworben worden. Ansonsten kam es im Vergleich zum Vorjahr zu keinen signifikanten Änderungen bei dem Kreis der Tochtergesellschaften.

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Punkt 46 verwiesen.

Die Hauptgeschäftstätigkeit des Mutterunternehmens und sämtlicher Tochterunternehmen besteht in der Bestandshaltung und Vermietung von Gewerbeimmobilien.

Die nachfolgende Tabelle enthält Einzelheiten zu den nicht 100%-igen Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen. Es handelt sich dabei um Informationen aus den IFRS Reporting Packages der Gesellschaften.

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile (in %)		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust (in TEUR)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12.19	31.12.18	2019	2018	31.12.19	31.12.18
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12	5,12	344	310	6.235	5.855
Interpark Immobilien GmbH	Ingolstadt	26,0	26,0	693	843	6.474	6.204
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0	25,0	430	538	5.279	5.024
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						7.318	5.717
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						<b>25.306</b>	22.800

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen. Bei den langfristigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um die nach IAS 40 bewerteten Investment Properties.

**BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG**

IN TEUR	<b>31.12.19</b>	31.12.18
Langfristige Vermögenswerte	227.165	209.715
Kurzfristige Vermögenswerte	3.158	16.834
Langfristige Schulden	109.373	113.046
Kurzfristige Schulden	11.798	10.539
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	103.566	97.694
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.586	5.269
<hr/>		
IN TEUR	<b>2019</b>	2018
Umsatzerlöse	14.678	14.634
Sonstige Erträge	3.489	2.284
Aufwendungen	-12.665	-11.784
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.502</b>	<b>5.134</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	5.220	4.871
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	282	263
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>5.502</b>	<b>5.134</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	652	817
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	35	44
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>687</b>	<b>861</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	5.872	5.688
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	317	307
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.189</b>	<b>5.995</b>
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	15.012	12.576
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-14.740	-2.129
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-11.977	-2.670
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-11.705</b>	<b>7.777</b>

**INTERPARK IMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.19</b>	31.12.18
Langfristige Vermögenswerte	47.791	47.351
Kurzfristige Vermögenswerte	1.386	1.554
Langfristige Schulden	23.253	24.015
Kurzfristige Schulden	1.026	1.029
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	18.425	17.657
Nicht beherrschende Gesellschafter	6.473	6.204
<hr/>		
IN TEUR	<b>2019</b>	2018
Umsatzerlöse	3.621	3.591
Sonstige Erträge	440	1.185
Aufwendungen	-1.394	-1.535
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.667</b>	<b>3.241</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.974	2.398
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	693	843
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>2.667</b>	<b>3.241</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.974	2.398
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	693	843
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.667</b>	<b>3.241</b>
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	424	416
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.899	2.891
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	-17
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-3.057	-3.027
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-158</b>	<b>-153</b>

**ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.19</b>	31.12.18
Langfristige Vermögenswerte	37.169	37.099
Kurzfristige Vermögenswerte	313	389
Langfristige Schulden	15.138	16.210
Kurzfristige Schulden	1.256	1.209
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	15.817	15.052
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.272	5.017
<hr/>		
IN TEUR	<b>2019</b>	2018
Umsatzerlöse	2.579	2.572
Sonstige Erträge	70	630
Aufwendungen	-929	-1.048
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.720</b>	<b>2.154</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.290	1.616
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	430	539
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>1.720</b>	<b>2.154</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.290	1.616
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	430	539
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.720</b>	<b>2.154</b>
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	175	150
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.180	2.161
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.255	-2.146
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-75</b>	<b>15</b>

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND ZUR 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	2019	2018
Erlöse der Nettokalnmieten	79.200	75.018
Erlöse aus weiterbelasteter Grundsteuer u. Gebäudeversicherung	2.120	2.020
Erlöse aus Betriebskosten	8.881	8.646
Übrige Erlöse	794	1.105
	<b>90.995</b>	<b>86.789</b>

Bei den Umsatzerlösen handelt es sich nahezu ausschließlich um Erlöse aus der Vermietung von Investment Properties.

Die weiterbelasteten Grundsteuern und Gebäudeversicherungen, aus denen der Mieter keinen separaten Nutzen zieht, werden als Erlöse aus Weiterbelastungen ausgewiesen.

Die korrespondierenden Kosten für den Bezug solcher Leistungen werden unter den Aufwendungen für Investment Properties ausgewiesen.

Die VIB kommt bezüglich der im Zusammenhang mit der Vermietung von Investment Properties an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten zu. Insofern sind diese den Mietern berechneten Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen.

Unter den übrigen Erlösen sind überwiegend Weiterbelastungen an Kunden, Dienstleistungserlöse und Mietausfallerstattungen enthalten.

### 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

IN TEUR	2019	2018
Übrige betriebliche Erträge	1.645	1.443
	<b>1.645</b>	<b>1.443</b>

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzleistungen. Die korrespondierenden Kosten, die mit den Versicherungserstattungen für Gebäudeschäden in Beziehung stehen, sind unter den Aufwendungen für Investment Properties ausgewiesen.

### 3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2019	2018
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	29.509	27.686
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-7.190	-8.232
	<b>22.319</b>	<b>19.454</b>

Renditeliegenschaften werden nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da für die noch in Entwicklung befindlichen Objekte in den überwiegenden Fällen ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese mehrheitlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und angesetzt.

Die Zuschreibungen in Höhe von TEUR 29.509 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2019	2018
Werterhöhungen bei Eigenentwicklungen und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung/Beginn der Objektnutzung	8.200	8.524
Werterhöhungen bei Bestandsobjekten	15.321	19.162
Werterhöhungen bei Anlagen im Bau gem. PoC-Methode	5.988	0
	<b>29.509</b>	<b>27.686</b>

### 4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2019	2018
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	11.919	11.683
Instandhaltungsaufwendungen	4.138	3.285
	<b>16.057</b>	<b>14.968</b>

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. In den Instandhaltungsaufwendungen sind Positionen für Instandsetzungen von Gebäudeschäden enthalten, die mit den oben unter D. 2 Versicherungsschädigungen ausgewiesenen Beträgen in Zusammenhang stehen.

### 5. PERSONALAUFWAND

IN TEUR	2019	2018
Löhne und Gehälter	3.115	2.975
Sozialabgaben	746	703
	<b>3.861</b>	<b>3.678</b>

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der beiden Mitglieder des Vorstandes 39 Personen (Vorjahr: 38).

## 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.780 leicht auf TEUR 1.775 verringert. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- u. Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations und Aufsichtsratsvergütungen zusammen.

## 7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IN TEUR	2019	2018
Planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	5	9
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	307	299
	<b>312</b>	<b>308</b>

Der Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagevermögen von TEUR 299 im Vorjahr auf TEUR 307 im laufenden Jahr resultiert aus der Neuanschaffung von Sachanlagen und Betriebs- u. Geschäftsausstattung.

## 8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2019	2018
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	488	16
KHI Immobilien GmbH	-33	-13
WVI GmbH	-5	0
	<b>450</b>	<b>3</b>

Der Ansatz der Erträge aus Beteiligungen erfolgt nach IAS 28.10 und beinhaltet sowohl den Anteil am Gewinn und Verlust des Beteiligungsunternehmens als auch Anpassungen des Buchwertes der Anteile aufgrund von Wertminderungen.

## 9. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 18 (Vorjahr: TEUR 8) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

## 10. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 14.968 (Vorjahr: TEUR 15.597) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps.

Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 13.175 (Vorjahr: TEUR 13.514).

## 11. 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 TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 166). Der Ausgleich in Geld wurde auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie festgesetzt.

## 12. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2019	2018
Effektiver Ertragsteueraufwand	5.491	5.038
Latenter Ertragsteueraufwand	7.385	6.267
<b>Aufwand aus Ertragsteuern</b>	<b>12.876</b>	<b>11.305</b>

Der effektive 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. Aufgrund der erweiterten Kürzung im Bereich der Gewerbesteuer wird diese in den Steuersatz nicht mit einbezogen. Der erwartete Steuersatz beträgt somit 15,825 %. Eventuelle Gewerbesteureffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

IN TEUR	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	78.287	71.200
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	12.389	11.267
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	0	-2
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-71	0
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	26	11
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	33	38
Steuerneutrale Effekte aus Abwertungen von positiven Erstkonsolidierungsvorgängen (IAS 12.22c)	202	0
Steuereffekte aus 6b-Rücklagen	245	0
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	20	19
Sonstiges	6	-54
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>12.876</b>	<b>11.305</b>
Effektiver Steuersatz	16,45 %	15,88 %

### 13. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 65.411 sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, IPF 1 GmbH, IPF 2 GmbH, VST Immobilien GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von TEUR 2.252 (Vorjahr: TEUR 2.285) enthalten.

### 14. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2019	2018
<b>Ergebnis</b>		
Konzernergebnis	65.411	59.895
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-2.252	-2.285
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>63.159</b>	<b>57.610</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>63.159</b>	<b>57.610</b>
Auswirkung der verwässernden potentiellen Namensaktien	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>63.159</b>	<b>57.610</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>63.159</b>	<b>57.610</b>
<b>Anzahl der Aktien (in Stück)</b>		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.779
Auswirkung der verwässernden potentiellen Namensaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.779
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,09</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in €)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,09</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,09</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in €)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,09</b>

**AUSSCHÜTTUNG**

Im Berichtsjahr 2019 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 4. Juli 2019 aus dem Bilanzgewinn 2018 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 7.926.856,35 EUR (Vorjahr: 16.547.867,40 EUR) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,65 EUR EUR je Aktie (Vorjahr: 0,60 EUR je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung 2020 der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2019 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG einen Betrag in Höhe von 0,70 EUR je Aktie (insgesamt 19.305.845,30 EUR) auszuschütten.

**15. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS**

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

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2019**

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:</b>					
Investment Properties (Punkt 17)					
Logistik/Light-Industry	31.12.19	781.490	—	—	781.490
Handel	31.12.19	322.130	—	—	322.130
Büro	31.12.19	39.510	—	—	39.510
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.19	37.640	—	—	37.640
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 27)					
Zinsswaps	31.12.19	1.161	—	1.161	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.19	722.614	—	722.614	—

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE  
NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2018**

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungs- stichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:</b>					
Investment Properties (Punkt 17)					
Logistik/Light-Industry	31.12.18	709.050	—	—	709.050
Handel	31.12.18	323.790	—	—	323.790
Büro	31.12.18	39.040	—	—	39.040
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.18	37.570	—	—	37.570
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 27)					
Zinsswaps	31.12.18	2.908	—	2.908	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.18	630.289	—	630.289	—

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

## 16. SACHANLAGEN

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2019</b>	<b>7.579</b>	<b>1.908</b>	<b>0</b>	<b>9.487</b>
Zugänge	3	100	2.197	2.300
Abgänge	0	-19	0	-19
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>7.582</b>	<b>1.989</b>	<b>2.197</b>	<b>11.768</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2019</b>	<b>359</b>	<b>1.091</b>	<b>0</b>	<b>1.450</b>
Zugänge	205	102	0	307
Abgänge	0	-19	0	-19
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>564</b>	<b>1.174</b>	<b>0</b>	<b>1.738</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>7.018</b>	<b>815</b>	<b>2.197</b>	<b>10.030</b>
<b>Buchwert 01.01.2019</b>	<b>7.220</b>	<b>817</b>	<b>0</b>	<b>8.037</b>

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2018</b>	<b>7.559</b>	<b>1.888</b>	<b>0</b>	<b>9.447</b>
Zugänge	20	32	0	52
Abgänge	0	-12	0	-12
Umbuchung in Investment Properties	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>7.579</b>	<b>1.908</b>	<b>0</b>	<b>9.487</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2018</b>	<b>154</b>	<b>1.009</b>	<b>0</b>	<b>1.163</b>
Zugänge	205	94	0	299
Abgänge	0	-12	0	-12
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>359</b>	<b>1.091</b>	<b>0</b>	<b>1.450</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>7.220</b>	<b>817</b>	<b>0</b>	<b>8.037</b>
<b>Buchwert 01.01.2018</b>	<b>7.405</b>	<b>879</b>	<b>0</b>	<b>8.284</b>

## 17. INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2019	2018
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	1.180.770	1.109.450
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	115.582	73.098
	<b>1.296.352</b>	<b>1.182.548</b>

### INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE

IN TEUR	2019	2018
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.109.450</b>	<b>1.043.750</b>
Zugänge	19.338	3.158
Abgänge	-11.575	0
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	45.856	43.088
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	23.520	27.686
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-5.819	-8.232
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.180.770</b>	<b>1.109.450</b>

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 Bewerter, die Landestreuhand Weihenstephan GmbH, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Freising, 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 Logistik/Light-Industry, Handel, Büro und Geschäftshäuser/Sonstiges 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 Punkt 15 enthalten.

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

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
<b>Buchwert 01.01.2019</b>	<b>709.050</b>	<b>323.790</b>	<b>39.040</b>	<b>37.570</b>	<b>1.109.450</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	19.200	134	4	0	19.338
Abgänge	-2.000	-9.575	0	0	-11.575
Umgliederungen aus/in Anlagen im Bau	40.446	5.410	0	0	45.856
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	14.794	2.371	466	70	17.701
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>781.490</b>	<b>322.130</b>	<b>39.510</b>	<b>37.640</b>	<b>1.180.770</b>

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
<b>Buchwert 01.01.2018</b>	<b>645.900</b>	<b>322.910</b>	<b>38.460</b>	<b>36.480</b>	<b>1.043.750</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	3.070	11	74	3	3.158
Abgänge	0	0	0	0	0
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	41.338	1.725	25	0	43.088
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	18.742	-856	481	1.087	19.454
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>709.050</b>	<b>323.790</b>	<b>39.040</b>	<b>37.570</b>	<b>1.109.450</b>

Die im Periodenergebnis erfassten unrealisierten Gewinne und Verluste werden unter der Position „Wertänderung von Investment Properties“ ausgewiesen.

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

Kategorie	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite/Wert <sup>1</sup> 2019	Bandbreite/Wert <sup>1</sup> 2018
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	3,33 EUR – 14,70 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,27 EUR)	3,30 EUR – 14,70 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,16 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,24 EUR – 1,33 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,39 EUR)	0,24 EUR – 1,33 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,38 EUR)
		Diskontierungssatz	5,80 % – 9,00 % (gewichteter Durchschnitt: 6,76 %)	5,85 % – 9,75 %
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	4,50 EUR – 12,63 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,05 EUR)	4,50 EUR – 12,63 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,06 EUR – 1,53 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,71 EUR)	0,06 EUR – 1,53 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,71 EUR)
		Diskontierungssatz	5,65 % – 7,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,25 %)	5,75 % – 7,15 %
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	5,64 EUR – 12,55 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,09 EUR)	5,67 EUR – 12,49 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,29 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,64 EUR – 1,43 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,92 EUR)	0,64 EUR – 1,42 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,94 EUR)
		Diskontierungssatz	5,75 % – 8,05 % (gewichteter Durchschnitt: 6,64 %)	5,80 % – 8,10 %
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	2,05 EUR – 28,44 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,08 EUR)	2,05 EUR – 28,44 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,03 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,19 EUR – 2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,88 EUR)	0,19 EUR – 2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,87 EUR)
		Diskontierungssatz	3,85 % – 7,95 % (gewichteter Durchschnitt: 5,68 %)	3,90 % – 8,00 %

<sup>1</sup> Die in der Tabelle dargestellten Durchschnittswerte ergeben sich aus dem rechnerischen Durchschnitt der jeweiligen Werte einer Kategorie.

Die Immobilien werden grundsätzlich nach dem Discounted Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) bewertet. Das Modell ist als Zwei-Phasen-Modell aufgebaut: In der ersten Phase (Detailplanungszeitraum über 10 Jahre) erfolgt eine Ermittlung der periodischen Zahlungsüberschüsse sowie eine Diskontierung dieser Überschüsse auf den Bewertungszeitpunkt. Für die dem Detailplanungszeitraum folgende zweite Phase wird ein Restwert (Verkaufserlös) ermittelt, indem ein nachhaltig zu erzielender Zahlungsüberschuss in die Unendlichkeit kapitalisiert wird. Dieser Restwert wird ebenfalls auf den Bewertungszeitpunkt diskontiert. Die Summe der diskontierten Zahlungsüberschüsse der Detailplanungsphase sowie des diskontierten Verkaufserlöses ergibt den Bruttobarwert der Immobilie. Dieser wird durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Transaktionskosten) – Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten – potentieller Käufer in den Nettobarwert (Nettoveräußerungspreis) überführt.

Die Ermittlung der Einnahmenüberschüsse umfasst grundsätzlich sämtliche Einzahlungen und Auszahlungen der Immobilie. Die Einzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Bruttomieten unter Berücksichtigung eventueller Mietanpassungsklauseln. Für kurzfristig leer stehende Flächen sowie für Zeiträume, die sich an auslaufende Mietverträge anschließen, wurde eine marktübliche Miete unter Berücksichtigung von im Zeitablauf zu erwartenden Mietsteigerungen angesetzt. Die Auszahlungen umfassen die Bewirtschaftungskosten der Immobilie, im Wesentlichen Verwaltungskosten, nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Erbbauzinsen und Delkrederekosten. Die Bewirtschaftungskosten werden im Detailplanungszeitraum auf Basis von Kostensätzen ermittelt, welche die erwarteten Kosten abbilden. Die Kostensätze beruhen auf den in der Vergangenheit tatsächlich angefallenen Kosten.

Erkennbare strukturelle Leerstände sowie eventuelle Instandhaltungsstaus werden durch entsprechende Abschläge vom Bruttobarwert berücksichtigt.

Für die Diskontierung der für den Detailplanungszeitraum prognostizierten Cashflows sowie des Restwerts (Verkaufserlös) werden vom Immobilienmarkt abgeleitete Renditen herangezogen. Ausgangspunkt ist die so genannte „Bruttoanfangsrendite“. Hierunter ist das Verhältnis von Vertragsmiete zum Kaufpreis der Immobilie ohne Erwerbsnebenkosten zu verstehen. Aus der Bruttoanfangsrendite wird die Nettoanfangsrendite als immobilienpezifischer Zinssatz abgeleitet. Die Nettoanfangsrendite zeigt das Verhältnis der Einzahlungsüberschüsse zur Gesamtinvestitionssumme, bestehend aus Kaufpreis zuzüglich Erwerbsnebenkosten. Den spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Bewertungsobjekte (Lage, Alter, Zustand, Vermietbarkeit) wird durch Berücksichtigung objektspezifischer Zu- oder Abschläge auf die Nettoanfangsrendite Rechnung getragen. Der Kapitalisierungszinssatz zur Ermittlung des Restwerts (Verkaufserlös) weicht üblicherweise aufgrund zu berücksichtigender Wachstumsabschläge und Alterungszuschläge vom Zinssatz für die Diskontierung der Einzahlungsüberschüsse des Detailplanungszeitraums sowie des Restwerts auf den Bewertungszeitpunkt ab.

Deutliche Erhöhungen (Kürzungen) der geschätzten Miete würden isoliert betrachtet zu einem deutlich höheren (niedrigeren) Fair Value der betroffenen Immobilien führen. Dagegen würden deutlich steigende (sinkende) Bewirtschaftungskosten an sich zu einem deutlich niedrigeren (höheren) Fair Value-Wert führen. Deutliche Erhöhungen (Minderungen) des Diskontierungssatzes (und des Kapitalisierungszinses) würden isoliert betrachtet zu einem deutlich niedrigeren (höheren) beizulegenden Zeitwert führen. Im Allgemeinen bewirkt eine Änderung der Annahmen über die erwartete Marktmiete eine gleichgerichtete Änderung des Diskontierungssatzes (und des Kapitalisierungszinses).

#### ANLAGEN IM BAU

IN TEUR	2019	2018
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>73.098</b>	<b>52.974</b>
Zugänge	83.648	63.209
Abgänge	-1	0
Wechselkurseffekte	75	3
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-45.856	-43.088
Unrealisierte Marktwertänderungen bei Vorratsgrundstücken	4.618	0
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>115.582</b>	<b>73.098</b>

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.

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

Der Buchwert der Anlagen im Bau dient als bester Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert.

Für den VIB-Konzern konnte – u. a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – für den überwiegenden Teil der Objekte der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2019 wurden diese daher mit den fortgeführten Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet. Für einen Teil der Objekte wurde aufgrund des fortgeschrittenen Entwicklungsstandes und konkret planbarer zukünftiger Einnahmen aufgrund von Vorvermietung die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert angesetzt.

Weisen interne oder externe Informationsquellen darauf hin, dass der erzielbare Betrag eines einzelnen Vermögensgegenstandes (Grundstück) niedriger ist als sein Buchwert, so wird dieser Vermögensgegenstand entsprechend abgewertet.

## 18. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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

Sämtliche Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden einzeln als unwesentlich betrachtet.

IN TEUR	2019	2018
<b>Buchwert Konzernanteile an assoziierten Unternehmen</b>	<b>11.941</b>	<b>6.238</b>

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

IN TEUR	2019	2018
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	450	3
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>450</b>	<b>3</b>

## 19. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2019	2018
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.033	1.615
Sonstige Vermögensgegenstände	2.522	4.368
	<b>3.555</b>	<b>5.983</b>

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

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 63) vorgenommen.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Instandhaltungsrücklagen, 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	2019	2018
Stand zum Beginn des Jahres	63	52
Zuführungen	18	57
Verbrauch für Ausbuchungen	0	0
Auflösungen	-15	-46
	<b>66</b>	<b>63</b>

Bezüglich der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt C (Finanzinstrumente). Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit gestreut ist und keine Korrelationen bestehen. 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.

## **20. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE**

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter drei Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als drei Monaten ausgewiesen.

## **21. EIGENKAPITAL**

### **GEZEICHNETES KAPITAL**

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 27.579.779,00 EUR (Vorjahr: 27.579.779,00 EUR) und ist in 27.579.779 (Vorjahr: 27.579.779) Namensaktien eingeteilt. Die Umstellung von Inhaber- auf Namensaktien erfolgte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019. Es wurden keine neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital und ebenfalls keine neuen Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben.

### **KAPITALRÜCKLAGE**

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

### **GEWINNRÜCKLAGE**

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2019 TEUR 9.071 (Vorjahr: TEUR 9.695) in die Gewinnrücklagen eingestellt.

### **KUMULIERTE ERGEBNISSE**

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Ergebnis des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 17.927) für das Jahr 2018, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei dem Mutterunternehmen (TEUR 9.071) sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2019 (TEUR 63.159) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis (ohne Cash Flow Hedge Rücklage und Fremdwährungsumrechnung) aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR –303).

### **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.

### **FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG**

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

### **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 VST Immobilien 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	2019	2018
Stand zu Beginn des Jahres	22.800	21.321
Ausschüttung an Gesellschafter	-896	-850
Anteil am Jahresergebnis	2.252	2.285
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	35	44
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter		
VST GmbH	1.115	0
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>25.306</b>	<b>22.800</b>

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

#### GENEHMIGTES KAPITAL

##### **GENEHMIGTES KAPITAL 2015:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2015) in Höhe von 2.478.390,00 EUR geschaffen. Hiervon wurde bislang noch kein Betrag verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 30. Juni 2020.

Das insgesamt zur Verfügung stehende Genehmigte Kapital beträgt somit 2.478.390,00 EUR.

#### BEDINGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein bedingtes Kapital (2013) in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. Durch die vollständige Wandlung der restlichen Teilschuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2013/15 im Geschäftsjahr 2015, war dieses bedingte Kapital bis zum 31. Dezember 2015 nahezu aufgebraucht. Mit Beschluss der Hauptversammlung 2019 vom 4. Juli 2019 wurde der verbleibende Betrag in Höhe von 451 EUR aufgehoben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2014 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2014) in Höhe von 2.215.133 EUR geschaffen. Durch die vollständige Wandlung der restlichen Teilschuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 im Geschäftsjahr 2016, war dieses bedingte Kapital bis zum 31. Dezember 2016 nahezu aufgebraucht. Mit Beschluss der Hauptversammlung 2019 vom 4. Juli 2019 wurde der verbleibende Betrag in Höhe von 166 EUR aufgehoben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2015) in Höhe von 2.478.390 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2019 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2015 ist in voller Höhe vorhanden.

## 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	2019			2018		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	86	0	86	-6	0	-6
Marktbewertung Cash Flow Hedges	1.747	-250	1.497	1.923	-280	1.643
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	-365	58	-307	122	-19	103
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge</b>	<b>1.468</b>	<b>-192</b>	<b>1.276</b>	<b>2.039</b>	<b>-299</b>	<b>1.740</b>

## 22. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

IN TEUR	2019	2018
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	178.966	145.275
Restlaufzeit größer 5 Jahre	501.949	462.574
	<b>680.915</b>	<b>607.849</b>

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

IN TEUR	2019	2018
<b>Langfristige Finanzschulden</b>		
VIB Vermögen AG	453.585	415.901
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	94.460	98.472
KIP Verwaltung GmbH	37.491	0
Interpark Immobilien GmbH	20.637	21.586
VSI GmbH	13.628	14.598
UFH Verwaltung GmbH	13.679	14.148
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	12.707	13.911
IPF 2 GmbH	11.219	11.930
IPF 1 GmbH	10.518	11.185
Merkur GmbH	4.375	4.722
IVM Verwaltung GmbH	1.341	1.396
VST Immobilien GmbH	7.275	0
	<b>680.915</b>	<b>607.849</b>

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

## 23. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste wird in der Berichtsperiode 2020 erwartet.

IN TEUR	2019	2018
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>		
Zinsswaps (Payer Swaps)	1.161	2.908
	<b>1.161</b>	<b>2.908</b>

## 24. 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	2019	2018
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Derivative Vermögenswerte	166	416
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	205	146
Sonstige	3	49
<b>Summe latente Steueransprüche</b>	<b>374</b>	<b>611</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Investment Properties	60.198	52.859
<b>Summe latente Steuerschulden</b>	<b>60.198</b>	<b>52.859</b>
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-374	-611
<b>Bilanzansätze nach Saldierung</b>		
<b>Latente Steueransprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>59.824</b>	<b>52.248</b>

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2019 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer            TEUR 16.731        (Vorjahr: TEUR 15.588)
- › Körperschaftsteuer     TEUR 935            (Vorjahr: TEUR 487)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 114.058 (Vorjahr: TEUR 91.895) sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

Auf Ebene des Mutterunternehmens wären Ausschüttungen aus oder Verkäufe von ihren Tochtergesellschaften lediglich in Höhe von 5 % des Steuersatzes zu versteuern, sodass sich eine passive latente Steuer in Höhe von TEUR 902 (Vorjahr: TEUR 727) ergeben würde.

## 25. 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 Ruhestandsalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 2.928 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

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

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

IN TEUR	2019	2018
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.363</b>	<b>2.288</b>
Neu erworbene Versorgungsansprüche	262	260
Zinsaufwand	47	43
Gezahlte Renten	-108	-105
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	66	25
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	298	-31
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	0	-117
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.928</b>	<b>2.363</b>

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2019	2018
Diskontierungszins	1,01 – 1,49	1,73 – 2,19
Rententrend	1,75 – 2,00	1,75 – 2,00

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

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2019 führt zu folgenden Ergebnissen:

- › Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR –410 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 11.  
Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 525 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR –34.
- › Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 391 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 3.  
Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR –325 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 13.

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	2019	2018
Innerhalb der nächsten 12 Monate	111	106
Zwischen 2 und 5 Jahren	430	414
Zwischen 5 und 10 Jahren	592	521
Über 10 Jahre	1.795	1.322
<b>Erwartete Auszahlungen</b>	<b>2.928</b>	<b>2.363</b>

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 8 Jahre (Vorjahr: 7).

## 26. 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	2019	2018
VIB Vermögen AG	17.495	14.000
KIP Verwaltung GmbH	509	10.000
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	4.039	4.114
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	1.204	1.163
Interpark Immobilien GmbH	949	928
IPF 1 GmbH	667	644
IPF 2 GmbH	712	687
VSI GmbH	1.003	922
UFH Verwaltung GmbH	469	461
VST Immobilien GmbH	225	0
IVM Verwaltung GmbH	55	54
Merkur GmbH	360	291
	<b>27.687</b>	<b>33.264</b>

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

## 27. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Jahre 2019 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 2019 bestehen wie im Vorjahr keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

## 28. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 1.669 (Vorjahr TEUR 599) betreffen im Wesentlichen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2019 der VIB AG (TEUR 1.545).

## 29. 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 in Höhe von TEUR 827 (Vorjahr TEUR 827).

## 30. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2019	2018
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.742	1.944
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.556	5.176
	<b>7.298</b>	<b>7.120</b>

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen überwiegend Verpflichtungen aus noch ausstehenden Rechnungen aus dem Immobilienbereich, Tantiemezahlungen, Betriebskostenrückzahlungen, Zinsabgrenzungen und abzuführende Umsatzsteuern.

## 31. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Unter Berücksichtigung von IFRS 8 definiert die VIB Vermögen AG ihr Primär-Geschäftsfeld wie im Vorjahr in der Nutzung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestandes (Segment Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien).

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.

## 32. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 36.738 (Vorjahr: TEUR 31.015) 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.

### ÜBERLEITUNG FINANZSCHULDEN GEM. IAS 7

IN TEUR	31.12.18	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.19
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	607.849	100.753	0	0	-27.687	680.915
Kurzfristige Finanzschulden	33.264	-33.264	0	0	27.687	27.687
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>641.113</b>	<b>67.489</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>708.602</b>

IN TEUR	31.12.17	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.18
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	587.296	53.817	0	0	-33.264	607.849
Kurzfristige Finanzschulden	21.135	-21.135	0	0	33.264	33.264
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>608.431</b>	<b>32.682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>641.113</b>

## 33. 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 2019 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 aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14). Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 44.732 (Vorjahr: TEUR 45.532).

### 34. LEASINGVEREINBARUNGEN

#### VIB VERMÖGEN AG ALS LEASINGGEBER

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

Für Geschäftsjahre ab 2020 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2019	2018
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	78.789	76.410
Fälligkeit innerhalb 1 – 5 Jahre	212.199	205.184
Fälligkeit über 5 Jahre	144.951	148.759
	<b>435.939</b>	<b>430.353</b>

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 201 (Vorjahr: TEUR 404) erfolgswirksam erfasst.

### 35. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2019 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 12.449 (Vorjahr: TEUR 12.449) 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 (Tilgung und Zinszahlungen)	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlungen)	Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbind- lichkeiten	Derivative Finanz- instrumente	Summe
<b>Liquiditätsanalyse zum 31.12.2019</b>						
in 1–12 Monaten fällig	3.938	36.702	1.742	4.498	1.134	<b>48.014</b>
in 12–60 Monaten fällig	14.186	207.757	0	0	0	<b>221.943</b>
in > 60 Monaten fällig	24.530	625.463	0	0	0	<b>649.993</b>
<b>Liquiditätsanalyse zum 31.12.2018</b>						
in 1–12 Monaten fällig	14.100	31.785	1.944	4.289	1.764	<b>53.882</b>
in 12–60 Monaten fällig	16.724	173.214	0	0	1.127	<b>191.065</b>
in > 60 Monaten fällig	30.250	609.767	0	0	0	<b>640.017</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 1,03 % (Vorjahr: 0,94 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2019 2,15 % (Vorjahr: 2,44 %).

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

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2019 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 384 (Vorjahr: TEUR 491) niedriger (höher) gewesen.

### 36. 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	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2019</b>		
Bruttobuchwert	1.099	2.521
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0
davon einzelwertberichtigt	164	0
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2018</b>		
Bruttobuchwert	1.677	4.368
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0
davon einzelwertberichtigt	342	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.

## 37. 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.

2019

IN TEUR

### AKTIVA

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

### PASSIVA

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

### davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IFRS 9

#### Finanzielle Vermögenswerte

Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

**Derivate mit Cash Flow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)**

Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2019	Zeitwert zum 31.12.2019	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
n. a.	1.033	n. a.	1.033	—	—
n. a.	2.521	n. a.	2.521	—	—
n. a.	36.738	n. a.	36.738	—	—
Stufe 2	34.479	n. a.	34.479	—	—
Stufe 2	674.080	722.614	674.080	—	—
Stufe 2	1.161	1.161	—	—	1.161
n. a.	827	n. a.	827	—	—
n. a.	1.742	n. a.	1.742	—	—
n. a.	4.498	n. a.	4.498	—	—
	40.292				
	715.626				
	1.161				

2018

IN TEUR

**AKTIVA**

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

**PASSIVA**

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

**davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IFRS 9**

**Finanzielle Vermögenswerte**

Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

Financial Liabilities at Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)

Derivate mit Cash Flow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2018	Zeitwert zum 31.12.2018	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
n. a.	1.615	n. a.	1.615	—	—
n. a.	4.368	n. a.	4.368	—	—
n. a.	31.015	n. a.	31.015	—	—
Stufe 2	49.848	n. a.	49.848	—	—
Stufe 2	591.266	630.289	591.266	—	—
Stufe 2	2.908	2.908	—	—	2.908
n. a.	827	n. a.	827	—	—
n. a.	1.944	n. a.	1.944	—	—
n. a.	4.289	n. a.	4.289	—	—
	36.998				
	648.174				
	2.908				

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.

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 2019 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 2019 werden die Derivatspositionen zum Marktwert bewertet (Mark-to-Market); dabei wird das Ausfallrisiko des Konzerns sowie der Bank als gering eingestuft.

Der VIB-Konzern hat Investment Property in Höhe von TEUR 51.949 (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien 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	2019	2018
Kredite und Forderungen	3	11
Bankguthaben und Kassenbestand	18	8
davon: zu Handelszwecken gehalten	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-13.435	-13.687
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-46	-160
davon im Konzernergebnis	-1.793	-2.083
davon im übrigen Ergebnis	1.747	1.923

Die Nettogewinne/-verluste 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 TEUR 260 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.

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 66 (Vorjahr: TEUR 63) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 46).

### 38. 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	31.12.2019	31.12.2018
Eigenkapital	577.295	527.593
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	42,5	42,7
Fremdkapital	782.436	707.315
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	57,5	57,3
	<b>1.359.731</b>	<b>1.234.908</b>

### 39. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2019 an:

**Martin Pfandzelter**, Vorstandsvorsitzender Bereich Immobilien, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2019 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

**Holger Pilgenröther**, Vorstand Bereich Finanzen, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2019 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2019 folgende Personen:

- › Herr Ludwig Schlosser, Diplom-Mathematiker,  
Geschäftsführer der Boston Capital GmbH (Mitglied seit 4.7.2019; Vorsitzender, ab 22.10.2019)
- › Herr Franz-Xaver Schmidbauer, Diplom-Ingenieur,  
Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH (Vorsitzender, bis 22.10.2019)
- › Herr Jürgen Wittmann, Vorstand Sparkasse Ingolstadt Eichstätt  
(stellvertretender Vorsitzender)
- › Herr Rolf Klug, Kaufmann

Die gewählten Aufsichtsratsmitglieder waren bis auf Herrn Ludwig Schlosser in der Vergangenheit nicht als Vorstand der VIB AG bestellt.

### 40. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Dezember 2019 (zuletzt im Dezember 2018) für die Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website ([www.bbi-immobilien-ag.de](http://www.bbi-immobilien-ag.de)) zugänglich gemacht.

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

#### **41. BEZÜGE DES VORSTANDS**

Den Vorständen des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.070 (Vorjahr: TEUR 1.072) – davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 700 (Vorjahr: TEUR 705) und sonstige Nebenleistungen TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 25) – gewährt. Daneben sind im Personalaufwand Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 225 (Vorjahr: TEUR 224) abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 37 (Vorjahr: TEUR 36) geleistet.

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

#### **42. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS**

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 208 (Vorjahr: TEUR 185).

#### **43. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Der im Geschäftsjahr 2019 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2019 TEUR 93 sowie für 2018 TEUR 93. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

#### **44. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die VIB geht trotz der Corona-Pandemie nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Immobilienwerten ausgegangen.

#### **45. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN**

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

Salden und Geschäftsvorfälle zwischen der VIB Vermögen AG und ihren Tochterunternehmen, die nahe stehende Unternehmen und Personen sind, wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden in dieser Anhangsangabe nicht erläutert. Einzelheiten zu Geschäftsvorfällen zwischen dem Konzern und anderen nahe stehenden Unternehmen und Personen sind nachfolgend angegeben.

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 48,9 Mio EUR. (Vorjahr: 51,4 Mio. EUR). Ebenso bestehen bei der VR Bank Neuburg-Rain eG mehrere Darlehen in Höhe von 2,4 Mio. EUR (Vorjahr: 2,3 Mio. EUR) Dort ist das Aufsichtsratsmitglied und -Vorsitzender Ludwig Schlosser ebenfalls Vorsitzender des Aufsichtsrates. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

Hinsichtlich der Bezüge von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen (Vorstände) wird auf die Punkte 41 und 42 in diesem Kapitel verwiesen.

#### 46. ANTEILSBESITZLISTE NACH § 313 ABS. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

	Kapital in %
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
RV Technik s.r.o., Pilsen (Tschechien)	100,00
IPF 1 GmbH, Neuburg	94,98
IPF 2 GmbH, Neuburg	94,98
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	94,88
VST Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00
WVI GmbH, Neuburg a. d. Donau***	50,00
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt */***	34,18
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau **/***	41,66

\* mittelbare Beteiligung

\*\* direkte und mittelbare Beteiligung

\*\*\* Einbeziehung gemäß Equity-Methode

#### 47. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2019 wurden durchschnittlich 39 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 38 Mitarbeiter).

#### 48. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 17. April 2020 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 17. April 2020



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VIB Vermögen AG

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), – bestehend aus der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019, der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- › vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

## SONSTIGE INFORMATIONEN

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen folgende, für den Geschäftsbericht vorgesehene Bestandteile: Brief an die Aktionäre, Bericht des Aufsichtsrats, Geschäftsmodell, EPRA-Kennzahlen, Aktien und Investor Relations und Immobilienportfolio. Von diesen sonstigen Informationen haben wir eine Fassung bis zur Erteilung dieses Bestätigungsvermerks erlangt.

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

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

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

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

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

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

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- › identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können;
- › gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben;
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- › beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt;
- › holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile;
- › beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns;
- › führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

München, den 17. April 2020

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Horbach  
(Wirtschaftsprüfer)



Ehrnböck  
(Wirtschaftsprüfer)

# FINANZKALENDER

---

**25. März 2020**

Veröffentlichung Vorläufige Zahlen 2019

**30. April 2020**

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2019

**13. Mai 2020**

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2020

**2. Juli 2020**

Ordentliche Hauptversammlung

**7. August 2020**

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2020

**11. November 2020**

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2020

# IR-KONTAKT

---

**VIB Vermögen AG**

Petra Riechert

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49(0)8431 9077-952

Fax: +49(0)8431 9077-1952

E-Mail: [petra.riechert@vib-ag.de](mailto:petra.riechert@vib-ag.de)

# IMPRESSUM

---

**Herausgeber**

VIB Vermögen AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49(0)8431 9077-0

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

**Konzept, Design, Text  
und Umsetzung**

Kirchhoff Consult AG

**Bildnachweis**

Bildarchiv der

VIB Vermögen AG

# KONZERNKENNZAHLEN

## 5-JAHRESÜBERBLICK

IN TEUR	2015	2016	2017	2018	2019
<b>GuV-Kennzahlen</b>					
Umsatzerlöse	75.133	79.549	83.550	86.789	90.995
Wertänderungen von Investment Properties	16.410	18.018	17.380	19.454	22.319
EBT (Ergebnis vor Steuern)	52.788	58.820	64.453	71.200	78.287
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	36.510	40.802	47.073	51.746	55.968
Konzernergebnis	44.047	49.403	53.938	59.895	65.411
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,46	1,71	1,87	2,09	2,29
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	1.009.352	1.116.768	1.153.741	1.234.908	1.359.731
Investment Properties	969.022	1.061.773	1.096.724	1.182.548	1.296.352
Eigenkapital	406.754	443.527	483.355	527.593	577.295
Eigenkapital-Quote (in %)	40,3	39,7	41,9	42,7	42,5
Nettoverschuldung	517.393	574.917	570.452	610.098	671.864
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	53,1	53,6	51,4	51,0	51,0
NAV (Net Asset Value) unverwässert	412.765	470.117	512.547	559.949	612.974
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert	15,69	17,05	18,58	20,30	22,23
<b>Sonstige Kennzahlen</b>					
FFO (Funds from Operations)	32.599	35.767	41.194	45.298	48.929
FFO je Aktie (in EUR)	1,18	1,30	1,49	1,64	1,77
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	17,10	19,67	21,20	21,20	29,80
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	26.308.405	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.579.779
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	449.874	542.494	584.691	584.691	821.877
Dividende je Aktie (in EUR)	0,51	0,55	0,60	0,65	0,70 <sup>1</sup>
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/ Nettokaltmieten, in %)	31,7	30,0	24,4	21,1	19,1
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,67	3,11	2,55	2,33	2,1
<b>Immobilienkennzahlen</b>					
Annualisierte Nettokaltmiete	68.027	70.841	73.615	78.249	81.321
Leerstandsquote (in %)	1,8	1,3	0,8	0,7	1,0
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.003.959	1.042.769	1.060.896	1.123.271	1.162.586
Mietrendite (in %)	7,24	7,14	7,09	7,02	6,92
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	6,3	5,7	5,2	5,4	5,3
<b>EPRA-Kennzahlen</b>					
EPRA-Überschuss	29.056	32.587	37.620	41.777	44.762
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,05	1,18	1,36	1,51	1,62
EPRA NAV	431.160	470.117	512.547	559.949	612.974
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	15,63	17,05	18,58	20,30	22,23
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,8	1,3	0,8	0,7	1,0
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,7	6,6	6,6	6,7	6,5
EPRA-Kostenquote (in %)	14,0	12,4	12,1	11,9	12,2

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

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

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

[info@vib-ag.de](mailto:info@vib-ag.de)

[www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)