

Geschäftsbericht 2021

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN



KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	2021	2020	Veränderung absolut	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen				
Umsatzerlöse	103.771	94.207	9.564	+10,2
Wertänderungen von Investment Properties	108.198	22.323	85.875	+384,7
EBT (Ergebnis vor Steuern)	181.648	80.041	101.607	+126,9
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	66.720	57.718	9.002	+15,6
Konzernergebnis	153.681	67.269	86.412	+128,5
Ergebnis je Aktie ¹ (in EUR) unverwässert/verwässert	5,39	2,39	3,00	+125,5
Bilanzkennzahlen				
Bilanzsumme	1.609.188	1.454.156	155.032	+10,7
Investment Properties	1.484.703	1.368.001	116.702	+8,5
Eigenkapital	761.970	625.178	136.792	+21,9
Eigenkapital-Quote (in %)	47,4	43,0		+4,4 Pkt.
Nettoverschuldung	679.573	708.584	-29.011	-4,1
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	44,2	50,3		-6,1 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	820.226	666.322	153.904	+23,1
NAV je Aktie ² (in EUR) unverwässert/verwässert	29,60	24,16	5,44	+22,5
Sonstige Kennzahlen				
FFO (Funds from Operations)	58.422	50.354	8.068	+16,0
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	2,11	1,83	0,28	+15,3
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	45,45	28,65	16,80	+58,6
Anzahl Aktien ² (Stichtag 31.12.)	27.710.009	27.579.779	130.230	+0,5
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	1.259.420	790.161	469.259	+59,4
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	14,9	17,5		-2,6 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,70	1,77		-0,07 Pkt.
Immobilienkennzahlen				
Annualisierte Nettokaltmiete	91.958	89.597	2.361	+2,6
Leerstandsquote (in %)	1,2	2,5		-1,3 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.287.818	1.285.995	1.823	+0,1
EPRA-Kennzahlen				
EPRA-Überschuss	60.530	46.588	13.942	+29,9
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,19	1,69	0,50	+29,6
EPRA NRV	887.289	727.901	159.388	+21,9
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	32,02	26,39	5,63	+21,3
EPRA NTA	843.252	694.396	148.856	+21,4
EPRA NTA je Aktie (in EUR)	30,43	25,18	5,25	+20,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,2	2,5		-1,3 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

VIB VERMÖGEN AG

RENDITESTARKE GEWERBEIMMOBILIEN SIND UNSER GESCHÄFT

Wir entwickeln und erwerben seit mehr als 28 Jahren moderne und nachhaltig profitable Gewerbeimmobilien für unseren Bestand. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf Immobilien aus den Branchen Logistik/Light Industry und wird abgerundet durch Objekte aus der Branche Handel, hier insbesondere mit Mietern aus dem Bereich Nahversorger, Bio- und Drogeriemärkte sowie Garten- und Baumärkte. Zum Jahresende 2021 befinden sich 112 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 1,3 Mio. m² in unserem Portfolio. Dessen Marktwert liegt bei rund 1,5 Mrd. EUR.

Dank unseres breit angelegten Geschäftsmodells, das neben Direkterwerben auch das komplette Spektrum von Eigenentwicklungen sowie Nachverdichtungen umfasst, können wir flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Aufgrund des aktuell hohen Preisniveaus erwerben wir zurzeit nur sehr selektiv Bestandsobjekte und legen stattdessen den Fokus auf die Entwicklung eigener werthaltiger Immobilien. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht wollen wir auch die Gelegenheit ergreifen, Ihnen einen Überblick über unsere laufenden Entwicklungen zu geben und den Aspekt der Nachhaltigkeit unserer Immobilienprojekte näher beleuchten.

INHALT

2 – 35

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Nachhaltig in neue Dimensionen
- 18 Unser Geschäftsmodell
- 20 Immobilienportfolio 2021
- 25 Aktie und Investor Relations
- 30 EPRA-Kennzahlen

36 – 44

VERANTWORTUNG

- 36 Corporate Governance
- 42 Nachhaltigkeit bei der VIB Vermögen AG

45 – 65

KONZERNLAGEBERICHT

- 46 Grundlagen des Konzerns
- 49 Wirtschaftsbericht
- 56 Risiko- und Chancenbericht
- 65 Prognosebericht

67 – 139

KONZERNABSCHLUSS

- 68 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 69 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 70 IFRS-Konzern-Bilanz
- 72 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 74 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung
- 76 Konzernanhang
- 136 Bestätigungsvermerk

140

WEITERE INFORMATIONEN

- 140 Finanzkalender
- 140 IR-Kontakt
- 140 Impressum

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

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

die VIB Vermögen AG hatte trotz herausfordernder Rahmenbedingungen ein hervorragendes Geschäftsjahr mit Spitzenwerten bei Umsatz und Ertrag. Auf Basis unseres soliden Geschäftsmodells konnten wir den eingeschlagenen Kurs zu nachhaltigem und profitablen Wachstum weiter fortsetzen.

Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist es uns gelungen, die Umsatzerlöse von 94,2 Mio. EUR um 10,2 % auf rund 103,8 Mio. EUR zu steigern. Grund hierfür sind die höheren Mieteinnahmen, die wir mit unseren Immobilien erzielen konnten. Zum Ende des Berichtszeitraums 2021 umfasste unser Portfolio 112 Gewerbeobjekte mit einem Bilanzwert von rund 1,5 Mrd. EUR. Der für den Wert des langfristigen Bestandsportfolios maßgebliche so genannte Net Reinstatement Value, kurz NRV, verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um 21,9 % auf 887,3 Mio. EUR. Gleichzeitig reduzierten sich die Aufwendungen für die Finanzierung des Portfolios aufgrund der weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen auf 13,4 Mio. EUR. Insgesamt ist es uns gelungen, das um Bewertungseffekte bereinigte Ergebnis vor Steuern um 15,6 % auf 66,7 Mio. EUR im Vergleich zum Vorjahr zu steigern. Das Konzernergebnis (inkl. Bewertungsergebnis) konnten wir sogar mehr als verdoppeln – es wuchs um 128,5 % auf 153,7 Mio. EUR, nach 67,3 Mio. EUR im Jahr 2020.

Wir haben unser Geschäftsmodell darauf ausgerichtet, langfristig, nachhaltig und profitabel zu wachsen. Mit den erzielten Geschäftsergebnissen, konnten wir zudem erneut unter Beweis stellen, dass sowohl die solide Aufstellung des Unternehmens mit einer Eigenkapitalquote in Höhe von 47,4 % zum Ende des Berichtszeitraums als auch die gewählte Investitionsstrategie einen guten Schutz gegen Krisen bieten. Der Immobiliensektor Logistik-/Lightindustrie, auf den wir uns fokussiert haben, entwickelte sich auch bei den konjunkturellen Schwankungen der vergangenen Jahre stabil und nachhaltig erfolgreich.

Nachhaltigkeit spielt auch in unserem diesjährigen Geschäftsbericht wieder eine zentrale Rolle, wie Sie auf den folgenden Seiten schnell feststellen werden. Bereits seit der Gründung des Unternehmens werden wir unserem Anspruch gerecht, unsere ökonomischen Ziele zu erreichen, ohne unsere ökologische und soziale Verantwortung zu vernachlässigen oder die Grundsätze einer guten Unternehmensführung zu missachten. Was wir dafür tun und wie uns das gelingt, lesen Sie im Anschluss.

Sehr verehrte Damen und Herren, unser Geschäft besteht darin, Bestandsobjekte zu erwerben, Eigenentwicklungen umzusetzen und Nachverdichtungen zu realisieren. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir einige Transaktionen aus diesen Bereichen umsetzen, über die wir ausführlich im Bereich Immobilienportfolio berichten.



„WIR KONNTEN IM GESCHÄFTSJAHR 2021 ALLE REGISTER UNSERES GESCHÄFTSMODELLS ZIEHEN UND DADURCH UNSER IMMOBILIENPORTFOLIO ERNEUT PROFITABEL AUSBAUEN.“

MARTIN PFANDZELTER, CEO

„2021 WAR FÜR DIE VIB-GRUPPE EIN SPITZEN-
JAHR – UMSATZ UND ERTRAG ERREICHTEN
HÖCHSTWERTE IN DER BISHERIGEN FIRMEN-
GESCHICHTE. UNSERE DREI SÄULEN HABEN
SICH ALS SEHR TRAGEND AUCH IN DIESEN
HERAUSFORDERNDEN ZEITEN ERWIESEN.“

HOLGER PILGENRÖTHER, VORSTAND



Die positive Entwicklung setzt sich auch im laufenden Geschäftsjahr fort. So konnten wir Mitte Februar 2022 mit der Vermarktung des Entwicklungsprojekts „NEXT HORIZON“ in Erding bei München beginnen, das mit einer vermietbaren Gewerbefläche von rund 79.000 m² auf einem rund 215.000 m² Grundstück entstehen soll. Die Gewerbeflächen eignen sich für unterschiedlichste Nutzungen. Vorgesehen sind sechs Baufelder mit Gebäudeflächen zwischen 2.100 und 30.300 m² sowie zwei Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 15.700 m². Mit „NEXT HORIZON“ wird ein Areal geschaffen, das vollständig an die individuellen Bedürfnisse jedes Nutzers angepasst werden kann. Die Objekte werden nach den Vorgaben errichtet, die dem DGNB Gold Nachhaltigkeitszertifikat entsprechen. Diese Auszeichnung haben wir bereits für mehrere unserer eigenentwickelten Immobilien erhalten.

Ausgezeichnet wurden wir auch im Jahr 2021 von dem Interessenverband börsennotierter Immobilienunternehmen in Europa, EPRA, mit zwei Gold-Awards – damit wurde die vorbildliche Transparenz und Qualität unserer Finanz- sowie der Nachhaltigkeitsberichterstattung gewürdigt.

Die angesprochene erfolgreiche Entwicklung unserer Gesellschaft insbesondere im Logistik-/Light Industriebereich hat den DIC Asset Konzern davon überzeugt, zusammen mit einem Teilerwerbsangebot an die VIB-Aktionäre rund 60 % der Aktien der VIB zu erwerben. Dadurch wird die VIB Vermögen AG Teil des DIC Asset Konzerns, mit dem Ziel, das erfolgreiche Geschäftsmodell unverändert und vom Standort Neuburg aus fortzuführen. Der Aufsichtsrat hat daher am 22. März 2022 Dirk Oehme, Leiter des Bereichs Finance und Accounting bei der DIC Asset AG, als neues, zusätzliches Vorstandsmitglied der VIB bestellt. Die Vorstände Martin Pfandzelter und Holger Pilgenröther arbeiten eng mit dem jüngst bestellten Vorstandsmitglied Dirk Oehme zusammen. Gemeinsam werden sie bis zu ihrem Ausscheiden am 30. Juni 2022 die Basis für eine erfolgreiche Fortführung der VIB-Geschäftsaktivitäten im Verbund der DIC Asset-Gruppe legen. Dadurch wird sichergestellt, dass die attraktiven Logistik- und Light-Industrial-Objekten aus der bestehenden Entwicklungspipeline wie geplant Gestalt annehmen.

Sehr verehrte Damen und Herren, unsere VIB Vermögen ist ein gesundes Unternehmen, das auf einem stabilen Fundament errichtet wurde und über ein tragfähiges Geschäftsmodell verfügt. Es besitzt die notwendige Widerstandskraft, um künftige Unwägbarkeiten und Herausforderungen zu meistern. Alle Voraussetzungen sind erfüllt, damit sich die VIB Vermögen auch unter dem neuen Konzerndach der DIC Asset erfolgreich weiterentwickeln kann. Dafür möchten wir an dieser Stelle unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter danken, die mit ihrem täglichen Engagement die Basis für den Erfolg der VIB Vermögen legen – Tag für Tag. Danken möchten wir zudem unseren Geschäftspartnern für ihr großes Vertrauen in den vergangenen Jahren und Monaten sowie Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue. Selbstverständlich möchten wir auch Sie in diesem Jahr an der erfolgreichen Entwicklung teilhaben lassen. Daher werden Vorstand und Aufsichtsrat der Hauptversammlung nun schon zum dreizehnten Mal in Folge eine Erhöhung der Dividende vorschlagen. Sie soll im Vorjahresvergleich um 0,10 EUR auf 0,85 EUR je Aktie steigen. Dieser Dividendenvorschlag wird auch von unserem neuen Mehrheitsgesellschafter DIC Asset AG getragen.



„DIE VIB VERMÖGEN HAT GEZEIGT WIE MAN ERFOLGREICH UND NACHHALTIG WIRTSCHAFTET. DARAUFG BAUEN WIR AUCH ZUKÜNFTIG IN EINEM STARKEN VERBUND UND SETZEN UNS NEUE ZIELE, DIE WIR GEMEINSAM ERREICHEN WERDEN.“

DIRK OEHME, VORSTAND

Sehr verehrte Damen und Herren, obwohl wir die weiteren Entwicklungen des Krieges in der Ukraine, der Corona-Pandemie und der Störungen der globalen Lieferketten samt ihrer Auswirkungen auf die deutsche (Immobilien-)Wirtschaft nicht vorhersehen können, blicken wir zuversichtlich auf die weitere Entwicklung im laufenden Jahr. Auf der Grundlage des Bestands unseres Immobilienportfolios zum Ende des Jahres 2021, der Objekte, die im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellt werden, wie auch der vorgesehenen Veräußerung einzelner Bestandsobjekte, rechnen wir für 2022 mit weiter steigenden Umsatzerlösen auf eine Größenordnung zwischen 103 Mio. EUR und 109 Mio. EUR. Das Ergebnis vor Steuern und vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen dürfte zwischen 67 bis 71 Mio. EUR erreichen. Beim operativen Mittelzufluss FFO erwarten wir einen Anstieg auf 58 bis 62 Mio. EUR. Zudem gehen wir davon aus, unsere Leerstandsquote auch im Jahr 2022 im niedrigen einstelligen Bereich halten zu können. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 hatte sie rund 1,2 % betragen. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehensverbindlichkeiten von zuletzt 1,70 % wird sich bis zum Ende des Jahres 2022 weiter leicht reduzieren.

Wir freuen uns, wenn Sie die VIB Vermögen auch künftig unter dem Dach der DIC Asset AG auf ihrem eingeschlagenen Weg des profitablen und nachhaltigen Wachstums begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg a. d. Donau, am 26. April 2022



Martin Pfandzelter



Dirk Oehme



Holger Pilgeröther

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie konnten wir die Herausforderungen sehr gut meistern, die sich in diesem Umfeld für uns alle spürbar ergeben haben. Der direkte Dialog mit unseren Geschäftspartnern ermöglicht eine schnelle Reaktion auf sich verändernde Gegebenheiten und ist gemeinsam mit ihrem stabilen Geschäftsmodell ein Garant für den Erfolg der VIB Vermögen AG. Mit den drei Bausteinen Eigenentwicklungen, Nachverdichtungen und Portfoliooptimierungen ist es im abgelaufenen Geschäftsjahr gelungen, das profitable Immobilienportfolio weiterzuentwickeln. Zum 31. Dezember 2021 umfasste es 112 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,3 Mio. m². Durch die engagierte Arbeit der hausinternen Verwaltung konnte die Vermietungsquote auf ein sehr hohes Niveau von 98,8 % gesteigert werden. Diese erfolgreiche Geschäftsentwicklung hat es uns ermöglicht, der Hauptversammlung, zum zwölften Mal in Folge die Erhöhung der Dividende vorzuschlagen. Bedauerlicherweise mussten wir die Hauptversammlung 2021 erneut virtuell stattfinden lassen. Neu war jedoch, dass unsere Anteilseigner wählen konnten, sich die Dividende in bar auszahlen zu lassen oder in Form von Aktien zu erhalten.

Im Geschäftsjahr 2021 hat sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrats geändert. Die langjährigen Mitglieder Franz-Xaver Schmidbauer und Rolf Klug stellten sich nicht mehr zur Wiederwahl zur Verfügung. Im Rahmen der virtuell durchgeführten Hauptversammlung am 1. Juli 2021 wurden Florian Lehn, Prof. Dr. Michaela Regler, Ludwig Schlosser und Jürgen Wittmann in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 fortlaufend 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

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen wie beispielsweise zur Durchführung neuer Projektentwicklungen und dem Erwerb bereits fertig gestellter Objekte war der Aufsichtsrat stets eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitionsmöglichkeiten.



LUDWIG SCHLOSSER, VORSITZENDER DES AUFSICHTSRAT

AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2021 fanden insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen als Präsenz- oder Videokonferenzen statt. Mit Ausnahme der Sitzung im Januar, an der Herr Rolf Klug nicht teilnehmen konnte, haben stets alle Aufsichtsratsmitglieder an den Sitzungen teilgenommen.

- › In der ersten Sitzung am **14. Januar 2021** stellten sich die Kandidaten für die Aufsichtsratswahl im Rahmen der Hauptversammlung 2021 vor.
- › Folgende Kandidaten wurden zur Wahl vorgeschlagen: Florian Lehn, Prof. Dr. Michaela Regler, Ludwig Schlosser und Jürgen Wittmann.
- › Die nächste Sitzung fand am **23. März 2021** statt. Inhaltlich wurden darin die Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften sowie der vorläufige Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020 behandelt. Weitere Tagesordnungspunkte waren der Risiko- und Controlling-Bericht zum 31. Dezember 2020, die Unternehmensstrategie und -planung sowie Informationen zu genehmigtem und bedingtem Kapital. Darüber hinaus wurde das Thema Aktiendividende vorgestellt und evaluiert. Im Immobilienbereich berichtete der Vorstand über den aktuellen Stand der laufenden Projektentwicklungen sowie Pläne für Maßnahmen, die die Corona-Pandemie erfordern könnte.
- › In der Bilanzsitzung am **27. April 2021** erfolgten die Feststellung des Einzelabschlusses nach HGB und die Billigung des Konzernabschlusses nach den Rechnungslegungsgrundsätzen IFRS. Ebenfalls Bestandteil dieser Sitzung war der Bericht über die Nichtprüfungsleistungen des bisherigen Wirtschaftsprüfers. In dieser Sitzung wurden die variable Vorstandsvergütung sowie die Aufsichtsratsvergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr beschlossen sowie der Termin für die Hauptversammlung festgelegt. Unter einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde die geschäftliche Entwicklung auf Basis vorläufiger Zahlen zum 31. März 2021 erörtert. Unter dem Tagesordnungspunkt „Immobilienbereich“ wurde der Aufsichtsrat über die jeweiligen Projektstände der aktuellen Entwicklungen sowie über die geplanten Ankäufe bestehender Objekte.
- › Am **5. Mai 2021** hat der Aufsichtsrat auf Basis des COVID-19-Gesetzes mittels eines Umlaufbeschlusses die Tagesordnung für die virtuelle Hauptversammlung entschieden.
- › In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am **1. Juli 2021** wurde Herr Ludwig Schlosser zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Jürgen Wittmann zum stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Der bisherige langjährige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Franz-Xaver Schmidbauer wurde zum Ehrenmitglied des Aufsichtsrats ernannt.
- › Eine weitere Aufsichtsratssitzung fand am **6. August 2021** statt. In dieser Sitzung wurden vor allem die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2021 sowie der Risikomanagement- und Controlling-Bericht zum 30. Juni 2021 erörtert. Im Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der laufenden Projektentwicklungen sowie die Verkaufsabsicht eines Objektes informiert.
- › Das Schwerpunktthema der Sitzung am **2. November 2021** war die geschäftliche Entwicklung bis 30. September 2021 auf Basis vorläufiger Zahlen. In dieser Sitzung wurde auch der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2022 verabschiedet. Im Immobilienbereich erhielt der Aufsichtsrat einen Überblick über die aktuellen Projekte sowie die Planung für die Vorratsgrundstücke.
- › In der letzten Sitzung am **14. Dezember 2021** standen nachfolgende Themen auf der Agenda: Der Aufsichtsrat informierte sich über die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2021 auf Basis vorläufiger Zahlen. Im Immobilienbereich erhielt er einen umfassenden Überblick über den aktuellen Stand aller laufenden Projektentwicklungen sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Vermietungs- und Vermarktungssituation der Portfolioimmobilien. 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. Des Weiteren wurden die Ziele für die Gewährung der LTI für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt.

AUSSCHÜSSE

In der Aufsichtsratssitzung am 14. Dezember 2021 wurden mit Wirkung ab dem 1. Januar 2022 der Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten sowie der Prüfungsausschuss eingerichtet.

FORTBILDUNG

Die Aufsichtsratsmitglieder nehmen die Angebote des Unternehmens zur Fortbildung regelmäßig an und haben im Geschäftsjahr 2021 an entsprechenden Seminaren teilgenommen.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2021

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 26. April 2022 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der E&Y Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch WP Patrick Horbach, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ohne Einwendungen gebilligt und ist damit festgestellt. Dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung schließt sich der Aufsichtsrat an.

Gleichermaßen hat der Aufsichtsrat den vom Vorstand nach den internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) aufgestellten Konzernabschluss 2021 geprüft und in der Sitzung vom 26. April 2022 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der E&Y Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch WP Patrick Horbach behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2021 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 vom Aufsichtsrat gebilligt.

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

Neuburg a. d. Donau, 26. April 2022

Für den Aufsichtsrat



Ludwig Schlosser

NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

VIB STEHT FÜR LANGFRISTIGES UND NACHHALTIGES WACHSTUM. UNS IST DABEI BESONDERS WICHTIG, DASS WIRTSCHAFTLICHE ZIELE IM EINKLANG MIT ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER VERANTWORTUNG STEHEN.



Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ruht auf drei Säulen. Die Erreichung unserer ökonomischen Ziele sowie die Selbstverpflichtung unsere ökologische und soziale Verantwortung wahrzunehmen und zusätzlich auf eine gute Unternehmensführung zu achten – das ist unser Anspruch.

➔ www.vib-ag.de/nachhaltigkeit



TRANSPARENZ SCHAFFEN

Für die kommenden Jahre haben wir uns das Ziel gesetzt, die Anzahl bzw. Bandbreite der ESG-Ratings für die VIB kontinuierlich auszubauen. Denn aus unserer Sicht ist Transparenz in der Berichterstattung unerlässlich und sorgt für gegenseitiges Vertrauen von Kapitalmarkt und Unternehmen.

➔ www.vib-ag.de/nachhaltigkeit#esg-ratings



SOZIALES ENGAGEMENT

Wir unterstützen das soziale Engagement, das Manuel Neuer mit der Errichtung seiner Kinder- und Jugendhäuser an den Tag legt. Er gibt dadurch Kindern Halt, was aktuell wichtiger ist denn je.



VIB berichtet seit mehreren Jahren zum Thema Nachhaltigkeit, um den Stakeholdern bestmögliche Transparenz zu gewährleisten. Unser jährlicher Nachhaltigkeitsbericht entspricht den Kriterien der EPRA. Im Jahr 2021 konnte VIB erneut die Auszeichnung EPRA Gold für den höchsten Transparenzstandard erreichen!

➔ www.vib-ag.de/nachhaltigkeit

NACHHALTIGKEIT MESSBAR MACHEN

Gerade bei der Neuentwicklung von Immobilien kommt der Blick auf die Erfüllung von Zertifizierungsstandards eine große Bedeutung zu. Neben dem BREEAM-Standard sind vor allem Zertifizierungen nach DGNB weit verbreitet, die den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie betrachten. Wir konnten mit drei unserer Neuentwicklungen „DGNB Gold“ erreichen!

➔ www.breeam.com, www.dgnb.de



NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

Die energetische Bauweise spielt eine große Rolle für unsere Mieter. Deshalb achten wir hier besonders auf höchste Standards.

BREEAM[®]



DGNB

Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
German Sustainable Building Council



GELEBTE VERANTWORTUNG

Unsere Firmenzentrale in Neuburg an der Donau ist unser Musterbeispiel für ökologische Nachhaltigkeit. Seit Beginn 2021 besteht die Versorgung aus 100 % erneuerbaren Energien. Ende 2021 haben wir es geschafft komplett CO₂-neutral zu werden!

KOMMUNIKATIONS-TREFFPUNKT

Neben den eigenen Büros bietet das Gebäude Treffpunkte für den kommunikativen Austausch.



FIRMENZENTRALE

Funktionalität gepaart mit Wohlfühfaktoren – das bietet die Firmenzentrale der VIB-Gruppe.



NEUE DIMENSION – NEXT HORIZON

Mit NEXT HORIZON wird ein Areal geschaffen, das zu 100 % an die individuellen Bedürfnisse jedes Nutzers angepasst werden kann. Die Objekte werden nach den Vorgaben errichtet werden, die für die Erreichung des DGNB Gold Nachhaltigkeitszertifikats erforderlich sind, das die VIB in der Vergangenheit für mehrere ihrer eigenentwickelten Immobilien erhalten hat. Den Anforderungen hinsichtlich Elektromobilität wird das Unternehmen durch die Errichtung eines Parkhauses, das über ein Stufenkonzept für die Einrichtung von Elektro-Ladesäulen verfügt, gerecht.



➔ Mehr dazu unter next-horizon.exclusively-by-cbre.com

15.700 m²

Vermietbare Bürofläche

63.300 m²

Vermietbare Industriefläche



Nachhaltige Bauweise inkl.
begrünter Dächer und Photovoltaik



Parkhaus mit 776 Stellplätzen
und Zahlreichen E-Ladestationen



Hohe Flexibilität
innerhalb der Baufelder



12 km zum Flughafen München

ERDINGEN

Ein Höchstmaß an
Flexibilität in einer
exzellenten Lage –
das sind die Vorzüge
des Grundstücks in
Erding.



UNSER GESCHÄFTSMODELL

DAS FLEXIBLE GESCHÄFTSMODELL SICHERT UNSEREN STABILEN ERFOLG

Investitionen in Gewerbeimmobilien ermöglichen attraktive Renditen. Ein profitables Immobilienportfolio aufzubauen, erfordert Flexibilität und Expertise bei der Auswahl der Branche wie auch der Finanzierung. Wer schnell auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert, kann die sich daraus ergebenden Chancen nutzen und auf Risiken schneller reagieren. Unsere Strategie ist dabei auf langfristiges und nachhaltiges Wachstum ausgelegt. Wesentlicher Baustein hierfür ist die Kombination der operativen Maßnahmen, die unseren profitablen Wachstumskurs ermöglichen.

Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist, dass wir unsere Arbeit täglich mit den folgenden Fragen selbstkritisch überprüfen:

PORTFOLIOENTWICKLUNG:

01 › Wodurch wird unser Immobilienportfolio perspektivisch besonders profitabel wachsen?

BRANCHENFOKUS:

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

FINANZIERUNG:

03 › Welcher Finanzierungsmix bietet gegenwärtig optimale Rendite und langfristige Sicherheit?

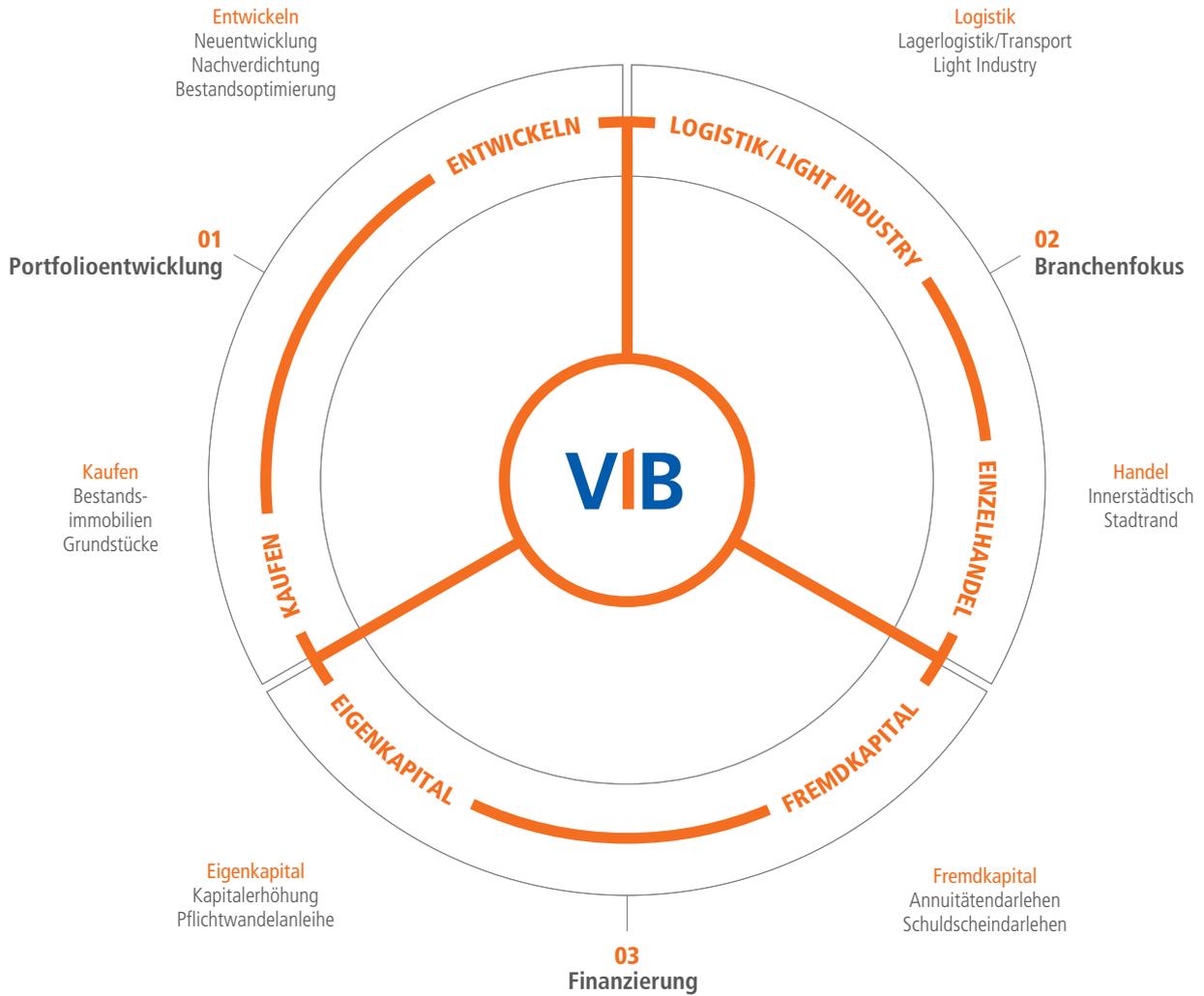
In den vergangenen Jahren sind die Preise für Bestandsimmobilien spürbar gestiegen. Wir haben auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert, indem wir den Fokus bei dem Aufbau unseres Immobilienbestands auf Eigenentwicklungen legen. So können wir unser Portfolio einerseits durch Nachverdichtungen bereits im Bestand befindlicher Objekte und andererseits durch die Entwicklung frühzeitig gesicherter Grundstücke optimieren. 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 Immobilienbestandes bieten.

Die Nutzungsart unserer Objekte beziehungsweise die Branchenzugehörigkeit unserer Mieter spielen eine große Rolle für uns. Wir bewegen uns vorwiegend in den Sektoren Logistik/Light Industry und Handel. In beiden Branchen verfügen wir über langjährige Erfahrung sowie ein sehr gutes Gespür für die Bedürfnisse unserer Mieter und die aktuellen Entwicklungen im Markt.

Für die Profitabilität eines Immobilienprojekts ist neben der Vermietung auch die Finanzierung des Objekts zu attraktiven Konditionen von herausragender Bedeutung. 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 zudem den Vorteil, günstige Zinskonditionen für einen längeren Zeitraum festzuschreiben. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Marktlage die gesamte Bandbreite der möglichen Kapitalmaßnahmen, die internationale Kapitalmärkte bieten.

Die Flexibilität in den drei beschriebenen Bereichen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, 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 2021

Die profitable Steigerung unseres Unternehmenswertes erreichen wir seit Jahren durch die Erweiterung unseres Portfolios um attraktive Immobilien – vornehmlich im Logistikbereich. Je nach Marktlage nutzen wir dafür den Weg des Direkterwerbs, der Eigenentwicklung oder der Nachverdichtung. In allen drei Bereichen verfügen wir über eine jahrzehntelange Expertise, die ein Garant für das Wachstum der VIB Vermögen AG ist.

Nachfolgend eine Übersicht über unsere Portfolio-Aktivitäten im Geschäftsjahr 2021:

Im **Februar** konnten wir kurzfristig dem Ersuchen der Stadt Ingolstadt nach einem Standort für ein Impfzentrum nachkommen und somit 2.200 m² im Donau City Center in Ingolstadt vermieten. Der Vertrag war bis Ende des Jahres befristet, da es bereits Verhandlungen für längerfristige Mietverträge mit zwei Mietern aus dem Handelsbereich gab, die erfolgreich abgeschlossen werden konnten.

Der Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt äußerte sich hierzu: „Es ist eine glückliche Fügung, dass die Flächen im DCC frei geworden sind und so schnell ein zweites Impfzentrum möglich wurde. Die Zusammenarbeit mit der VIB gestaltete sich reibungslos und unbürokratisch.“

Im **März** konnten wir die **Verlängerung der Mietverträge** in drei Objekten mit einer Fläche von insgesamt 62.000 m² vermelden. Der Mietvertrag für unsere Eigenentwicklung in Haiming mit einer Fläche von 38.500 m² wurde um weitere zehn Jahre verlängert. Die Logistikimmobilie in Baunatal, die über eine Fläche von 11.400 m² verfügt, wurde für fünfeneinhalb Jahre verlängert und für unsere eigenentwickelte Logistikhalle in Regensburg mit einer Fläche von 12.250 m² haben wir den Mietvertrag um 18 Monate verlängert.

Im **April** konnten wir die erfolgreiche **Nachverdichtung und Mietvertragsverlängerung** in weiteren Immobilien vermelden. Die Eigenentwicklung in Schwäbisch Gmünd, die bisher über eine Fläche von rund 16.400 m² verfügt, wird um rund 6.100 m² erweitert. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2022 geplant. Anschließend läuft der Mietvertrag für eine Fläche von dann rund 22.500 m² für weitere sieben Jahre. Das Dach des Erweiterungsbaus wird auf der einen Hälfte begrünt, auf der anderen Hälfte wird eine Photovoltaikanlage errichtet.



HAIMING

Verlängerung des Mietvertrags für 38.500 m² für weitere zehn Jahre

Ebenfalls im April haben wir zwei fertiggestellte **Eigenentwicklungen** mit einer Gesamtfläche von 16.500 m² in unser Portfolio übernommen:

ESLARN

Nach dem Startschuss im September 2020 für den Bau einer Logistikanlage in Eslarn an der deutsch-tschechischen Grenze konnten wir bereits im April des Geschäftsjahrs 2021 die Fertigstellung und Übergabe vermelden. Auf einem Grundstück mit einer Fläche von 22.000 m² ist inzwischen eine vermietbare Fläche von rund 9.400 m² entstanden. Das Gebäude wurde mit DGNB Gold ausgezeichnet und entspricht damit den neuesten und höchsten Technologie- und Nachhaltigkeitsstandards. Als Mieterin konnten wir die Firma TechData gewinnen, einen der weltweit größten Distributoren von Technologie-Produkt-Services und -Lösungen. TechData betreibt am Standort in Eslarn ein Retourencenter im Bereich e-Commerce. Der Mietvertrag läuft über einen Zeitraum von zehn Jahren.



INTERPARK BEI INGOLSTADT

Im Interpark bei Ingolstadt haben wir mit dem Baubeginn einer Logistikanlage im September 2020 unsere Präsenz weiter verstärkt. Auf dem Bestandsgrundstück ist eine Immobilie mit rund 7.100 m² Nutzfläche entstanden. Mit einem unserer langjährigen Bestandsmieter haben wir einen Mietvertrag über eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen und die Immobilie fristgerecht an ihn übergeben.

Für beide Objekte konnten wir bereits vor Baubeginn langfristige Mietverträge abschließen und bei der Errichtung der Objekte hohe energetische Standards umsetzen.

Im Juni haben wir die Vermietung unseres Objekts in Ehningen mit einer Fläche von 9.100 m² veröffentlicht. Bei dieser Immobilie konnten wir unsere Expertise im Bereich **Kauf und Weiterentwicklung**, insbesondere unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten, unter Beweis stellen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von fünfeneinhalb Jahren.



INTERPARK

Die Logistikanlage am Junkersring konnte bereits vor Baubeginn für zehn Jahre ab Fertigstellung vermietet werden.

ENTWICKLUNGSPipeline GUT GEFÜLLT

Unsere Entwicklungspipeline konnten wir ebenfalls erweitern und im Juni gleich zwei Erfolge vermelden. Zum einen haben wir in Meitingen bei Augsburg ein Grundstück mit einer Größe von rund 63.000 m² erworben, das für die sehr flexible Entwicklung eines Objekts in einer Größenordnung von rund 25.300 m² geeignet ist. Zum anderen konnten wir für unser Grundstück in Erding das Baurecht erwirken. In beiden Fällen haben unsere enge und konstruktive Zusammenarbeit mit den kommunalen Vertretern den Ausschlag für den positiven Ausgang gegeben.



PORTFOLIOOPTIMIERUNG FORTGESETZT

Im Bereich der Portfoliooptimierung haben wir im **Oktober** den Verkauf des Fachmarktzentrums in Aalen vermeldet. Die Immobilie hatte eine vermietbare Fläche von rund 10.200 m² mit einem Kino und dem Discounter Norma als Ankermieter.

EIGENENTWICKLUNGEN

Aktuell bietet unsere Pipeline Potenzial für die Schaffung von rund 180.000 m² vermietbarer Fläche.



JOINT VENTURE MIT WDP

Im Dezember haben wir die Vollvermietung einer Projektentwicklung in Gelsenkirchen veröffentlicht, die wir im Rahmen eines Joint Ventures in zwei Bauabschnitten realisieren. Der erste Bauabschnitt mit einer Fläche von 20.000 m² wurde Anfang 2021 begonnen und konnte bereits am 1. Dezember 2021 an den Mieter Imperial übergeben werden. Der zweite Bauabschnitt, mit dessen Fertigstellung wir bis Mitte 2022 rechnen, verfügt über eine Fläche von rund 26.000 m². Er ist an Dokas, ein deutsches Großhandels- und Vertriebsunternehmen für hochwertige Hunde- und Katzensnacks, vermietet.

JOINT VENTURE

Die geographische Lage beider Unternehmen und damit verbunden der Kundenkreis ist perfekt für ein Joint Venture, in dem beide als gleichberechtigter Partner ihr Know-how einbringen können.

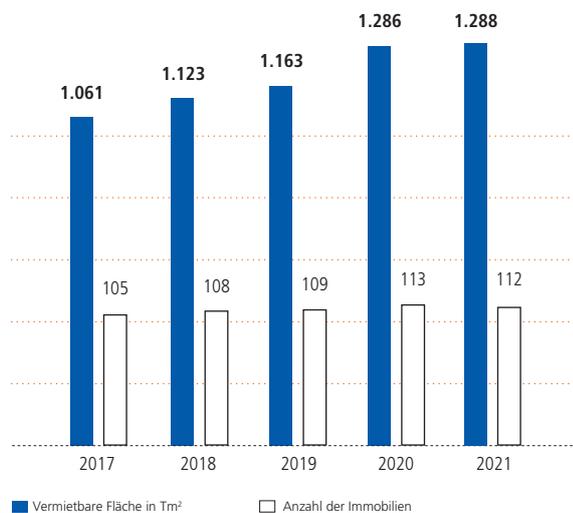
Unsere Eigenentwicklungen stehen alle unter dem Zeichen Nachhaltigkeit, d. h. sie sind u. a. mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet und nach DNGB zertifiziert (Gold-Standard).

IMMOBILIENKENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2021

Zum Jahresende 2021 bestand unser Immobilienportfolio aus 112 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,3 Mio. m². Der Portfoliowert einschließlich der im Bau befindlichen Immobilien lag bei rund 1,5 Mrd. EUR. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einer Steigerung um 116,7 Mio. EUR bzw. 8,5%.

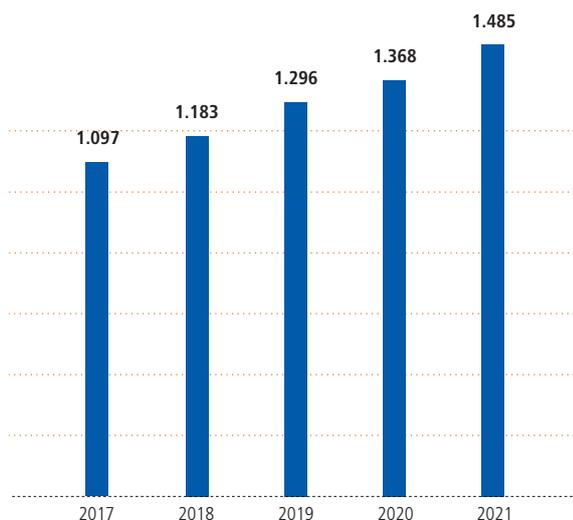
ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWELNS ZUM JAHRESENDE



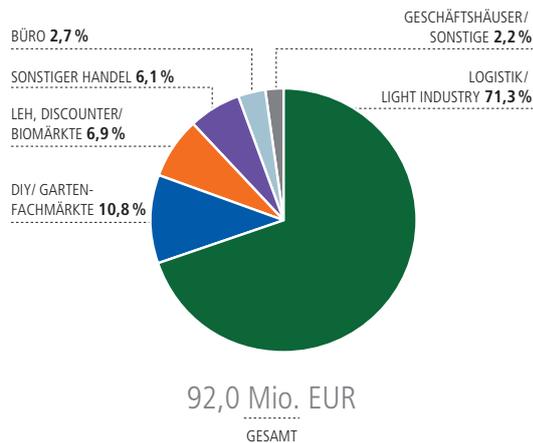
5-JAHRES-ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES

JEWELNS ZUM JAHRESENDE



Die annualisierten Nettomieterlöse konnten wir durch den Ausbau des Portfolios und Mietindexierungen gegenüber dem Vorjahr von 89,6 Mio. EUR um 2,4 Mio. EUR auf 92,0 Mio. EUR steigern.

BRANCHENANTEIL AN DEN ANNUALISIERTEN NETTOMIETERLÖSEN (STAND 31.12.2021)



71,3% der Mieterlöse werden durch Mieter aus dem Logistik-/Light Industry-Bereich erzielt, Mieter aus dem Handelsbereich tragen 23,8% bei. Als Beimischung runden 2,7% Mieten für Büroimmobilien und 2,2% für Objekte des Segments Geschäftshäuser/Sonstiges die Umsatzerlöse ab. Unser klarer Fokus auf den Logistikbereich sowie im Handelsbereich auf Fachmarkt- und Gartenzentren hat sich auch im abgelaufenen Jahr, das erneut von der Corona-Pandemie geprägt war, als sehr gut erwiesen. Wir mussten unseren Mietern nur in einem sehr überschaubaren Rahmen die Mietzinszahlung erlassen oder stunden.

ATTRAKTIVE MIETRENDITEN

Die Wertsteigerungen im Immobilienmarkt haben bei der jährlichen Wertermittlung unseres Immobilienportfolios durch einen externen Immobiliengutachter zu einem positiven Wertzuwachs in Höhe von 108,2 Mio. EUR geführt. Die Mietrendite beträgt zum 31. Dezember 2021 6,37%, im Vorjahr lag sie bei 6,83%.

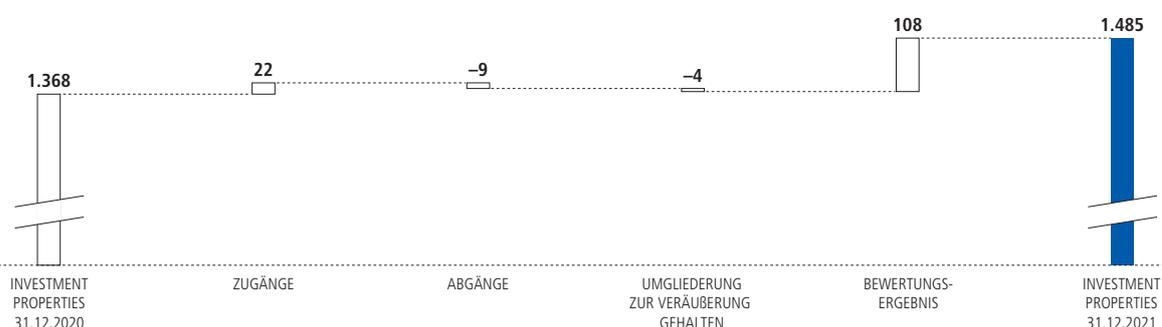
UNSER WACHSTUMSPOTENZIAL LIEGT IN UNSEREM FLEXIBLEN GESCHÄFTSMODELL

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

Um mit Immobilien nachhaltig profitabel wirtschaftliche Erfolge erzielen zu können, sind die Faktoren Investitionsvolumen, Vermietung sowie Finanzierung entscheidende Kriterien. Bei der Finanzierung setzen wir auf einen soliden und ausgewogenen Mix aus Fremd- und Eigenfinanzierung. Auf der Fremdfinanzierungsseite nutzen wir klassische Finanzierungsmodelle mit Annuitäten- 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. Dabei berücksichtigen wir immer auch die Interessen unserer Aktionäre und Investoren.

Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Darlehensportfolio unseres Konzerns lag zum Jahresende bei 1,70 %. Im Vorjahr lag dieser bei 1,77 %.

Zwei weitere wichtige Kennzahlen, die Auskunft über die Stabilität eines Unternehmens geben, sind der LTV (Loan to Value) und der NRV (Net Reinstatement Value). Während der LTV das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den gesamten Vermögenswerten abbildet, spiegelt sich im EPRA-NRV der Substanzwert des Unternehmens, das als langfristiger Immobilien-Bestandshalter agiert, wider.

Zum 31. Dezember 2021 lag der LTV um 6,1 % niedriger bei 44,2 %, nach 50,3 % zum 31. Dezember 2020. Der EPRA-NRV konnte zum 31. Dezember 2021 durch das positive Konzernergebnis und die erneute Wertsteigerung des Immobilienportfolios um 21,9 % von 728 Mio. EUR auf 887 Mio. EUR gesteigert werden.

AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Hinter uns liegt ein sehr spannendes Börsenjahr 2021. Trotz einer vergleichsweise hohen Volatilität haben sich die Aktienmärkte letztlich überaus positiv entwickelt. So schloss der deutsche Leitindex DAX am letzten Handelstag des Jahres bei 15.884 Punkten. Das entspricht einer Steigerung um 16 % gegenüber dem Schlusskurs 2020. MDAX und SDAX legten auf Jahressicht ebenfalls zu und erreichten einen Anstieg um 14 % beziehungsweise 11 %. Gleichwohl blieb die Corona-Pandemie mit ihren Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Lage erneut auf dem Börsenparkett spürbar. Mit den sinkenden Infektionszahlen und der damit einhergehenden konjunkturellen Erholung während des ersten Halbjahres 2021 überschritt der DAX erstmals die Marke von 15.000 Punkten und schwankte in der Folge meist zwischen diesem Niveau und 16.000 Zählern. Der Anstieg stand im Zusammenhang mit der Entscheidung der Europäischen Zentralbank, ihre Niedrigzinspolitik fortzusetzen und wurde durch die Verabschiedung des 1.900 Mrd. US-Dollar schweren Konjunkturpakets in den USA begünstigt.

Wiederholte und teils deutliche Kursrückgänge waren auf die steigende Inflation – insbesondere aufgrund der hohen Rohstoff- und Energiepreise – zurückzuführen. Zudem wur-

den die Aktienmärkte weltweit durch die Lieferengpässe und die zunehmende Ausbreitung der Omikron-Variante des Coronavirus einschließlich der steigenden Infektionszahlen ab November erheblich belastet. In den letzten beiden Handelswochen des Jahres legten jedoch alle drei Indizes DAX, MDAX und SDAX noch einmal zu und konnten an die Höchststände im Jahresverlauf 2021 anknüpfen.

Die VIB-Aktie konnte sich im Verlauf des Jahres sehr gut entwickeln und am 30. Dezember 2021 mit einem Plus von 58,6 % bei einem Stand von 45,45 EUR in das neue Jahr 2022 verabschieden. Seit dem Tiefststand von 28,75 EUR am 19. März 2021 ist der Aktienkurs mit moderaten Schwankungen recht kontinuierlich gestiegen.

Im ersten Quartal 2022 hat sich diese Tendenz zunächst fortgesetzt bis der Aktienkurs am 7. Februar 2022 sein Allzeithoch von 53,80 EUR erreicht hatte. In der Folge sank die VIB-Aktie auf den bisherigen Tiefststand von 43,20 EUR am 7. März 2022. Hierbei wurde der Kurs der VIB-Aktie durch verschiedene externe Faktoren beeinflusst. Ein Faktor war das öffentliche Teilerwerbsangebot der DIC Asset AG, ein anderer Faktor das Einsetzen des Krieges in der Ukraine.

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 31.12.2021

Gezeichnetes Kapital	27.710.009 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.710.009 Stück
Net Reinstatement Value (NRV) je Aktie (unverwässert)	32,02 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	761.970 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2021	0,85 ¹ EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2020	28,65 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2021	45,45 EUR
Jahreshöchstkurs	45,45 EUR
Jahrestiefstkurs	28,75 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2021 ²	43.800 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2021)	1.259,4 Mio. EUR

¹ Vorschlag der Verwaltung

² Xetra und alle Börsenplätze

AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 04.01.2021 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



KURSENTWICKLUNG 2021

Während des Börsenjahres 2021 legte die VIB-Aktie um 58,6 % zu und erreichte mit dem Schlusskurs am 30. Dezember 2021 zugleich ihren Höchststand von 45,45 EUR. Im Jahresverlauf gab es immer wieder vergleichsweise moderate Kursschwankungen, die durch die allgemeine Unsicherheit an der Börse aufgrund der Corona-Pandemie ausgelöst waren. Seit dem Tiefststand von 28,75 EUR am 19. März 2021 ist der Aktienkurs jedoch recht kontinuierlich gestiegen. Vereinzelt und kurzfristige Kursrückgänge ab Mitte September und im November standen im Zusammenhang mit der weltwirtschaftlichen Lage, die beispielsweise durch die Störungen in der Lieferketten, dem Anstieg der Rohstoff- und Energiekosten und dem sich verschärfenden Pandemiegeschehen mit Auftreten der Omikron-Variante des COVID-19-Virus. Sie konnten jedoch die positive Entwicklung des Aktienkurses nicht verhindern.

WERTENTWICKLUNG IM ZEITVERLAUF

	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
DAX (Kursindex)	10 %	46 %	60 %
SDAX (Kursindex)	49 %	134 %	153 %
EPRA-Deutschland	65 %	182 %	60 %
VIB Vermögen AG	68 %	265 %	399 %

DIE VIB-AKTIE STEHT FÜR NACHHALTIGE DIVIDENDENENTWICKLUNG

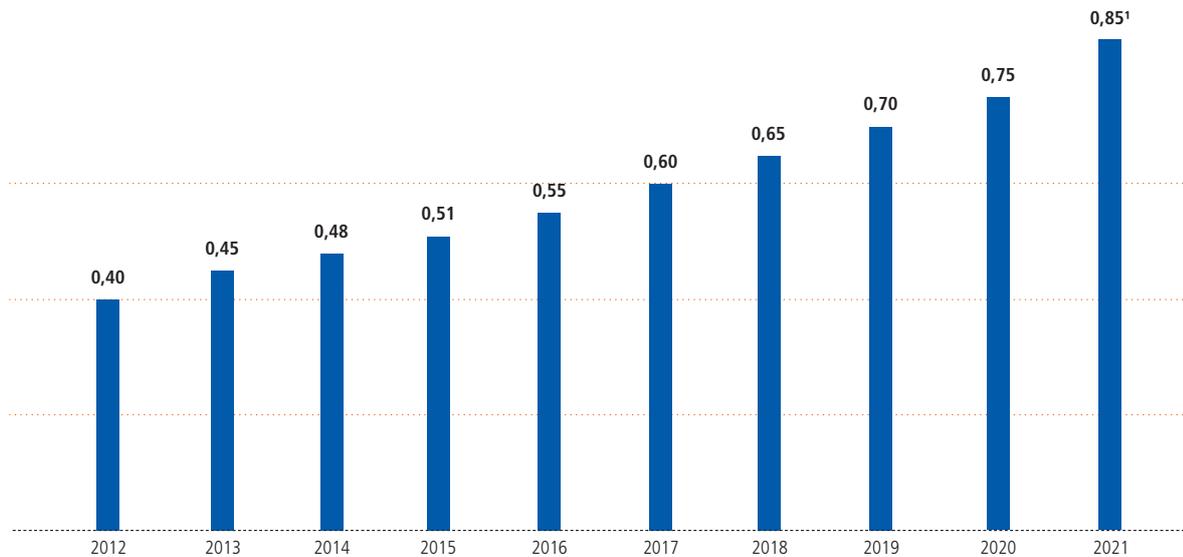
Aktien stellen nicht nur in einer Niedrigzinsphase eine attraktive Anlageform dar. Bei der VIB-Aktie profitieren Anleger neben der Kursentwicklung auch von dem Erfolg des Unternehmens über die Zahlung einer Dividende. Die VIB-Aktie ist ein nachhaltiger Dividentitel: Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat die VIB Vermögen AG ihre Anteilseigner jedes Jahr durch die Ausschüttung einer Dividende am profitablen Wachstum beteiligt.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen der diesjährigen Hauptversammlung eine erneute Erhöhung der Dividende vorschlagen – das ist bereits die dreizehnte in Folge. Für das Geschäftsjahr 2021 ist geplant, eine Dividende von 0,85 EUR je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um 0,10 EUR oder 13,3 %. Der ausschüttungsfähige Gesamtbetrag liegt somit bei rund 23,5 Mio. EUR.

Wie bereits in den vergangenen Jahren orientiert sich die Dividendenzahlung der VIB Vermögen AG an der operativen Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Als Orientierungsgröße hierzu dienen die Funds from Operations (FFO). Mit einer Ausschüttungsquote von rund 40 % zum erwirtschafteten FFO liegt das Unternehmen auch für das Jahr 2021 wieder innerhalb des langjährigen Zielkorridors von 40 bis 45 %.

ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE

IN EUR

¹ Vorschlag der Verwaltung

MARKTKAPITALISIERUNG VON RUND 1,3 MRD. EUR

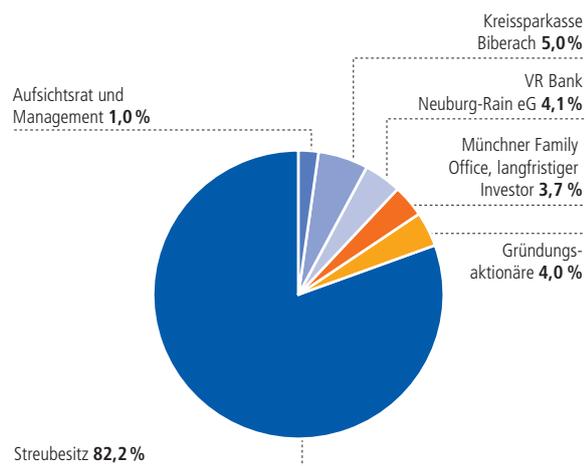
Auf Basis der Gesamtzahl der Aktien von 27.710.009 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 30. Dezember 2021 von 45,45 EUR je Aktie betrug die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG am Jahresende bei rund 1.259 Mio. EUR.

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2021

Als Freiverkehrswert weisen wir „nur“ die Anteilseigner aus, die uns bekannt sind und uns ihr Einverständnis dafür gegeben haben. Zum 31. Dezember 2021 ergab sich daraus die folgende Aktionärsstruktur:

Die Kreissparkasse Biberach hielt 5 %, die VR Bank Neuburg-Rain eG (Gründungsinvestor) 4,1 %, daneben halten auch noch weitere Gründungsaktionäre und ihre Familienangehörigen 4,0 % Stimmrechtsanteile, eine vermögensverwaltende Familiengesellschaft aus München ist mit 3,7 % beteiligt, 1,0 % der Aktien befinden sich im Besitz des Aufsichtsrats und des Managements der VIB Vermögen AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 lag der Streubesitz der VIB Vermögen AG bei 82,2 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: 31.12.2021

SO SCHÄTZEN ANALYSTEN DIE VIB-AKTIE AKTUELL EIN

Unsere Aktie wurde im Geschäftsjahr 2021 regelmäßig von nationalen und internationalen Banken sowie Research-Häusern gecovert. Aktuell stellen sich die Analystenschätzungen wie folgt dar:

ÜBERSICHT ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

Analyst	Bank	Rating	Kursziel (EUR)	Datum
André Remke	Baader Bank	Kaufen	56,50	24.2.
Paul May	Barclays	Kaufen	62,00	16.2.
Kai Klose	Berenberg	Halten	56,00	25.3.
Inna Maslova	Degroof/Petercam	Verkaufen	40,00	25.3.
Pieter Runneboom	Kempen & Co	Halten	47,00	23.1.
Stefan Scharff	SRC Research	Kaufen	51,00	25.3.
Andreas Pläsier	Warburg Research	Halten	57,20	24.2.

VIRTUELLE HAUPTVERSAMMLUNG MIT WAHLMÖGLICHKEIT ZWISCHEN BAR- ODER AKTIENDIVIDENDE

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2021 wurde am 1. Juli 2021 in Ingolstadt – erneut in virtueller Form – abgehalten. Auf der Tagesordnung standen neben der Gewinnverwendung – erstmalig als Wahlmöglichkeit zwischen Bar- und Aktiendividende, der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und der Wahl des Abschlussprüfers auch die Wahl des Aufsichtsrats. Die Präsenz lag bei rund 42 % des Grundkapitals.

Die ordentliche Hauptversammlung 2021 soll am 30. August 2022 stattfinden.

VIRTUELLER DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT BLEIBT INTENSIV

Unsere Kommunikation ist und bleibt auf alle unsere Shareholder ausgelegt. Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit ist uns dabei sehr wichtig, genauso wie Kontinuität, Nachvollziehbarkeit und Transparenz. Unsere Aktivitäten gehen dabei weit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, die an eine im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Qualitätssegment m:access der Münchner Börse notierte Gesellschaft gestellt werden. Beispielsweise veröffentlichen wir unsere gesamten kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache und stellen damit auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung.

Im Jahr 2021 haben wir aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie unseren Kontakt zu Analysten, institutionellen Investoren und privaten Anlegern überwiegend virtuell gepflegt. Im Rahmen der Immobilienkonferenz der Börse München, den Konferenzen der Baader und Berenberg Bank, der EPRA-Konferenz und der Real Estate Konferenz von Degroof/Petercam und den Terminen im Rahmen der virtuellen Roadshows, die wir mit Barclays, Warburg, Degroof/Petercam und Baader durchgeführt haben, standen wir mit zahlreichen weiteren Investoren im Dialog. An dieser Stelle möchten wir uns sehr herzlich dafür bedanken, dass sie sich die Zeit genommen haben, unser Unternehmen kennenzulernen und großes Interesse an seiner Weiterentwicklung gezeigt haben.

Für unsere aktive und transparente Finanzkommunikation wurden wir zum vierten Mal in Folge mit dem Gold-Award von der EPRA (European Public Real Estate Association) ausgezeichnet. Die EPRA-Awards werden jährlich auf Basis von Untersuchungen der internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte vergeben und honorieren die Qualität der Geschäftsberichte börsennotierter Immobiliengesellschaften. Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung, die wir im Jahr 2021 zum zweiten Mal auf Basis der strengen EPRA-Kriterien veröffentlicht haben, wurde erneut mit dem Gold-Award ausgezeichnet. Wir freuen uns sehr über die Bestätigung von berufener Stelle, dass wir unserem Transparenz- und Informationsanspruch gerecht werden.

FINANZKALENDER 2022

27. April 2022

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021

11. Mai 2022

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2022

10. August 2022

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022

30. August 2022

Ordentliche Hauptversammlung

9. November 2022

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2022

EPRA-KENNZAHLEN

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel. EPRA tritt für die Förderung, Entwicklung und die Vertretung des europäischen öffentlichen Immobiliensektors ein. Dabei werden umfangreiche Informationen für Investoren

und Stakeholder bereitgestellt. Durch die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, sowie der Implementierung von verbindlichen und bewährten Methoden, wird dieses Ziel weiter gefördert.

BESCHREIBUNG EPRA-KENNZAHLEN

EPRA Leistungskennzahlen	Definition	Zweck
1. EPRA Überschuss	Überschuss aus operativer Tätigkeit	Ein Schlüsselmaß für das zugrunde liegende Betriebsergebnis eines Unternehmens und ein Hinweis darauf, inwieweit die laufenden Dividendenzahlungen durch das Ergebnis gedeckt werden.
2. EPRA NAV Kennzahlen	<p>EPRA Net Reinstatement Value (NRV): Beschreibt ein bestandshaltendes Unternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft und sich auf den Erhalt und die Wertsteigerung des Portfolios konzentriert. Es soll der Wert dargestellt werden, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich ist.</p> <p>EPRA Net Tangible Assets (NTA): Nimmt an, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch sich bestimmte unvermeidbare latente Steuern herauskristallisieren. Diese können jedoch flexibler betrachtet werden als in der bisherigen NAV-Berechnung.</p> <p>Der NTA stellt eine Weiterentwicklung des bisherigen NAV's dar.</p> <p>EPRA Net Disposal Value: (NDV): Stellt den Unternehmenswert in einem Veräußerungsszenario dar, in dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen im vollen Umfang ihrer Verbindlichkeit abzüglich etwaiger daraus resultierender Steuern berechnet werden.</p>	Die EPRA-NAV-Kennzahlen nehmen Anpassungen des NAV gemäß dem IFRS-Abschluss vor, um den Stakeholdern unter verschiedenen Szenarien die relevantesten Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden einer Immobilieninvestmentgesellschaft zu liefern.
3.1 EPRA Nettoanfangsrendite (NIY)	<p>Verhältnis der zum Bilanzstichtag bestehenden annualisierten Netto-Kaltmieten zu dem Marktwert der im Bestand befindlichen Renditeliegenschaften.</p> <p>Hierbei werden die annualisierten Netto-Kaltmieten um nicht umlegbare Objektkosten vermindert und der Marktwert der Renditeliegenschaften um zu erwartende Erwerbsnebenkosten erhöht.</p>	Eine objektive Kennzahl für Portfoliobewertungen. Diese Kennzahl sollte es den Anlegern erleichtern, unterschiedliche Portfolios miteinander zu vergleichen. Unternehmen sollten Einzelheiten zur Berechnung der Kennzahl und zur Abstimmung zwischen dem EPRA NIY und dem „Topped-Up“ NIY darstellen.
3.2 EPRA TOPPED-UP NIY	Diese Maßnahme beinhaltet eine Anpassung des EPRA NIY in Bezug auf den Ablauf von mietfreien Zeiträumen (oder anderen nicht abgelaufenen Mietanreizen wie ermäßigten Mietzeiten und Stufenmieten).	
4. EPRA Leerstandsquote	Die Berechnung der EPRA Leerstandsquote basiert auf dem Verhältnis der geschätzten Marktmiete der leerstehenden Immobilien zu der geschätzten Marktmiete des gesamten Immobilienportfolios.	Ein rein prozentualer Vergleich der leerstehenden freien Fläche von als Finanzinvestitionen gehaltener Immobilien mit der gesamten vermietbaren Fläche, basierend auf der geschätzten Marktmiete.
5. EPRA Kostenquote	Ermittelt das Verhältnis der operativen Immobilien- und Verwaltungskosten zu den Mieteinnahmen innerhalb eines Jahres.	Diese Kennzahl gibt Auskunft über die Kosteneffizienz im Immobilien- und Verwaltungsbereich einer Gesellschaft.

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

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

Dies trägt dazu bei, die Transparenz, Vergleichbarkeit und Relevanz der Finanzberichterstattung in der Branche weiter zu verbessern.

ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung in %
EPRA Überschuss	60.530	46.588	29,9
EPRA NRV	887.289	727.901	21,9
EPRA NTA	843.252	694.396	21,4
EPRA NDV	705.921	559.356	26,2
EPRA Nettoanfangsrendite NIY	6,0 %	6,3 %	-0,3 Pkt.
EPRA TOPPED-UP NIY	6,0 %	6,3 %	-0,3 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	1,2 %	2,5 %	-1,3 Pkt.
EPRA Kostenquote	11,3 %	13,0 %	-1,7 Pkt.

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit wieder, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell 60.530 TEUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 13.942 TEUR. Der Anstieg ist sowohl auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kalmtieten als auch auf die Verringerung von Kostenpositionen, insbesondere gesunkene Zinsaufwendungen, zurückzuführen. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von 1,69 EUR im Vorjahr auf 2,19 EUR (+0,50 EUR) spiegelt dies ebenfalls wider.

EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2021	2020
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	149.044	65.875
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-108.198	-22.323
(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	17.122	3.533
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	2.562	-497
EPRA-Überschuss absolut	60.530	46.588
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	27.644.894	27.579.779
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	2,19	1,69

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) KENNZAHLEN

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.

Beginnend ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden die bisherigen Kennzahlen EPRA NAV und EPRA NNNAV durch drei neue Kennzahlen zur Bewertung des Nettoinventarwerts ersetzt:

EPRA Net Reinstatement Value (NRV), EPRA Net Tangible Assets (NTA) und EPRA Net Disposal Value (NDV).

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

Der EPRA-NRV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von 727.901 TEUR um 159.388 TEUR auf 887.289 TEUR (+21,9%). Die wesentlichen Gründe hierfür waren das positive Konzernergebnis und die erneute Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NRV je Aktie erhöhte sich trotz leicht gestiegener Anzahl der ausstehenden Aktien von 26,39 EUR auf 32,02 EUR/Aktie (+5,63 EUR/+21,3%).

EPRA NAV-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2021		31.12.2020	
	NAV alt	NRV	NAV alt	NRV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	732.204	732.204	599.348	599.348
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0
Verwässerter NAV alt/NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	732.204	732.204	599.348	599.348
zuzüglich:				
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
abzüglich:				
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	88.022	88.022	66.974	66.974
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	0
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
zuzüglich:				
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n.a.	67.063	n.a.	61.579
EPRA-NAV/NRV	820.226	887.289	666.322	727.901
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.710.009	27.710.009	27.579.779	27.579.779
EPRA-NAV/NRV je Aktie (in EUR)	29,60	32,02	24,16	26,39

ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG DER DREI NEUEN NAV-KENNZAHLEN

EPRA NAV-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2021			
	NAV alt	NRV	NTA	NDV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	732.204	732.204	732.204	732.204
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0
Verwässerter NAV alt/NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	732.204	732.204	732.204	732.204
zuzüglich:				
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
abzüglich:				
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	88.022	88.022	44.011 (50%)	n.a.
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	n.a.
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	n.a.	n.a.	-26	n.a.
zuzüglich:				
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n.a.	n.a.	n.a.	-26.283
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n.a.	67.063	67.063	n.a.
EPRA-NAV/NRV	820.226	887.289	843.252	705.921
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.710.009	27.710.009	27.710.009	27.710.009
EPRA-NAV/NRV je Aktie (in EUR)	29,60	32,02	30,43	25,48

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

EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

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

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge und des leicht überproportional gestiegenen Marktwertes des Immobilienportfolios verringerte sich die Nettoanfangsrendite leicht von 6,32 % auf 6,03 %.

EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Investment Properties gem. Bilanz	1.484.703	1.368.001
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-55.473	-51.231
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	18.560	14.900
Marktwert des Immobilienportfolios (netto)	1.447.790	1.331.670
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	67.063	61.579
Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)	1.514.853	1.393.249
Annualisierte Jahres-Kaltmiete	91.958	89.597
nicht umlegbare Objektkosten	-675	-1.476
Annualisierte Netto-Mieterträge	91.283	88.121
Vermietungsanreize	-340	-432
Topped-up annualisierte Mieterträge	90.943	87.689
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,03	6,32
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,00	6,29

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 Abbaus temporärer Leerstände zum Jahresende des abgelaufenen Geschäftsjahres verminderte sich die EPRA-Leerstandsquote von 2,5 % auf 1,2 %. Dies entspricht einem Rückgang um 1,3 Prozentpunkte.

EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Annualisierte Marktmiete für das gesamte Portfolio	93.081	91.877
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	1.123	2.280
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,2	2,5

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-Kaltnieten und einer relativ stabilen Kostenbasis ist die Kostenquote von 13,0 % auf 11,3 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 1,7 Prozentpunkten.

EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Aufwendungen für Investment Properties	16.585	17.377
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-12.456	-11.312
Personalaufwand	4.481	4.216
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.105	1.851
Sonstige betriebliche Erträge	-537	-1.421
EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten	10.178	10.711
Direkte Leerstandskosten	0	0
EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten	10.178	10.711
Erlöse aus Nettokaltnieten	90.322	82.109
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %	11,3	13,0
EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %	11,3	13,0

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 potenziellen 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 erfolgsunabhängige fixe Vergütung.

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

Der auf der Aktiv-Seite der Bilanz ausgewiesene Wert der Investment Properties und der zur Veräußerung gehaltenen Vermögensgegenstände entspricht vollumfänglich den gutachterlich ermittelten Werten des Immobilienvermögens.

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 86 und 106.

INFORMATIONEN ZUM PORTFOLIO

› Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5 Jahren und 7 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-MIETLÖSE NACH MIETVERTRAGSRESTLAUFZEITEN

	Anteil in %	Netto-Miete (TEUR)
Rollierend	7,0	6.412
1 bis 3 Jahre	18,0	16.597
3 bis 5 Jahre	23,9	22.024
5 bis 7 Jahre	14,5	13.319
7 bis 10 Jahre	28,8	26.486
Länger als 10 Jahre	7,8	7.145

› Übersicht der Immobilien

Hierzu verweisen wir auf unsere Webseite (<https://www.vib-ag.de/immobilien>). 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 2021 (81.762 TEUR) sind gegenüber dem Vorjahr (81.297 TEUR) um +465 TEUR (+0,57%) angestiegen.

Die Veränderungen beruhen auf folgenden Kategorien

- › Vertragliche Indexierungen TEUR +814
- › Veränderung der Leerstandsquote TEUR +1.157
- › Veränderung aus existierenden Verträgen TEUR –1.506

INFORMATIONEN ZU DEN IMMOBILIEN-INVESTITIONEN (INVESTMENT PROPERTIES)

IN TEUR	Group (ohne Joint Ventures)	Joint Ventures (proportio- naler Anteil)	Total Group
Neuinvestitionen/ Zukäufe	22.837	7.435	30.272
Entwicklungen, Anlagen im Bau	–1.401	2.709	–1.308
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien			
› Schaffung zusätz- licher vermietbarer Flächen	0	108	108
› Verbesserung vorhandener Mietflächen	452	0	452
› Incentives, Miet-Anreize	0	0	0
› Sonstiges	0	0	0
Aktivierte Fremdkapitalzinsen	0	0	0
Summe Investitionen	21.888	10.251	32.139

CORPORATE GOVERNANCE

Die Basis für unseren nachhaltigen Geschäftserfolg bildet eine auf Verantwortungsbewusstsein, Transparenz und langfristige Wertschöpfung ausgerichtete Unternehmensführung. Dies 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 der Vorstand und die Mitarbeiter durch ihr aktives und engagiertes Handeln, aber auch flexibles und zügiges Reagieren auf Veränderungen zu dem nachhaltigen 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 zu 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 Vermögen AG 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 Vermögen AG setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen. Die gemäß Satzung jeweils für fünf Jahre gewählten Aufsichtsratsmitglieder können aufgrund ihrer beruflichen Erfahrung die Aktivitäten der VIB Vermögen AG beurteilen und eine qualifizierte Aufsicht und Beratung des Vorstands der VIB Vermögen AG sicherstellen.

Im Geschäftsjahr 2021 gehörten nachfolgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Name	Geburtsjahr	erstmalig gewählt	gewählt bis	Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien
Ludwig Schlosser (Vorsitzender)	1954	2019	2026	<p>Externe Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG <p>Konzerninterne Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG <p>Sonstige Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Aufsichtsratsvorsitzender der VR Bank Neuburg-Rain eG › Aufsichtsratsvorsitzender der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg – Schrobenhausen eG
Jürgen Wittmann (Stv. Vorsitzender)	1963	2007	2026	<p>Externe Mandate</p> <p>Keine</p> <p>Konzerninterne Mandate</p> <p>Keine</p> <p>Sonstige Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Mitglied des Aufsichtsrats der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH › Mitglied des Aufsichtsrats der brigk Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH › Mitglied des Verwaltungsrats der Versicherungskammer Bayern
Florian Lehn (ab 1.7.2021 bis 22.03.2022)	1969	2021	2026	<p>Externe Mandate</p> <p>Keine</p> <p>Konzerninterne Mandate</p> <p>Keine</p> <p>Sonstige Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Mitglieder des Aufsichtsrats der Rathgeber AG › Mitglied des Aufsichtsrats der Allgemeinen Südboden Grundbesitz AG
Prof. Dr. Michaela Regler (ab 1.7.2021 bis 22.03.2022)	1970	2021	2026	<p>Externe Mandate</p> <p>Keine</p> <p>Konzerninterne Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Aufsichtsratsmitglied der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG <p>Sonstige Mandate</p> <p>Keine</p>
Rolf Klug (bis 1.7.2021)	1949	2000	2021	<p>Keine Mandate</p>
Franz-Xaver Schmidbauer (bis 1.7.2021)	1943	2000	2021	<p>Externe Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Mitglied des Aufsichtsrats der BHB Brauholding Bayern Mitte AG <p>Konzerninterne Mandate</p> <ul style="list-style-type: none"> › Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG <p>Sonstige Mandate</p> <p>Keine</p>

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Fachkenntnisse und Fähigkeiten beachtet. Der Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG verfügt über einen Prüfungsausschuss sowie einen Ausschuss für Vorstandsangelegenheiten. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ludwig Schlosser (Ausschussvorsitzender), Jürgen Wittmann (stv. Ausschussvorsitzender), Florian Lehn und Prof. Dr. Michaela Regler. Mitglieder des Ausschusses für Vorstandsangelegenheiten sind Ludwig Schlosser (Ausschussvorsitzender), Jürgen Wittmann (stv. Ausschussvorsitzender), Florian Lehn und Prof. Dr. Michaela Regler.

Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen, wobei die Stimme des Aufsichtsratsvorsitzenden bei Stimmgleichheit doppelt zählt. 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. Das gemeinsame Ziel besteht in der nachhaltigen 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 Aufsichtsratsitzungen 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 Aufsichtsratsitzungen statt.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für die langfristige Nachfolgeplanung des Vorstands. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden die einschlägigen rechtlichen Anforderungen, insbesondere auch des Aktiengesetzes, sowie die unternehmensspezifischen Anforderungen der VIB Vermögen AG als Immobilienbestandshalter berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen an die Vorstandsposition erarbeitet der Aufsichtsrat ein Idealprofil, auf dessen Basis eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten getroffen werden kann. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung des Anforderungsprofils und der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt.

Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr 2021 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2021 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, ist aus unserer Sicht nicht vom Erreichen einer bestimmten Altersgrenze abhängig.

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 % der Schadenssumme 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 (short-term incentive (STI)) wie auch eine langfristige (long-term incentive (LTI)) Komponente, die sich an der nachhaltig erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens orientiert.

Als Bemessungsgrundlage der kurzfristigen variablen Vergütung (STI) dient der für das jeweilige Geschäftsjahr ausgewiesene und um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernüberschuss vor Steuern je Aktie. Diese Bemessungsgrundlage ist dynamisiert, da sie jedes Jahr um 5 % steigt. Daraus wird die Koppelung an die erfolgreiche Unternehmensentwicklung deutlich. Zusätzlich erfolgt die Auszahlung der kurzfristigen variablen Vergütung nur dann, wenn die jeweilige Bemessungsgrundlage für die Gewährung der Vergütung in mindestens drei der letzten vier vorangegangenen Jahren überschritten wird. Die Kappungsgrenze liegt bei 210.000 EUR für den Vorstandsvorsitzenden und 200.000 EUR für den Vorstand.

Die langfristige variable Vergütung (LTI) besteht aus dem Erwerb eines Anspruchs in Form von sogenannten „phantom stocks“. Die Höhe der Bemessungsgrundlage dieser zu gewährenden fiktiven Beteiligungsrechte hängt von der Erreichung der in einer zwischen Vorstand und Aufsichtsrat gesondert abgeschlossenen Zielvereinbarung ab. Die zu erreichenden Ziele werden vor Beginn des Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat des Unternehmens vorgegeben. Den Zielen entspricht jeweils bei voller Zielerreichung ein Teilbetrag der maximalen Bemessungsgrundlage. Die Summe der Teilbeträge für einzelne vorgegebene Ziele entspricht 100 % der Bemessungsgrundlage. Diese beträgt für den Vorstandsvorsitzenden 100.000 EUR und 90.000 EUR für den Vorstand. Die Anzahl von „phantom stocks“, die der Vorstand entsprechend der jeweiligen, an der Zielerreichung orientierten Bemessungsgrundlage zugeteilt werden, errechnet sich aus dem gemittelten XETRA-Durchschnittskurs der VIB-Aktie der letzten 30 Börsentage des die Zielvorgabe betreffenden Geschäftsjahres geteilt durch die an der Zielerreichung orientierten Bemessungsgrundlage. Die Auszahlung der langfristigen variablen Vergütung im Gegenwert der zugeteilten „phantom stocks“ erfolgt nach einer Haltedauer von vier Jahren. Der Wert der langfristigen variablen Vergütung berechnet sich aus der zur Auszahlung kommenden Stückzahl von „phantom stocks“ multipliziert mit dem gemittelten XETRA-Durchschnittskurs der VIB-Aktie der letzten 30 Börsentage des vierten auf die maßgebliche Zuteilung folgenden Jahres. Während der vierjährigen Haltedauer der jeweils zugeteil-

ten „phantom stocks“ besteht ein Anspruch auf Auszahlung des Dividendenwertes der zugeteilten „phantom stocks“ gemäß dem für das jeweilige Geschäftsjahr maßgeblichen Beschluss der Hauptversammlung über die Auszahlung der Dividende (Dividendenausgleich). Dieser wird im von der Hauptversammlung festgelegten Zeitpunkt der Dividende fällig. Der Auszahlungsbetrag der langfristigen variablen Vergütung beträgt für den Vorstandsvorsitzenden maximal 150.000 EUR und den Vorstand 135.000 EUR. Der Dividendenausgleich wird nicht auf die Kappungsgrenze angerechnet. Die Kappungsgrenze kann im Ermessen des Aufsichtsrates um bis zu 25 % nach oben oder unten angepasst werden. Der Aufsichtsrat wird eine Anpassung der Kappungsgrenze nur unter Würdigung besonderer individueller Leistungen oder Versäumnisse des Vorstandsmitglieds vornehmen.

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

Die Gesamtvergütung des Vorstands lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 1.198 TEUR.

Dem Vorstandsvorsitzenden wurden Bezüge in Höhe von insgesamt 617 TEUR gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der erfolgsunabhängigen Komponente sowie den kurz- und langfristigen erfolgsbezogenen Komponenten. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von 240 TEUR sowie Nebenleistungen in Höhe von 14 TEUR.

Dem Finanzvorstand wurden im Geschäftsjahr 2021 Bezüge in Höhe von insgesamt 581 TEUR gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der erfolgsunabhängigen Komponente sowie den kurz- und langfristigen erfolgsbezogenen Komponenten. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von 230 TEUR sowie Nebenleistungen in Höhe von 14 TEUR.

Daneben ist im Personalaufwand die Vorsorge für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von 338 TEUR abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von 39 TEUR 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 2021 vom Aufsichtsrat nicht gewährt.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

Der Aufsichtsratsvorsitzende erhielt im Gesamtjahr 2021 Bezüge in Höhe von 120 TEUR. Der stellvertretende Vorsitzende erhielt eine Vergütung von 80 TEUR, jedes weitere Mitglied des Aufsichtsrats 45 TEUR.

WEITERE ELEMENTE GUTER CORPORATE GOVERNANCE

INFORMATION UND TRANSPARENZ FÜR AKTIONÄRE

Die Hauptversammlung dient nach dem Gesetz den Aktionären der Stimmrechtsausübung und 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 ab dem Zeitpunkt der Einberufung auf unserer Internetseite (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) in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht. Die nächste ordentliche Hauptversammlung der VIB Vermögen AG findet am 30. August 2022 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) 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) 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 unfairen 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 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 2021.

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 2020 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 2021 wurde von der Hauptversammlung 2021 die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH 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 im Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung stehen. Diesem Grundsatz fühlen wir uns verpflichtet und nehmen ihn 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.

Als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien planen wir langfristig – das gilt sowohl für Immobilien, die wir direkt erwerben als auch unsere Eigenentwicklungen. Unsere Immobilien werden von unseren Mietern zumeist über mehrere Jahrzehnte genutzt. Dementsprechend investieren wir über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich achten wir im Hinblick auf einen möglichen Mieterwechsel auf vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen guten Zustand der Objekte. Zudem verfolgen wir einen Finanzierungsansatz, der größtenteils auf langfristige Annuitätendarlehen zurückgreift.

NACHHALTIGKEIT – IM AUSTAUSCH MIT UNSEREN STAKEHOLDERN

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen stehen wir in Beziehung zu einer Reihe von Anspruchsgruppen, die wir aufgrund unserer langjährigen Marktpräsenz 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 Mieter und Aktionäre, unsere Dienstleister und finanzierenden Banken sowie nicht zuletzt unsere eigenen Mitarbeiter. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens.

STAKEHOLDER-ANSATZ VIB: 5 KATEGORIEN



WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN BEI VIB

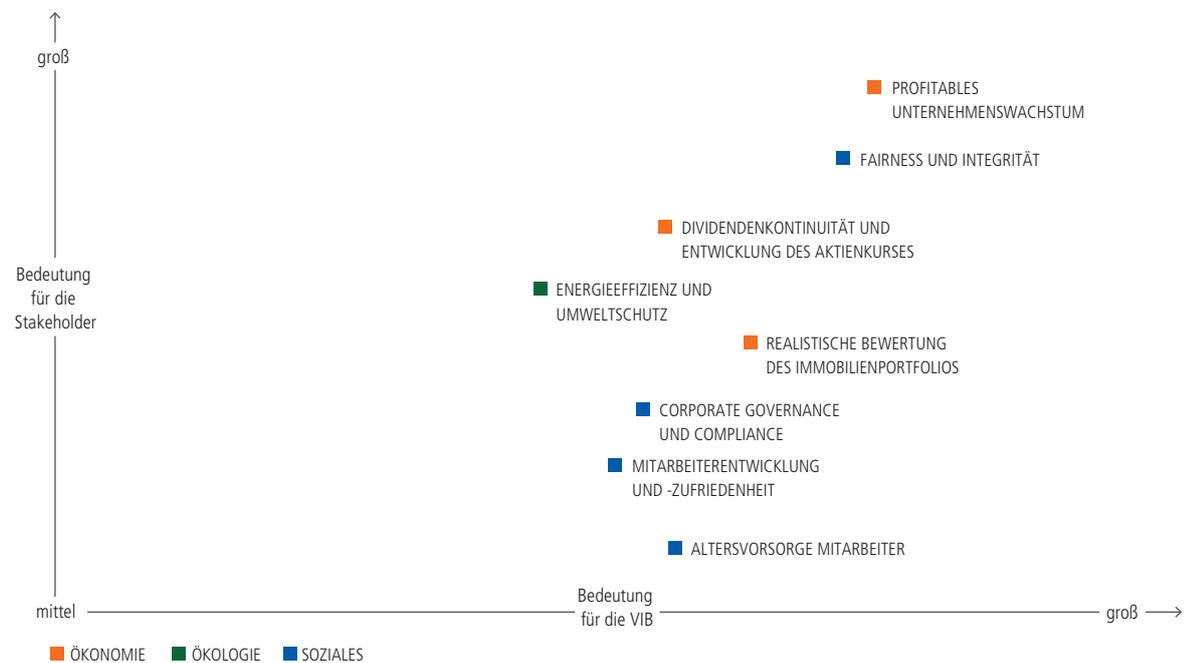
Als erfahrener Immobilienentwickler und -bestandhalter haben wir zu unseren relevanten Stakeholdern ein enges Netzwerk aufgebaut. Aus der täglichen Arbeit und dem langjährigen Austausch mit ihnen haben wir Themen identifiziert, die auf die nachhaltige Entwicklung der VIB Vermögen AG besonderen Einfluss 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 Bereiche, die sowohl für den nachhaltigen Geschäftserfolg als auch für die Akzeptanz unseres Unternehmens durch unsere Stakeholder von Bedeutung sind.

ÖKONOMISCHE, ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Die Grundlage für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung bilden aus unserer Sicht immer auch 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 zweitrangig, 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.

WESENTLICHKEITSMATRIX DER VIB VERMÖGEN AG



VIB VERMÖGEN AG FÜR IHRE NACHHALTIGKEITSBERICHTERSTATTUNG ERNEUT MIT DEM EPRA-GOLD-AWARD AUSGEZEICHNET

Die VIB Vermögen AG ist seit dem Jahr 2011 Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA). Die Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen europäischer börsennotierter Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit und unterstützt zugleich deren Marktpräsenz. Darüber hinaus wird durch die von der EPRA vorgegebene einheitliche Berichterstattung eine hohe Transparenz für den Kapitalmarkt sowie die breite Öffentlichkeit sichergestellt.

Im Jahr 2020 haben wir erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach den strengen Transparenzanforderungen der EPRA veröffentlicht. Er ist auf Anhieb mit der höchsten Kategorie in „Gold“ ausgezeichnet worden. Umso mehr freut es uns, dass wir auch in 2021 diesen hohen Transparenzstandard halten konnten und erneut mit dem Gold-Award für unsere EPRA-Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet wurden.

Der vollständige EPRA-Nachhaltigkeitsbericht ist abrufbar unter www.vib-ag.de/nachhaltigkeit.



FAZIT

Nachhaltigkeit ist für die VIB Vermögen AG seit der Gründung des Unternehmens vor mehr als 28 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 im Umgang mit unseren Stakeholdern Berücksichtigung, 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.

Weitere Informationen zum Thema Nachhaltigkeit finden Sie unter www.vib-ag.de/Nachhaltigkeit.

KONZERN- LAGEBERICHT

46

GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 46 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 47 Unternehmensziele und -strategie
- 48 Steuerungssystem
- 49 Mitarbeiter

49

WIRTSCHAFTSBERICHT

- 49 Markt- und Wettbewerbsumfeld
- 50 Geschäftsverlauf
- 51 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 55 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

56

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 56 Risikobericht
- 63 Chancenbericht

65

PROGNOSEBERICHT

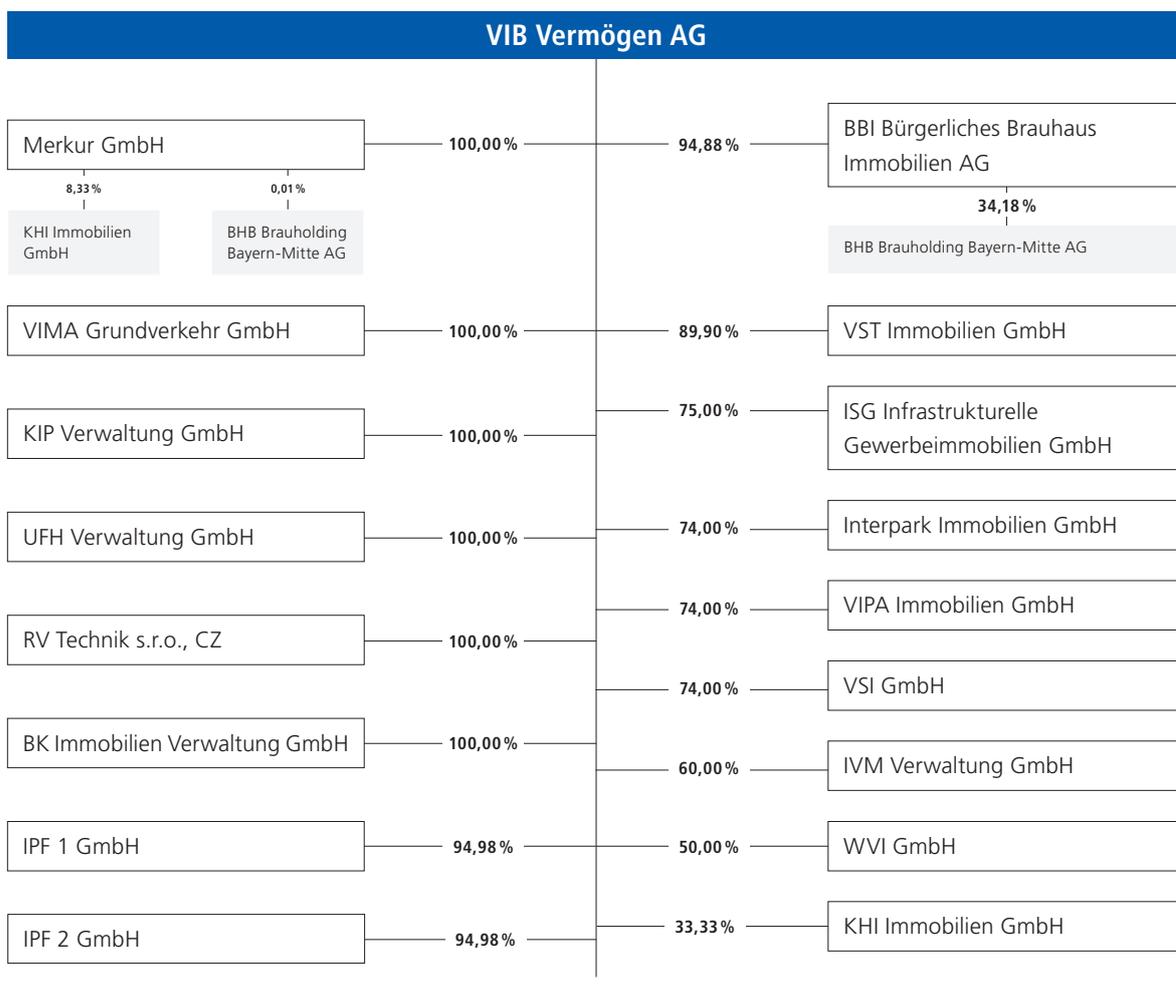
GRUNDLAGEN DES KONZERNS

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 2021 umfasste unser Portfolio insgesamt 112 (Vorjahr: 113) Objekte. Der Schwerpunkt liegt hier auf Logistik- und Light-Industry-Immobilien, Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,29 Mio. m² (Vorjahr: 1,29 Mio. m²). 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 2021



Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („BBI Immobilien AG“, „BBI“). Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 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 (Net Asset Value, 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 Reinstatement Value (EPRA-NRV). 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 sollen zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten sowie die Leerstandsquote minimiert werden.

3. STEUERUNGSSYSTEM

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

Die 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.

Der FFO ist die wichtigste Kenngröße mit Blick auf den Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit und lässt sich aus dem EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) ableiten. Bei der Berechnung bleiben mögliche Bewertungseffekte der Immobilien, nicht zahlungswirksame Aufwendungen und Erträge sowie Einmaleffekte ohne Berücksichtigung. Weiterhin werden Abschreibungen eliminiert. Das Finanzergebnis, effektive Ertragsteuern und der um Bewertungseffekte bereinigte Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis werden abgezogen.

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	2021	2020
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	103,8 Mio. EUR	94,2 Mio. EUR
Bereinigtes EBT	Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	66,7 Mio. EUR	57,7 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	58,4 Mio. EUR	50,4 Mio. EUR
		Wert zum 31.12.2021	Wert zum 31.12.2020
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	1,2 %	2,5 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	1,70 %	1,77 %

4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2021 hat die VIB-Gruppe neben den Vorständen 37 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2020: 38 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus waren zusätzlich 6 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2020: 6 Mitarbeiter) überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung einiger Immobilien angestellt. Die hier entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zusammen aus Martin Pfandzelter (Vorstandsvorsitzender) und Holger Pilgenröther (Vorstand). Mit Beschluss des Aufsichtsrats vom 22. März 2022 wurde Herr Oehme mit Wirkung zum 23. März 2022 als weiteres Vorstandsmitglied bestellt.

WIRTSCHAFTSBERICHT

1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD¹

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Entwicklung war auch im Geschäftsjahr 2021 stark abhängig vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit verbundenen Schutzmaßnahmen. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässen konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch aber wieder erholen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) in 2021 um 2,7 % höher ausgefallen als im Vorjahr.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie mitunter massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung in 2021 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen wieder erhöht. Während sich der private Konsum in etwa auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres stabilisiert hat, waren die Konsumausgaben des Staates wieder eine der Wachstumsstützen der deutschen Wirtschaft. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben.

Die Dienstleistungsbereiche verzeichneten gegenüber 2020 deutliche Zuwächse. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, um 5,4 % zu. Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe fiel das Wirtschaftswachstum aufgrund der anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen mit 3,0 % dagegen

etwas geringer aus. Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie in 2020 keine sichtbaren Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung um 0,4 % leicht zurück.

Erfreulich zeigte sich auch die Entwicklung des Außenhandels, der sich nach den starken Rückgängen im Vorjahr wieder erholt hat. Preisbereinigt exportierte Deutschland 9,4 % mehr Waren und Dienstleistungen ins Ausland als in 2020. Die Importe stiegen gleichzeitig preisbereinigt um 8,6 %. Damit lag der Außenhandel in Deutschland nur noch leicht unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019.

BRANCHENENTWICKLUNG

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt hat das Jahr 2021 trotz Corona-Krise mit einem neuen Rekord abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen belief sich auf insgesamt 111,1 Mrd. EUR, was einem Plus von 36 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Dies ist erneut ein Beleg für die Attraktivität des Immobilienstandorts Deutschland und zeigt gleichzeitig auch den Mangel an renditebringenden Anlagealternativen für Investoren.

Wie in den vergangenen Jahren auch waren Logistikimmobilien mit 10,2 Mrd. EUR wieder sehr stark nachgefragt und erzielten ein Plus gegenüber dem Vorjahr von 1,2 Mrd. EUR. Damit floss so viel Kapital in Distributions-, Produktions- und Lagerhallen wie noch nie. Negative Auswirkungen der Corona-Pandemie haben sich – anders als im Vorjahr – nicht bemerkbar gemacht. Die Nachfrage nach Logistikflächen nahm auf breiter Basis weiter zu, sowohl Logistikdienstleister als auch Handels- und Industriedienstleister sind weiterhin auf Flächensuche.

¹ Quellen: Statistisches Bundesamt, Jones Lang Lasalle (JLL) Immobilienmarktüberblick und Logistikmarkt 2021

Das Segment Einzelhandel bleibt auch im zweiten Jahr der Pandemie herausfordernd. In Immobilien dieser Assetklasse wurden im vergangenen Jahr insgesamt 8,5 Mrd. EUR investiert, was einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 2,1 Mrd. EUR bedeutet. Mit 6,0 Mrd. EUR floss dabei der Großteil des Kapitals in Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren. Dagegen waren Investments in Shopping-Center, Warenhäuser und innerstädtische Geschäftshäuser aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen weniger stark gefragt.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2021	Ist 2021
Finanzielle Leistungsindikatoren		
Umsatzerlöse	99,0 bis 105,0 Mio. EUR	103,8 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	61,0 bis 65,0 Mio. EUR	66,7 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	54,0 bis 58,0 Mio. EUR	58,4 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		
	Prognose für 31.12.2021	Ist 31.12.2021
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	1,2 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	moderate Reduzierung ggü. Wert zum 31.12.2020 (1,77 %)	1,70 %

Die VIB hat ihren Wachstumskurs der letzten Jahre fortgesetzt und konnte in 2021 alle selbstgesteckten finanziellen Leistungsziele erreichen bzw. übertreffen. Die finanziellen Auswirkungen in Folge der Corona-Pandemie blieben für den VIB-Konzern auch im zweiten Corona-Jahr überschaubar. So wurden besonders von der Krise betroffenen Mietern im Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 insgesamt Mieterlasse in Höhe von 530 TEUR gewährt (Vorjahr: 396 TEUR).

Die Umsatzerlöse lagen mit 103,8 Mio. EUR innerhalb des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 99,0 und 105,0 Mio. EUR. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hatten die anteiligen Mieteinnahmen aus den Objektzugängen 2021, sowie die im Vorjahr akquirierten und fertiggestellten Objekte, die in 2021 erstmals über das komplette Jahr hinweg Mieteinnahmen generierten.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag im Berichtszeitraum mit 66,7 Mio. EUR leicht oberhalb der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 61,0 bis 65,0 Mio. EUR. Hauptgrund für diese positive Entwicklung waren die zusätzlichen Mieteinnahmen neuer Objekte, sowie niedrigeren Zinsaufwendungen aufgrund des weiter gesunkenen durchschnittlichen Zinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten.

Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 58,4 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs konnte somit die zu Anfang des Jahres abgegebene Prognose von 54,0 bis 58,0 Mio. EUR überfüllt werden.

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

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatte die VIB für den 31. Dezember 2021 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 1,2 % konnten wir dieses Ziel erreichen (31.12.2020: 2,5 %).

Bei der durchschnittlichen Verzinsung unseres Darlehensportfolios erreichten wir zum 31. Dezember 2021 einen Wert von 1,70 %. Prognostiziert wurde eine moderate Verbesserung gegenüber dem Stichtagswert von 1,77 % zum 31. Dezember 2020. Dank der weiterhin niedrigen Zinskonditionen für Neufinanzierungen sowie für aus der Zinsbindung laufende Bestandsdarlehen, konnte die prognostizierte Reduzierung erreicht werden.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2021	2020	Veränderung
Umsatzerlöse	103.771	94.207	+10,2 %
Wertänderungen von Investment Properties	108.198	22.323	+384,7 %
EBIT	189.085	94.223	+100,7 %
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	80.887	71.900	+12,5 %
EBT	181.648	80.041	+126,9 %
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	66.720	57.718	+15,6 %
Konzernergebnis	153.681	67.269	+128,5 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert & verwässert)	5,39	2,39	+125,5 %

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2021 um 9,6 Mio. EUR auf 103,8 Mio. EUR (Vorjahr: 94,2 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen der Neuinvestitionen in 2021 sowie die im Vorjahr akquirierten und eigenentwickelten Objekte, die in 2021 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 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) und enthalten wie im Vorjahr vornehmlich Erträge aus Versicherungserstattungen für Gebäudeschäden sowie Erträge aus Anlagenabgängen. Die Summe der betrieblichen Erträge, die sich aus den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammensetzen, stieg um 8,8 Mio. EUR auf 104,5 Mio. EUR (Vorjahr: 95,7 Mio. EUR).

Die Marktbewertung der Immobilien und Grundstücke zum 31. Dezember 2021 führte zu positiven Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von 108,2 Mio. EUR (Vorjahr: 22,3 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen. Im Saldo kam es zu Werterhöhungen von 111,0 Mio. EUR (Vorjahr: 39,6 Mio. EUR) sowie Wertminderungen von 2,8 Mio. EUR (Vorjahr: 17,3 Mio. EUR).

Die Aufwendungen für Investment Properties sind gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Mio. EUR auf 16,6 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 17,4 Mio. EUR). Während aufgrund der Zugänge in das Immobilienportfolio die Nebenkostenaufwendungen von 12,8 auf 13,1 Mio. EUR gestiegen sind, haben die Instandhaltungsaufwendungen von 4,6 Mio. EUR auf 3,5 Mio. EUR abgenommen. Der Personalaufwand betrug 4,5 Mio. EUR (Vorjahr: 4,2 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: 1,9 Mio. EUR).

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen lagen bei 0,4 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 189,1 Mio. EUR (Vorjahr: 94,2 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte der Immobilien bereinigte EBIT verbesserte sich um 9,0 Mio. EUR auf 80,9 Mio. EUR (Vorjahr: 71,9 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus „at equity bewertete Beteiligungen“ lag bei 6,1 Mio. EUR, gegenüber 0,1 Mio. EUR im Vorjahr. Ursache für den Anstieg sind i. W. Bewertungsgewinne von Investment Properties der nicht vollkonsolidierten Tochtergesellschaft WVI GmbH aus dem Joint Ventures mit WDP.

Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten ist die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen weiter zurückgegangen und lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 13,4 Mio. EUR (Vorjahr: 14,1 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 101,6 Mio. EUR auf 181,6 Mio. EUR (Vorjahr: 80,0 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte der vollkonsolidierten Investment Properties in Höhe von 108,2 Mio. EUR (Vorjahr: 22,3 Mio. EUR) und Bewertungseffekte plus Anpassungen von Abschreibungen und latenten Steuern von Investment Properties aus Joint Ventures in Höhe von 6,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR), lag das bereinigte EBT bei 66,7 Mio. EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 9,0 Mio. EUR bzw. 15,6 % gesteigert werden.

(Vorjahr: 57,7 Mio. EUR). Sondereinflüsse haben sich wie im Vorjahr nicht ergeben. Die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag bei 6,37 % (31.12.2020: 6,83 %).

Die Ertragssteuern lagen bei 28,0 Mio. EUR (Vorjahr: 12,8 Mio. EUR). Davon entfielen 6,9 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 5,8 Mio. EUR) und 21,1 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 7,0 Mio. EUR). Die Ertragssteuerquote lag bei 15,4 % (Vorjahr: 15,8 %).

Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 153,7 Mio. EUR und lag 86,4 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 67,3 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie betrug 5,39 EUR (Vorjahr: 2,39 EUR).

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	1.609.188	1.454.156	+10,7 %
Investment Properties	1.484.703	1.368.001	+8,5 %
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	679.573	708.584	-4,1 %
Eigenkapital	761.970	625.178	+21,9 %
Eigenkapitalquote	47,4 %	43,0 %	+4,4 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 155,0 Mio. EUR auf 1.609,2 Mio. EUR erhöht (31.12.2020: 1.454,2 Mio. EUR). Innerhalb der Bilanz stellten die Investment Properties, also die Immobilien, Grundstücke und Anlagen im Bau mit 1.484,7 Mio. EUR (31.12.2020: 1.368,0 Mio. EUR) die größte Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen aufgrund von Wertsteigerungen der Investment Properties sowie Einzahlungen in die Kapitalrücklagen bei den entsprechenden Gesellschaften um 9,3 Mio. EUR auf 23,5 Mio. EUR gestiegen (31.12.2020: 14,2 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2021 bei 90,2 Mio. EUR (31.12.2020: 60,8 Mio. EUR). Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte lagen bei 2,5 Mio. EUR (31.12.2020: 3,7 Mio. EUR) und umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR (31.12.2020: 1,4 Mio. EUR) sowie sonstige Vermögenswerte von 1,2 Mio. EUR (31.12.2020:

2,4 Mio. EUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände haben von 39,4 Mio. EUR auf 68,2 Mio. EUR zugenommen, die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte sind um 3,7 Mio. EUR auf 18,6 Mio. EUR gestiegen (31.12.2020: 14,9 Mio. EUR).

Infolge des gestiegenen kumulierten Ergebnisses erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2021 auf 762,0 Mio. EUR (31.12.2020: 625,2 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote ist zum Bilanzstichtag auf 47,4 % gestiegen (31.12.2020: 43,0 %).

Aufgrund der Schaffung neuer Aktien im Rahmen der Aktiendividende 2021 stieg das gezeichnete Kapital von 27,6 Mio. EUR auf 27,7 Mio. EUR, sowie die Kapitalrücklage von 191,2 Mio. EUR auf 195,5 Mio. EUR. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) wurden 9,0 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen eingestellt, so dass sich diese Position zum 31. Dezember 2021 auf 104,1 Mio. EUR erhöht hat (31.12.2020: 95,1 Mio. EUR).

Das kumulierte Ergebnis stieg zum Bilanzstichtag um 41,8 % auf 404,8 Mio. EUR (31.12.2020: 285,4 Mio. EUR). Hierbei wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2021 von 149,0 Mio. EUR (Vorjahr: 65,9 Mio. EUR), andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 20,7 Mio. EUR (Vorjahr: 19,3 Mio. EUR). Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöhte sich von 25,8 Mio. EUR auf 29,8 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden lagen am 31. Dezember 2021 bei 779,6 Mio. EUR (31.12.2020: 788,2 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, also im Wesentlichen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienportfolios, die um 29,8 Mio. EUR auf 688,1 Mio. EUR abgenommen haben (31.12.2020: 717,9 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 88,0 Mio. EUR (31.12.2020: 67,0 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 40,8 Mio. EUR auf 67,6 Mio. EUR gestiegen, was hauptsächlich auf einen Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden bzw. Bankdarlehen auf 59,7 Mio. EUR zurückzuführen ist (31.12.2020: 30,1 Mio. EUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten sind von 9,4 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR gesunken.

Die Finanzlage des VIB-Konzerns ermöglichte es auch im Jahr 2021, einen Teil der anstehenden Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren. Zudem haben wir im Berichtsjahr auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig fällige Darlehen getilgt. Durch die positiven Wertänderungen der Investment Properties sowie durch die laufende Tilgung von Annuitätendarlehen konnte der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 820,2 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2020: 666,3 Mio. EUR).

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2021	31.12.2020
Investment Properties	1.484.703	1.368.001
Sonstiges Anlagevermögen	10.793	11.154
Anteile an assoziierten Unternehmen	23.521	14.230
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	18.560	14.900
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-37.778	-33.379
Nettofinanzverbindlichkeiten	-679.573	-708.584
NAV / Nettovermögen (unverwässert)	820.226	666.322
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.710.009	27.579.779
NAV je Aktie in EUR (unverwässert)	29,60	24,16

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

IN TEUR		
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	820.226	666.322
NAV/Nettovermögen (verwässert)	820.226	666.322
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.710.009	27.579.779
Potentielle Stammaktien aus:		
Anzahl Aktien (verwässert)	27.710.009	27.579.779
NAV je Aktie in EUR (verwässert)	29,60	24,16

FINANZLAGE

Das Finanzmanagement der VIB umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vornehmlich der Ausbau des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung finanzieller Stabilität ist die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements. Zum Bilanzstichtag verfügten wir über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 15,5 Mio. EUR (Vorjahr: 23,0 Mio. EUR).

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	2021	2020	Veränderung
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	74.779	65.317	+9.462
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-15.427	-67.662	+52.235
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-30.551	4.970	-35.521
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	68.164	39.363	+28.801

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 74,8 Mio. EUR (Vorjahr: 65,3 Mio. EUR).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 15,4 Mio. EUR, gegenüber 67,7 Mio. EUR im Vorjahr. In dieser Position werden vor allem die Investitionen in das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns abgebildet. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die geringeren Investitionen in das Immobilienportfolio in Höhe von 21,9 Mio. EUR (Vorjahr 65,5 Mio. EUR) zurückzuführen.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kam es im Saldo zu einem Mittelabfluss von 30,6 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelzufluss 5,0 Mio. EUR). Dieser setzt sich u.a. zusammen aus

einem Mittelzufluss aus Einzahlungen der Eigenkapitalzuführungen im Rahmen der Aktiendividende 2021 in Höhe von 4,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0 EUR), einem Mittelabfluss für Dividendenauszahlungen von 21,6 Mio. EUR (Vorjahr: 20,2 Mio. EUR) sowie einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bankkrediten für Investitionen in das Immobilienportfolio von 30,9 Mio. EUR (Vorjahr: 66,0 Mio. EUR). Darüber hinaus kam es zu Auszahlungen im Rahmen der Tilgung von Finanzkrediten in Höhe von 31,1 Mio. EUR (Vorjahr: 26,7 Mio. EUR) und Zinszahlungen für Finanzkredite von 13,4 Mio. EUR (Vorjahr: 14,1 Mio. EUR).

In Summe stieg der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2021 um 28,8 Mio. EUR auf 68,2 Mio. EUR.

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

IN TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	189.085	94.223
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	73	188
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	438	329
Wertänderung von Investment Properties	-108.198	-22.323
	81.398	72.417
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-13.363	-14.134
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-447	-109
Aufwand aus Garantiedividende	-166	-166
	67.422	58.008
Steueraufwand effektiv	-6.925	-5.763
	60.497	52.245
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-2.075	-1.891
FFO absolut	58.422	50.354
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.644.894	27.579.779
FFO je Aktie in EUR	2,11	1,83
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag in EUR	45,45	28,65
FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag	4,64 %	6,39 %

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, erhöhte sich im Geschäftsjahr von 50,4 Mio. EUR auf 58,4 Mio. EUR.

4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

Aus Sicht des Vorstands der VIB Vermögen AG kann das Geschäftsjahr 2021 trotz der andauernden Corona-Krise als sehr erfolgreich angesehen werden. Die in der Vorjahresprognose selbstgesteckten Ziele konnten alle erfüllt bzw. übererfüllt werden.

Die VIB ist aus Sicht des Vorstands auch im laufenden Geschäftsjahr operativ und finanziell gut aufgestellt, um ihre auf nachhaltiges Wachstum ausgelegte Geschäftsstrategie fortzusetzen. Allerdings sieht sich die Gesellschaft auch in 2022 diversen Geschäftsrisiken ausgesetzt, die sich ggf. negativ auf die erwartete Entwicklung auswirken könnten. Hierbei wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Corona-Pandemie aber auch die Probleme der globalen Lieferketten weiter entwickeln werden. Darüber hinaus sehen wir ein erhöhtes Risiko für die deutsche Wirtschaft in Folge der Ukraine-Krise. Mögliche Auswirkungen lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht vorhersagen und sind nicht Bestandteil der Geschäftsprognose des VIB-Konzerns. Gravierende Änderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnten eine Anpassung der Prognosen nötig machen.

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

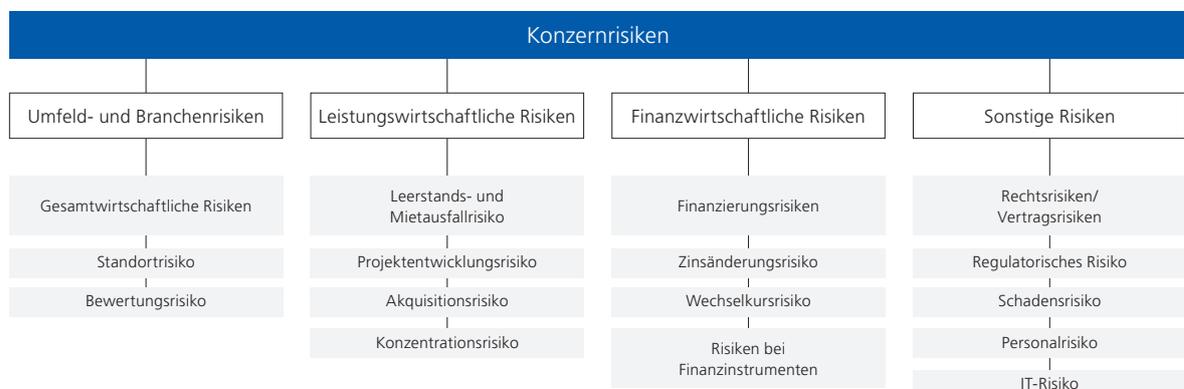
Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu

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:



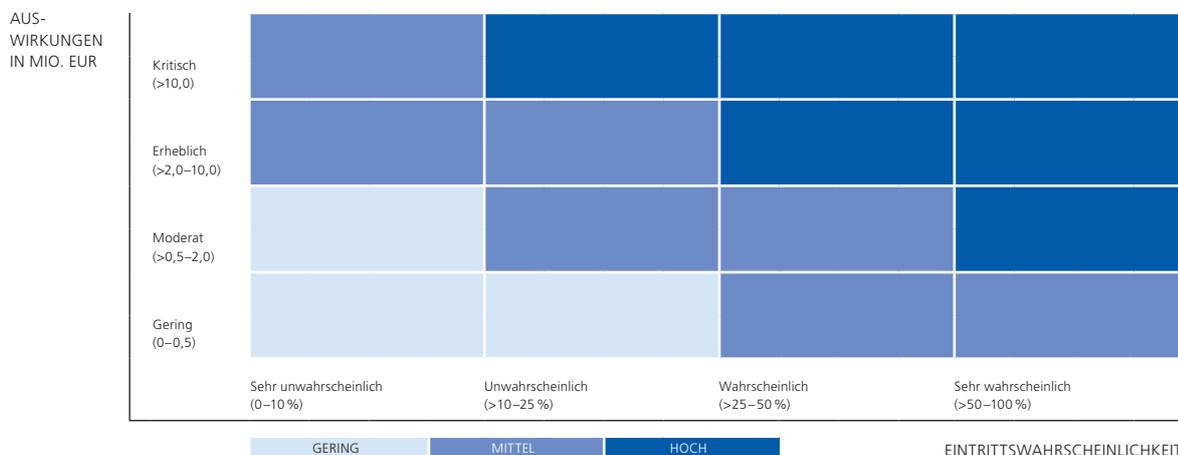
Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotential für die VIB ermöglichen (siehe Grafik Risikomatrix):

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 es 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 gesellschaftsrechtlichen Vorschriften und 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 und eines Konzernlageberichts verpflichtet. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehören

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 gewährleisten soll. 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

Wie auch schon im Vorjahr zeigt sich die allgemeine Risikolage der Gesellschaft vor allem aufgrund der andauernden Corona-Krise erhöht. Dies hat Auswirkungen auf die Bewertung einiger 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.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB mit ihrer Immobilienstrategie seit jeher auf ein diversifiziertes Portfolio und ein bonitätsstarkes 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 weiterhin bestehenden Risiken durch die Corona-Pandemie sowie möglicher Auswirkungen der Ukraine-Krise auf die deutsche Wirtschaft, stufen wir ein gesamtwirtschaftliches Risiko für die VIB unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

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 Diligence. 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 diversifiziert. Darüber hinaus ermöglicht die Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien einen engen Kontakt zu unseren Mietern, so dass im Bedarfsfall schnell auf Probleme und sich ändernde Mieter-Anforderungen reagiert werden kann.

Wir stufen das Risiko einer substantziellen Abwertung des Immobilienportfolios unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO

Als langfristiger Immobilienbestandshalter 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 2021 einen Wert von 1,2 %.

Aufgrund der aktuellen Risikolage stufen wir ein Leerstands- und Mietausfallrisiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKO

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

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 erfahrenen Generalunternehmen zusammen.

Wir stufen ein mögliches Risiko aus Projektentwicklungen unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

AKQUISITIONSRISIKO

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

Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können bei der VIB auch Risiken, wie z. B. verdeckte Mängel 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 technische, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch.

Aktuell schätzen wir ein Akquisitionsrisiko für den VIB-Konzern unverändert 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. Dies 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 eine sorgfältige Mieterauswahl sowie langlaufende Mietverträge. Die seit vielen Jahren niedrige Leerstandsquote von unter 3 % ist der Beleg für ein derartig ausgerichtetes Immobilienmanagement bei der VIB.

Da von einem wirtschaftlichen Abschwung sowohl kleinere Einzelm Mieter sowie größere Mietergruppen betroffen sein könnten, stufen wir ein Konzentrationsrisiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

FINANZIERUNGSRIKIO

Die VIB arbeitet im Rahmen der Finanzierung von Immobilienprojekten eng mit lokalen und überregionalen Banken zusammen. Aus Sicht des Vorstands könnte sich eine 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.

Auch wenn im Verlauf des Jahres 2022 noch mit negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie zu rechnen ist, so dürften die negativen Folgen im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer ausfallen. Aufgrund der reibungslosen Finanzierung jüngster Investitionsvorhaben im VIB-Konzern sowie den vielen positiven Gesprächen mit unseren Partnerbanken, gab es im vergangenen Jahr und sehen wir auch in den kommenden Monaten kein signifikant erhöhtes Finanzierungsrisiko.

Wir stufen deshalb ein Finanzierungsrisiko von der Kategorie „mittel“ auf nunmehr „gering“ herab.

ZINSÄNDERUNGSRIKIO

Zur Finanzierung des Unternehmenswachstums wird die VIB auch zukünftig auf das Mittel der Fremdfinanzierung zurückgreifen. Somit ist auch 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 Zinschwankungen abgesichert zu sein, schließen wir zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend 10 Jahren ab. Ergänzt werden diese im Finanzierungsmix fallweise durch Schuldscheindarlehen mit einer fixen Laufzeitvereinbarung.

Vor dem Hintergrund des weiterhin 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 2021 jedoch lediglich bei 6 %.

Auch wenn es von Seiten der Europäischen Zentralbank (EZB) derzeit keine eindeutigen Anzeichen einer baldigen Zinserhöhung im Euroraum gibt, so wird erwartet, dass sich in den USA bereits in 2022 die Zinsen in mehreren Schritten erhöhen werden. Ob die EZB diesem Beispiel ggf. noch im laufenden Jahr folgen könnte, wird auch von der Entwicklung der Inflation und dem weiteren Verlauf der Corona-Pandemie abhängen.

Wir sehen im Vergleich zum Vorjahr ein erhöhtes Risiko, dass es innerhalb der kommenden 12 Monate zu einer Zinserhöhung kommen könnte. Aus diesem Grund erhöhen wir die Einstufung eines Zinsänderungsrisiko zum 31. Dezember 2021 von der Kategorie „gering“ auf „mittel“.

WECHSELKURSRIKIO

Bei Darlehen, Krediten und Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2021 halten wir keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

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

RISIKEN BEI FINANZINSTRUMENTEN

Bei der VIB sind derzeit keine Finanzinstrumente im Einsatz, die einen nennenswerten Einfluss auf die Gewinn- und Verlustrechnung haben.

Mögliche Risiken aus Finanzinstrumenten stufen wir wie im Vorjahr als „gering“ ein.

SONSTIGE RISIKEN

RECHTS- UND VERTRAGSRISIKEN

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

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften könnten auch an Gerichtsverfahren beteiligt sein, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken stehen. Solche Verfahren könnten sich negativ auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens auswirken. 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 Immobilienbestandhalter 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-Marktmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien.

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

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

vanten 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.

Aufgrund der stetig zunehmenden Regularien, auch mit Blick auf die EU-Taxonomie, erhöhen wir die Einstufung eines regulatorischen Risikos von „gering“ auf „mittel“.

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 einen umfangreichen 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 an: seit 2013 ist die VIB ein von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute.

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

IT-RISIKO

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

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

ZUSAMMENFASSEND E 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 zeigt sich die aktuelle Risikolage aufgrund der andauernden Coronapandemie sowie möglicher Folgen der Ukraine-Krise auf die deutsche Wirtschaft in einigen Risikobereichen des VIB-Konzerns weiterhin 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.

Aufgrund des nach wie vor günstigen Zinsniveaus sieht der Vorstand der VIB weiterhin Wachstumspotential im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Hier sehen wir als Immobilienbestandhalter die Chance, auch zukünftig nachhaltig und profitabel zu wachsen. 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 zum 31. Dezember 2021 insgesamt 112 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1,29 Mio. Quadratmetern. 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, 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 enges 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.

Insgesamt sehen wir 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.

ZUSAMMENFASSEND DARSTELLUNG DES CHANCENBERICHTS

Die VIB hat sich im Gewerbeimmobilienmarkt in den letzten Jahren insbesondere auf die Segmente Logistik und Einzelhandel spezialisiert. Die Gesellschaft verfügt über ein diversifiziertes Immobilienportfolio, welches seit Jahren eine Leerstandsquote von unter 3 % aufweist. Aus Sicht des Vorstands ist die Gesellschaft auch trotz der andauernden Corona-Pandemie gut aufgestellt, um ihre auf nachhaltiges Wachstum ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und diesbezüglich auch sich zukünftig bietende Marktportunitäten zu nutzen.

PROGNOSEBERICHT

Bei der Planung für das Geschäftsjahr 2022 spielen mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Ertragslage der Gesellschaft auch weiterhin eine Rolle. Basierend auf den Erfahrungen des abgelaufenen Geschäftsjahres kalkulieren wir für das laufende Geschäftsjahr 2022 konzernweit mit ertragswirksamen Mietausfällen in Höhe von ca. 0,2 Mio. EUR. In welcher Höhe diese Corona-bedingten Mietausfälle tatsächlich das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden, wird jedoch erst im Verlauf bzw. Ende des Jahres 2022 feststehen und ist stark abhängig von der weiteren Entwicklung der Pandemie.

Mögliche Folgen der Ukraine-Krise sowie globale Probleme der Lieferketten auf die deutsche Wirtschaft und den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt sind aus Sicht des Vorstands derzeit nicht absehbar und nicht Bestandteil dieser Prognose.

Die Umsatzplanung für das Geschäftsjahr 2022 wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2021 durchgeführt. Des Weiteren sind anteilige Umsatzerlöse von Projektentwicklungen berücksichtigt, die im Laufe des Jahres 2022 fertiggestellt werden. Basierend auf diesen Annahmen rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr 2022 mit Umsatzerlösen von 103,0 Mio. EUR bis 109,0 Mio. EUR (2021: 103,8 Mio. EUR).

Für 2022 rechnen wir darüber hinaus mit einem EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen zwischen 67,0 und 71,0 Mio. EUR (2021: 66,7 Mio. EUR). Beim FFO erwarten wir für das laufende Jahr ein Ergebnis in der Bandbreite von 58,0 bis 62,0 Mio. EUR (2021: 58,4 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2022 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2021: 1,2 %). Da wir im Laufe des Jahres 2022 noch nicht mit einem deutlichen Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus rechnen, erwarten wir bis zum 31. Dezember 2022 eine weitere leichte Reduzierung des Durchschnittszinssatzes für unsere Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2021: 1,70 %).

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

Neuburg a. d. Donau, den 25. April 2022



Martin Pfandzelter
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Dirk Oehme
(Vorstand)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)

KONZERN- ABSCHLUSS

68

KONZERNABSCHLUSS

- 68 IFRS-Konzern-Gewinn-
und Verlustrechnung
- 69 IFRS-Konzern-
Gesamtergebnisrechnung
- 70 IFRS-Konzern-Bilanz
- 72 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 74 IFRS-Konzern-Eigenkapital-
Veränderungsrechnung

76

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

- 76 A. Allgemeine Angaben
und Darstellung des
Konzernabschlusses
- 77 B. Anwendung der IFRS
- 80 C. Konsolidierungskreis und
Rechnungslegungsmethoden
- 98 D. Erläuterungen zur Gewinn- und
Verlustrechnung und zur Bilanz
- 136 Bestätigungsvermerk des
unabhängigen Abschlussprüfers

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Umsatzerlöse	D.1	103.771	94.207
Sonstige betriebliche Erträge	D.2	725	1.466
Summe der betrieblichen Erträge		104.496	95.673
Wertänderungen von Investment Properties	D.3	108.198	22.323
Aufwendungen für Investment Properties	D.4	-16.585	-17.377
Personalaufwand	D.5	-4.481	-4.216
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	-2.105	-1.851
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		189.523	94.552
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D.7	-438	-329
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		189.085	94.223
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	6.092	118
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.9	-13.363	-14.134
Aufwand aus Garantiedividende	D.10	-166	-166
Ergebnis vor Steuern (EBT)		181.648	80.041
Ertragsteuern	D.11	-27.967	-12.772
Konzernergebnis		153.681	67.269
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		149.044	65.875
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D.12	4.637	1.394
ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.13	5,39	2,39
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		5,39	2,39
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.13	5,39	2,39
Verwässertes Ergebnis je Aktie		5,39	2,39

IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2021 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR	Anhang	2021	2020
Konzernergebnis		153.681	67.269
Übriges Ergebnis			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		9	-6
Ertragsteuereffekt		0	0
		9	-6
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		0	1.161
Ertragsteuereffekt	D.21	0	-167
		0	994
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		9	988
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		92	-159
Ertragsteuereffekt	D.21	-14	26
		78	-133
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		78	-133
Übriges Ergebnis nach Steuern		87	855
Gesamtergebnis nach Steuern		153.768	68.124
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		149.132	66.706
nicht beherrschende Aktionäre		4.636	1.418

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

IN TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		26	18
Sachanlagen	D.15	10.767	11.136
Investment Properties	D.16	1.484.703	1.368.001
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	D.17	23.521	14.230
Summe langfristige Vermögenswerte		1.519.017	1.393.385
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D.18	2.533	3.739
Bankguthaben und Kassenbestände	D.19	68.164	39.363
Aktive Rechnungsabgrenzung		914	2.769
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D.20	18.560	14.900
Summe kurzfristige Vermögenswerte		90.171	60.771
Bilanzsumme		1.609.188	1.454.156

PASSIVA

IN TEUR	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
	D.21		
Gezeichnetes Kapital		27.710	27.580
Kapitalrücklage		195.496	191.218
Gewinnrücklagen		104.150	95.106
Kumulierte Ergebnisse		404.823	285.428
Fremdwährungsumrechnung		25	16
Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital		732.204	599.348
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		29.766	25.830
Summe Eigenkapital		761.970	625.178
Langfristige Schulden			
Finanzschulden	D.22	688.067	717.894
Latente Steuern	D.24	88.022	66.974
Pensionsrückstellungen	D.25	3.496	3.328
Summe langfristige Schulden		779.585	788.196
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	D.26	59.670	30.053
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.28	461	241
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D.29	833	827
Sonstige Verbindlichkeiten	D.30	6.591	9.369
Passive Rechnungsabgrenzung		78	292
Summe kurzfristige Schulden		67.633	40.782
Bilanzsumme		1.609.188	1.454.156

IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit			
Jahresergebnis (nach Steuern)		153.681	67.269
+/- Zinsergebnis	D.9	13.363	14.134
+/- Ertragsteueraufwand	D.11	27.967	12.772
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.7	438	329
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen		168	400
+/- Wertänderungen von Investment Properties	D.3	-108.198	-22.323
+/- Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	-6.092	-118
+/- gezahlte Ertragsteuern		-6.705	-7.191
Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)		74.622	65.272
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		93	-160
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind		3.056	-2.031
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.992	2.236
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)		74.779	65.317
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit			
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-17	-20
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	D.15	-109	-1.430
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D.16	-21.888	-65.542
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	D.17	-3.200	-2.170
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und der Investment Properties		9.787	1.500
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		-15.427	-67.662

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	D.32	30.900	66.000
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	D.13	–21.644	–20.241
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	D.32	–31.110	–26.655
+/-Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen v. Gesellsch. d. Mutter-U.		4.400	0
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		266	0
+ erhaltene Zinsen		0	0
+ erhaltene Dividenden		0	0
– gezahlte Zinsen	D.9	–13.363	–14.134
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		–30.551	4.970
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		74.779	65.317
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		–15.427	–67.662
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		–30.551	4.970
Veränderung Cash Flow		28.801	2.625
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	D.19	39.363	36.738
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	D.19	68.164	39.363

IFRS-KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021

IN TEUR

Stand 01.01.2021

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

Gesamtergebnis

Genehmigtes Kapital (Umw. Aktien-Dividende)

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Erstkonsolidierung TU VIPA Immobilien GmbH

Ausschüttungen

Stand 31.12.2021

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER 2020

Stand 01.01.2020

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

Gesamtergebnis

Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Ausschüttungen

Stand 31.12.2020

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Anhang D.21 Konzern-Eigenkapital
27.580	191.218	95.106	285.428	0	16	599.348	25.830	625.178
0	0	0	149.044	0	0	149.044	4.637	153.681
0	0	0	79	0	9	88	-1	87
0	0	0	149.123	0	9	149.132	4.636	153.768
130	4.278			0	0	4.408	0	4.408
0	0	9.044	-9.044	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	260	260
0	0	0	-20.684	0	0	-20.684	-960	-21.644
27.710	195.496	104.150	404.823	0	25	732.204	29.766	761.970
27.580	191.218	85.559	248.539	-929	22	551.989	25.306	577.295
0	0	0	65.875	0	0	65.875	1.394	67.269
0	0	0	-133	970	-6	831	24	855
0	0	0	65.742	970	-6	66.706	1.418	68.124
0	0	0	0	-41	0	-41	41	0
0	0	9.547	-9.547	0	0	0	0	0
0	0	0	-19.306	0	0	-19.306	-935	-20.241
27.580	191.218	95.106	285.428	0	16	599.348	25.830	625.178

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

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 2021 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

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

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
Änderung an IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung des IFRS 9	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Änderungen an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Reform der Referenzzinssätze – Phase 2	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Änderungen an IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19 nach dem 30. Juni 2021	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen

ÄNDERUNGEN AN IFRS 4 – VERLÄNGERUNG DER VORÜBERGEHENDEN BEFREIUNG VON DER ANWENDUNG DES IFRS 9

Am 25. Juni 2020 wurden die Änderungen an IFRS 4 herausgegeben und damit das festgelegte Auslaufen der vorübergehenden Ausnahme von der Anwendung von IFRS 9 in IFRS 4 auf Geschäftsjahre verschoben, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen. Diese Änderung hat keine Auswirkung auf die VIB AG.

ÄNDERUNG AN IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 UND IFRS 16 – REFORM DER REFERENZZINSSÄTZE – PHASE 2

Im August 2020 veröffentlichte das IASB Änderungen zum IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16 – Reform der Referenzzinssätze Phase 2. Die Änderung folgt der im Jahr 2019 veröffentlichten Phase 1 und hat das Ziel Fragen, die sich aus der Umsetzung der IBOR-Reform ergeben haben, einschließlich des Austausches eines Referenzzinssatzes durch einen anderen, zu klären. Da der Konzern derzeit keine Sicherungsinstrumente im Zinsbereich einsetzt, hatten diese Änderungen im lfd. Geschäftsjahr keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, könnten jedoch auf Transaktionen in der Zukunft anwendbar werden.

ÄNDERUNGEN AN IFRS 16 – MIETZUGESTÄNDNISSE IM ZUSAMMENHANG MIT COVID-19 NACH DEM 30. JUNI 2021

Am 28. Mai 2020 hat das IASB Änderungen zu IFRS 16 (Covid-19-Related Rent Concessions – Amendment to IFRS 16 Leases) veröffentlicht. Das Board hat die Änderungen verabschiedet, um Leasingnehmern bei der Anwendung der Regelungen in IFRS 16 zur Bilanzierung von lease modifications aufgrund von Mietzugeständnissen infolge der Corona-Pandemie Erleichterungen einzuräumen. Mit der Veröffentlichung der Änderung an IFRS 16 (Covid-19-Related Rent Concessions beyond 30 June 2021) hat das IASB den Anwendungszeitraum der ursprünglichen Änderung lediglich verlängert. Die Erleichterungen gelten nicht für Leasinggeber. Da der Konzern als Leasingnehmer keine Mietzugeständnisse in Anspruch genommen hat, hat diese Regelung keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der VIB.

Das IASB hat die nachfolgend aufgelisteten **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits in EU-Recht übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2021 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 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderung an IAS 16	Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrags	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
	Jährliches Verbesserungsverfahren (2018–2020)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen

ÄNDERUNG AN IAS 37 – BELASTENDE VERTRÄGE – KOSTEN FÜR DIE ERFÜLLUNG EINES VERTRAGES

Im Mai 2020 hat das IASB Änderungen an IAS 37 Rückstellungen für Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages – veröffentlicht, um zu konkretisieren, welche Kosten ein Unternehmen bei der Beurteilung, ob ein Vertrag belastend oder verlustbringend ist, zu berücksichtigen hat. Der Konzern würde diese Änderungen dann anwenden, wenn zu Beginn des Geschäftsjahres noch nicht alle Verpflichtungen erfüllt sind. Auf der Grundlage der derzeitigen Bilanzierungs- und Bewertungsmethode geht der Konzern von keinen Auswirkungen aus.

Alle weiteren oben aufgelisteten Neuregelungen und Änderungen an den Standards sind auf den Konzern nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, sowie Ausweisfragen haben.

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2021 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
IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderung an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben der Rechnungslegungsmethode	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen

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

ÄNDERUNG AN IAS 1 UND IFRS PRACTICE STATEMENT 2 – ANGABEN DER RECHNUNGSLEGUNGSMETHODE

Im 12. Februar 2021 hat das IASB Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2 veröffentlicht. Künftig sollen Informationen nur noch zu wesentlichen (material) und nicht mehr zu maßgeblichen („significant“) Rechnungslegungsmethoden angegeben werden. Die Änderung beinhaltet Leitlinien und erläuternde Beispiele, die der Beurteilung helfen soll, wann Informationen zu Rechnungslegungsmethoden als „wesentlich“ einzustufen sind.

Alle weiteren oben aufgelisteten Neuregelungen und Änderungen an den Standards sind auf den Konzern nicht anwendbar und werden daher keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage, sowie Ausweisfragen haben.

C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmens-fortführung.

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 gemäß IFRS 13. Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der in einem gewöhnlichen Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2021 sind – unverändert zum Vorjahr – 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 sowie der Verkauf erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Einstufung durchgeführt werden. Die Einstufung als zur Veräußerung gehalten liegt vor, sobald die Verkaufsverhandlungen ein finales Stadium erreicht haben bzw. sobald ein notarieller Kaufvertrag über den Verkauf abgeschlossen ist. Da es sich bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenständen regelmäßig um Investment Properties handelt, werden diese weiterhin zum beizulegenden Zeitwert bilanziert.

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Der VIB-Konzern weist im Geschäftsjahr ein Geschäftssegment „Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien“ aus. Der 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-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. Der VIB-Konzern nimmt in Zusammenhang mit den an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten ein, da die Verfügungsgewalt über die Güter oder Dienstleistungen üblicherweise beim VIB-Konzern liegt, bevor diese auf die Kunden übergeht.

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

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

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

ERTRAGSTEUERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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 GEHALTENE 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, einschließlich Transaktionskosten. 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 beizulegende Zeitwert spiegelt die Marktbedingungen am Abschlussstichtag wider. Gewinne oder Verluste aus Änderungen der beizulegenden Zeitwerte der Investment Properties werden in der Periode ihrer Entstehung in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, einschließlich des entsprechenden Steuereffekts.

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 16 Investment Property).

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cash-Flow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf Punkt 16 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 AG 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 Bilanzstichtag 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.

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

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.

FOLGEBEWERTUNG

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 sowie Leasingforderungen, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste gemäß dem expected credit loss model (ECL). Erwartete Kreditverluste basieren auf der Differenz zwischen den vertraglichen Cashflows, die vertragsgemäß zu zahlen sind, und der Summe der Cashflows, deren Erhalt der Konzern erwartet, abgezinst mit einem Näherungswert des ursprünglichen Effektivzinssatzes. Die erwarteten Cashflows beinhalten die Cashflows aus dem Verkauf der gehaltenen Sicherheiten oder anderer 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 wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Zu jedem Abschlussstichtag wird eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL erfasst. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns umfassen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 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 designiert 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 substantiell 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 hatte in der Vergangenheit Zinsswaps abgeschlossen, um sich gegen Zinsrisiken (Absicherung von Cashflows) abzusichern. Solche 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 des Tochterunternehmens RV Technik s.r.o., CZ, der Euro.

Die Umrechnung der Vermögenswerte (incl. 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.

BEWERTUNGSUNSIKERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

Bei der Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind Ermessensentscheidungen zu treffen. Die wichtigsten zukunftsbezogenen Annahmen sowie sonstige am Stichtag bestehende wesentliche Quellen von Schätzungsunsicherheiten, 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 finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente und der Derivate.
- › 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.
- › 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 2021 zu erwarten.

ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2021 wurden neben dem Mutterunternehmen 15 (im Vorjahr 14) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2021:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.21	31.12.20
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
BK Immobilien 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	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	74,00	74,00
VIPA Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	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 2021 erweiterte sich der Kreis der Tochtergesellschaften durch Bargründung einer zusätzlichen Gesellschaft, VIPA Immobilien GmbH. Das Mutterunternehmen hält 74,0 % der Anteile an dieser Gesellschaft. Die restlichen 26,0 % werden von einem weiteren Gesellschafter gehalten. Ansonsten kam es im Vergleich zum Vorjahr zu keinen weiteren Änderungen im Kreis der Tochtergesellschaften.

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen denen 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)	
		31.12.21	31.12.20	2021	2020	31.12.21	31.12.20
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12	5,12	842	201	7.345	6.504
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	26,0	26,0	1.361	1.343	8.299	7.380
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0	25,0	818	-759	4.988	4.345
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						9.134	7.601
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						29.766	25.830

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	31.12.21	31.12.20
Langfristige Vermögenswerte	241.709	229.452
Kurzfristige Vermögenswerte	12.170	6.935
Langfristige Schulden	114.350	105.660
Kurzfristige Schulden	12.113	17.182
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	120.071	107.734
Nicht beherrschende Gesellschafter	7.345	5.811
<hr/>		
IN TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	15.596	15.470
Sonstige Erträge	12.496	643
Aufwendungen	-14.201	-12.184
Jahresüberschuss	13.891	3.929
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	13.049	3.728
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	842	201
Gesamter Jahresüberschuss	13.891	3.929
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	-19	441
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	-1	24
Gesamtes sonstiges Ergebnis	-20	465
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	13.030	4.169
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	841	225
Gesamtergebnis	13.871	4.394
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	13.736	13.947
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	11	-1.948
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-8.192	-7.982
Nettozahlungsströme gesamt	5.555	4.017

INTERPARK IMMOBILIEN GMBH

IN TEUR	31.12.21	31.12.20
Langfristige Vermögenswerte	54.421	51.081
Kurzfristige Vermögenswerte	1.149	1.252
Langfristige Schulden	22.574	22.920
Kurzfristige Schulden	1.077	1.027
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	23.621	21.005
Nicht beherrschende Gesellschafter	8.299	7.380
IN TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	3.779	3.773
Sonstige Erträge	3.340	3.290
Aufwendungen	-1.885	-1.896
Jahresüberschuss	5.234	5.167
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	3.873	3.824
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	1.361	1.343
Gesamter Jahresüberschuss	5.234	5.167
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Gesamtes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	3.873	3.824
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	1.361	1.343
Gesamtergebnis	5.234	5.167
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	442	437
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	3.012	2.929
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-3.127	-3.106
Nettozahlungsströme gesamt	-115	-177

ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH

IN TEUR	31.12.21	31.12.20
Langfristige Vermögenswerte	33.299	31.549
Kurzfristige Vermögenswerte	402	211
Langfristige Schulden	13.206	8.357
Kurzfristige Schulden	570	6.049
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	14.937	13.015
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.988	4.338
<hr/>		
IN TEUR	2021	2020
Umsatzerlöse	2.624	2.576
Sonstige Erträge	1.750	0
Aufwendungen	-1.103	-5.611
Jahresüberschuss	3.271	-3.035
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	2.453	-2.276
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	818	-759
Gesamter Jahresüberschuss	3.271	-3.035
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Gesamtes sonstiges Ergebnis	—	—
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	2.453	-2.276
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	818	-759
Gesamtergebnis	3.271	-3.035
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	175	175
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.214	2.143
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.023	-2.246
Nettozahlungsströme gesamt	191	-103

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	2021	2020
Erlöse der Nettokaltmieten	90.322	82.109
Erlöse aus weiterbelasteter Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2.502	2.275
Erlöse aus Betriebskosten	9.954	9.037
Übrige Erlöse	993	786
	103.771	94.207

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

Die Nettokaltmieten des Jahres 2021 sind um Mietnachlässe in Höhe von TEUR 530 (Vorjahr: TEUR 396) aufgrund der durch die Corona-Pandemie bedingten Vereinbarungen mit Mietern gemindert.

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	2021	2020
Übrige betriebliche Erträge	725	1.466
	725	1.466

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

3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2021	2020
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	111.029	39.647
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-2.831	-17.324
	108.198	22.323

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 111.029 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2021	2020
Werterhöhungen bei Eigenentwicklungen und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung/Beginn der Objektnutzung	5.696	22.286
Werterhöhungen bei Bestandsobjekten	100.933	17.361
Werterhöhungen bei Anlagen im Bau	4.400	0
	111.029	39.647

4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2021	2020
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	13.131	12.788
Instandhaltungsaufwendungen	3.454	4.589
	16.585	17.377

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	2021	2020
Löhne und Gehälter	3.584	3.373
Sozialabgaben	897	843
	4.481	4.216

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der beiden Mitglieder des Vorstandes 45 Personen (Vorjahr: 42). Davon waren 38 Personen (Vorjahr: 36) dem kaufmännischen Bereich und 7 Personen (Vorjahr: 6) dem gewerblichen Bereich (Hausmeister) zuzuordnen.

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.851 leicht auf TEUR 2.105 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- und Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations, Aufsichtsratsvergütungen und Verwahrgebühren für Guthaben bei Banken zusammen.

7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IN TEUR	2021	2020
Planmäßige Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	9	4
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	429	325
	438	329

Der Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 325 im Vorjahr auf TEUR 429 im laufenden Jahr resultiert aus der Neuanschaffung von Sachanlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung die der Vermietung dienen.

8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2021	2020
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	-191	-466
KHI Immobilien GmbH	-21	-31
WVI GmbH	6.304	615
	6.092	118

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. Das Ergebnis der Joint Venture Gesellschaft WVI GmbH ist um anteilige positive Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von TEUR 6.730 erhöht.

9. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 13.363 (Vorjahr: TEUR 14.134) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 13.363 (Vorjahr: TEUR 12.966).

10. 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 EUR 0,74 (brutto) je Stückaktie festgesetzt.

11. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2021	2020
Effektiver Ertragsteueraufwand	6.925	5.763
Latenter Ertragsteueraufwand	21.042	7.009
Aufwand aus Ertragsteuern	27.967	12.772

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

Der Aufwand aus latenten Steuern resultiert im Wesentlichen aus den latenten Steuern auf Bewertungsunterschiede 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, wie auch bereits im Vorjahr, 15,825 %. Eventuelle Gewerbesteuereffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

IN TEUR	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	181.648	80.041
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	28.746	12.666
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	0	35
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	0	-89
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-964	-19
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	37	23
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	37	37
Steuereffekte aus 6b-Rücklagen	128	188
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	27	21
Sonstiges	-70	-116
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	27.967	12.772
Effektiver Steuersatz	15,40 %	15,96 %

12. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 153.681 (Vorjahr: TEUR 67.269) sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, IPF 1 GmbH, IPF 2 GmbH, VST Immobilien GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VIPA Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von TEUR 4.637 (Vorjahr: TEUR 1.394) enthalten.

13. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2021	2020
Konzernergebnis	153.681	67.269
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-4.637	-1.394
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	149.044	65.875
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	149.044	65.875
Auswirkung der verwässernden potentiellen Namensaktien	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	149.044	65.875
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	149.044	65.875
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.644.894	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	27.644.894	27.579.779
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	5,39	2,39
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	5,39	2,39
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	5,39	2,39
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	5,39	2,39

AUSSCHÜTTUNG

Das Unternehmen hatte für das Geschäftsjahr 2020 erstmalig seine Dividende als Wahldividende, auf Basis des genehmigten Kapitals 2020, angeboten. Dabei konnten die Aktionäre wählen, ob sie sich für eine Bardividende oder den Bezug von neuen Aktien oder für eine Kombination aus beiden Möglichkeiten entscheiden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2021 wurde aus dem Bilanzgewinn 2020 der VIB Vermögen AG ein Betrag von EUR 20.684.834,25 (Vorjahr: EUR 19.305.845,30) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,75 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,70 je Aktie).

Mehr als 30 % der Aktionäre haben bis zum Ablauf der Bezugsfrist am 16. Juli 2021 von ihrem Wahlrecht für eine Aktiendividende Gebrauch gemacht. Insgesamt wurden Dividendenansprüche in Höhe von TEUR 4.452 als Sacheinlage wieder in die Gesellschaft eingelegt. Hieraus entstanden entsprechend dem Bezugsangebot neue Aktien in Höhe von TEUR 130. Die verbleibende Differenz wurde unter Abzug von Kapitalbeschaffungskosten der Kapitalrücklage der Gesellschaft zugebucht.

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der jährlichen Hauptversammlung 2022 betreffend das Geschäftsjahr 2021 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG einen Betrag in Höhe von EUR 0,85 je Aktie (insgesamt EUR 23.553.507,65) auszuschütten.

14. 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 2021

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)	
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:						
Investment Properties (Punkt 16)						
Logistik/Light-Industry	31.12.21	1.025.350	—	—	1.025.350	
Handel	31.12.21	332.300	—	—	332.300	
Büro	31.12.21	37.780	—	—	37.780	
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.21	33.800	—	—	33.800	
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:						
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)						
Festverzinsliche Darlehen	31.12.21	729.047	—	729.047	—	

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

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE
NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2020**

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)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswert:					
Investment Properties (Punkt 16)					
Logistik/Light-Industry	31.12.20	922.400	—	—	922.400
Handel	31.12.20	320.360	—	—	320.360
Büro	31.12.20	37.730	—	—	37.730
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.20	36.280	—	—	36.280
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.20	732.495	—	732.495	—

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

15. SACHANLAGEN

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2021	7.582	5.598	0	13.180
Zugänge	0	110	0	110
Abgänge	0	-117	0	-117
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	0
Stand 31.12.2021	7.582	5.591	0	13.173
Abschreibungen Stand 01.01.2021	769	1.275	0	2.044
Zugänge	206	224	0	430
Abgänge	0	-68	0	-68
Stand am 31.12.2021	975	1.431	0	2.406
Buchwert 31.12.2021	6.607	4.160	0	10.767
Buchwert 01.01.2021	6.813	4.323	0	11.136

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2020	7.582	1.989	2.197	11.768
Zugänge	0	39	1.392	1.431
Abgänge	0	-19	0	-19
Umbuchungen in Investment Properties	0	3.589	-3.589	0
Stand 31.12.2020	7.582	5.598	0	13.180
Abschreibungen Stand 01.01.2020	564	1.174	0	1.738
Zugänge	205	120	0	325
Abgänge	0	-19	0	-19
Stand am 31.12.2020	769	1.275	0	2.044
Buchwert 31.12.2020	6.813	4.323	0	11.136
Buchwert 01.01.2020	7.018	815	2.197	10.030

16. INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2021	2020
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	1.429.230	1.316.770
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	55.473	51.231
	1.484.703	1.368.001

INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE

IN TEUR	2021	2020
Buchwert 01.01.	1.316.770	1.180.770
Zugänge	6.097	6.802
Abgänge	-8.967	-1.320
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	15.192	123.095
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-3.660	-14.900
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	106.629	39.647
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-2.831	-17.324
Buchwert 31.12.	1.429.230	1.316.770

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 hierzu 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.

Bei drei kleineren Immobilien aus dem Bereich „Geschäftshäuser/Sonstiges“, die im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert wurden, findet der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten auf den Käufer erst zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres statt. Diese Immobilien, mit einem Verkehrswert von TEUR 3.660, wurden deshalb in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgliedert.

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 14 enthalten.

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

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
Buchwert 01.01.2021	922.400	320.360	37.730	36.280	1.316.770
Zugänge	5.980	0	0	117	6.097
Abgänge	-2.072	-6.895	0	0	-8.967
Umgliederung in zur Veräußerung gehalten	0	0	0	-3.660	-3.660
Umgliederungen aus/in Anlagen im Bau	15.122	0	70	0	15.192
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	83.920	18.835	-20	1.063	103.798
Buchwert 31.12.2021	1.025.350	332.300	37.780	33.800	1.429.230

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
Buchwert 01.01.2020	781.490	322.130	39.510	37.640	1.180.770
Zugänge	4.720	1.948	0	135	6.803
Abgänge	-1.320	0	0	0	-1.320
Umgliederung in zur Veräußerung gehalten	0	-14.900	0	0	-14.900
Umgliederungen aus/in Anlagen im Bau	111.075	12.019	0	0	123.094
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	26.435	-837	-1.780	-1.495	22.323
Buchwert 31.12.2020	922.400	320.360	37.730	36.280	1.316.770

Die im Periodenergebnis erfassten unrealisierten Gewinne und Verluste werden unter der Position „Wertänderung von Investment Properties“ ausgewiesen. Die Wertschwankungen waren am stärksten in der Asset-Klasse Logistik/Light-Industry und Handel, wobei es je nach Mikrostandort sowohl zu Auf- als auch zu Abwertungen gegenüber dem Vorjahr gekommen ist. Insgesamt haben die Aufwertungen die Abwertungen deutlich überkompensiert. Die Wertschwankungen in den übrigen Asset-Klassen waren absolut gesehen von untergeordneter Bedeutung.

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 ¹ 2021	Bandbreite/Wert ¹ 2020
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 3,33 – EUR 15,59 (gewichteter Durchschnitt: EUR 5,48)	EUR 3,33 – EUR 14,70 (gewichteter Durchschnitt: EUR 5,41)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,24 – EUR 1,33 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,40)	EUR 0,24 – EUR 1,33 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,40)
		Diskontierungssatz	4,60 % – 9,00 % (gewichteter Durchschnitt: 6,02 %)	5,80 % – 9,00 % (gewichteter Durchschnitt: 6,61 %)
		Kapitalisierungszins	5,10 % – 8,50 % (gewichteter Durchschnitt: 5,62 %)	5,30 % – 8,50 % (gewichteter Durchschnitt: 6,11 %)
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 4,50 – EUR 12,89 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8,00)	EUR 4,50 – EUR 12,63 (gewichteter Durchschnitt: EUR 7,81)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,06 – EUR 1,56 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,66)	EUR 0,06 – EUR 1,53 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,65)
		Diskontierungssatz	5,30 % – 6,90 % (gewichteter Durchschnitt: 5,99 %)	5,50 % – 7,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,22 %)
		Kapitalisierungszins	4,80 % – 6,40 % (gewichteter Durchschnitt: 5,49 %)	5,00 % – 6,90 % (gewichteter Durchschnitt: 5,72 %)
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 5,00 – EUR 12,79 (gewichteter Durchschnitt: EUR 7,76)	EUR 5,00 – EUR 12,66 (gewichteter Durchschnitt: EUR 7,69)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,57 – EUR 1,45 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,88)	EUR 0,57 – EUR 1,44 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,87)
		Diskontierungssatz	5,60 % – 7,90 % (gewichteter Durchschnitt: 6,46 %)	5,75 % – 8,05 % (gewichteter Durchschnitt: 6,62 %)
		Kapitalisierungszins	5,10 % – 7,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,06 %)	5,25 % – 7,55 % (gewichteter Durchschnitt: 6,12 %)
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 2,14 – EUR 11,17 (gewichteter Durchschnitt: EUR 7,91)	EUR 2,05 – EUR 30,31 (gewichteter Durchschnitt: EUR 9,17)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,20 – EUR 1,04 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,77)	EUR 0,19 – EUR 2,83 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,88)
		Diskontierungssatz	3,75 % – 7,55 % (gewichteter Durchschnitt: 5,52 %)	3,85 % – 9,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,15 %)
		Kapitalisierungszins	3,25 % – 7,05 % (gewichteter Durchschnitt: 5,02 %)	3,35 % – 8,90 % (gewichteter Durchschnitt: 5,65 %)

¹ 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 potenziellen 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 Instandhaltungssaus 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	2021	2020
Buchwert 01.01.	51.231	115.582
Zugänge	15.791	58.749
Abgänge	-766	0
Wechselkurseffekte	9	-5
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-15.192	-123.095
Unrealisierte Marktwertänderungen bei Vorratsgrundstücken	4.400	0
Buchwert 31.12.	55.473	51.231

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.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten der Anlagen im Bau dienen als bester Näherungswert für deren beizulegenden Zeitwert.

Für den VIB-Konzern konnte – u. a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – für einen Teil der Objekte der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2021 wurden diese daher mit den fortgeführten Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet. Für ein größeres Entwicklungsprojekt wurde aufgrund des Erreichens eines entscheidenden Planungs-Meilensteins die Bewertung zum beizulegenden Zeitwert vorgenommen.

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.

17. 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	2021	2020
Buchwert 01.01.	14.230	11.941
Zugänge Beteiligungen	3.200	2.171
Abgänge Beteiligungen	0	0
Empfangene Dividenden	0	0
Gewinn/Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	6.091	118
Buchwert 31.12.	23.521	14.230

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen aufgrund von Einzahlungen in die Kapitalrücklagen bei den entsprechenden Gesellschaften in Höhe von TEUR 3.200 und des überproportionalen Anstiegens des Gewinns aufgrund positiver Marktwertänderungen bei Investment Properties in Höhe von TEUR 6.730 stark angestiegen.

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

IN TEUR	2021	2020
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	6.091	118
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	6.091	118

Bei der Beteiligung an der BHB Brauholding Bayern Mitte AG ist durch das Absinken des Börsenkurses zum Jahresende der Marktwert unter den fortgeführten Buchwert gesunken. Aus dieser voraussichtlich anhaltenden Abwertung ergibt sich zum Stichtag insgesamt ein Wertminderungsaufwand in Höhe von TEUR 314 (Vorjahr: TEUR 327).

18. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2021	2020
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.293	1.387
Sonstige Vermögensgegenstände	1.240	2.352
	2.533	3.739

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 158 (Vorjahr: TEUR 232) 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	2021	2020
Stand zum Beginn des Jahres	232	66
Zuführungen	140	192
Verbrauch für Ausbuchungen	-86	-4
Auflösungen	-128	-22
	158	232

Bzgl. der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt C (Finanzinstrumente). Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit gestreut ist und keine Korrelationen bestehen. Jedoch sieht sich der Konzern aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie einem möglichen Anstieg des Ausfallrisikos seiner Kundenforderungen und damit einhergehenden Kreditverlusten (IFRS 9, ECL) ausgesetzt.

Aufgrund des überschaubaren Bestandes an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde diesem Umstand mit der Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen für bestimmte Kunden begegnet, bei denen dies für notwendig erachtet wurde. Eine darüberhinausgehende pauschale Wertberichtigung auf den gesamten restlichen Forderungsbestand ist aus Sicht des Konzerns nicht geboten. Entsprechend ist der Vorstand der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

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

19. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter 3 Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als 3 Monaten ausgewiesen. Die VIB hält grundsätzlich nur Geschäftsbeziehungen zu bonitätsstarken und nur gering risikobehafteten Banken, weswegen ein potenzielles Ausfallrisiko als sehr gering bzw. nicht vorhanden eingestuft werden kann.

20. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2021	2020
Buchwert 01.01.	14.900	0
Zugänge Beteiligungen	3.660	14.900
Buchwert 31.12.	18.560	14.900

Für die in dieser Position ausgewiesenen Investment Properties liegen notarielle Verkaufsverträge vor. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt jedoch erst im Folgejahr.

21. EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt EUR 27.710.009 (Vorjahr: EUR 27.579.779) und ist in 27.710.009 (Vorjahr: 27.579.779) Stück-/Namensaktien eingeteilt. Am 22. Juli 2021 hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates vom selben Tag beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft unter Ausnutzung des genehmigten Kapitals 2020 von EUR 27.579.779,00 um EUR 130.230,00 auf EUR 27.710.009,00 durch Ausgabe von 130.230 neuen, auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Neue Aktien“) gegen Sacheinlage von anteiligen Dividendenansprüchen in Höhe EUR 0,53 je Stückaktie zu erhöhen.

KAPITALRÜCKLAGE

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

Die Kapitalrücklage hat sich von TEUR 191.218 um TEUR 4.278 auf TEUR 195.496 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Die Erhöhung resultiert als Differenz aus der durch Sacheinlage anteilig eingebrachter Dividendenansprüche in Höhe von insgesamt TEUR 4.452 abzüglich neu entstandener Aktien in Höhe von TEUR 130 und abzüglich Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern in Höhe von TEUR 44.

GEWINNRÜCKLAGE

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2021 TEUR 9.044 (Vorjahr: TEUR 9.547) in die Gewinnrücklagen eingestellt.

KUMULIERTE ERGEBNISSE

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Ergebnis des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 20.685) für das Jahr 2020, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei dem Mutterunternehmen (TEUR 9.044) sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2021 (TEUR 149.044) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis (ohne Fremdwährungsumrechnung) aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR 78).

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 VIPA Immobilien GmbH, der VSI GmbH und der IVM Verwaltung GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2021	2020
Stand zu Beginn des Jahres	25.830	25.306
Ausschüttung an Gesellschafter	-960	-935
Anteil am Jahresergebnis	4.637	1.394
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	-1	-1
Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern	0	66
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter		
VIPA GmbH	260	0
Stand am Ende des Jahres	29.766	25.830

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

GENEHMIGTES KAPITAL**Genehmigtes Kapital 2020 / I:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2020 / I) in Höhe von TEUR 2.758 geschaffen. Hiervon wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Betrag in Höhe von TEUR 130 durch Ausgabe neuer, auf den Inhaber lautenden Aktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie („Neue Aktien“) gegen Sacheinlage von anteiligen Dividendenansprüchen 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 1. Juli 2025.

Das insgesamt zur Verfügung stehende verbleibende genehmigte Kapital beläuft sich somit auf TEUR 2.628.

BEDINGTES KAPITAL

Bedingtes Kapital 2020 / I:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2020 / I) in Höhe von TEUR 2.758 geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2021 noch kein Betrag verwendet. Das bedingte Kapital 2020 ist zum Bilanzstichtag in voller Höhe vorhanden.

LATENTE STEUERN AUF DIREKT IM ÜBRIGEN ERGEBNIS ERFASSTE AUFWENDUNGEN UND ERTRÄGE

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

IN TEUR	2021			2020		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbstständigen Tochtergesellschaften	9	0	9	-6	0	-6
Marktbewertung Cash Flow Hedges	0	0	0	1.161	-167	994
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	92	-14	78	-159	26	-133
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	101	-14	87	996	-141	855

22. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

IN TEUR	2021	2020
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	200.732	175.371
Restlaufzeit größer 5 Jahre	487.335	542.523
	688.067	717.894

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

IN TEUR	2021	2020
Langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	429.111	468.367
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	96.856	90.677
KIP Verwaltung GmbH	77.172	73.872
Interpark Immobilien GmbH	18.674	19.666
UFH Verwaltung GmbH	12.716	13.202
VSI GmbH	11.697	12.677
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	11.144	6.694
IPF 2 GmbH	9.719	10.482
IPF 1 GmbH	9.112	9.827
VST Immobilien GmbH	6.819	7.048
Merkur GmbH	3.820	4.097
IVM Verwaltung GmbH	1.227	1.285
	688.067	717.894

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

23. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Aktuell bestehen keine derartigen Geschäfte und Sicherungsbeziehungen.

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	2021	2020
Latente Steueransprüche		
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	264	253
Sonstige	0	26
Summe latente Steueransprüche	264	279
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	88.286	67.253
Summe latente Steuerschulden	88.286	67.253
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-264	-279
Bilanzansätze nach Saldierung		
Latente Steueransprüche	0	0
Latente Steuerschulden	88.022	66.974

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2021 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer TEUR 18.646 (Vorjahr: TEUR 17.670)
- › Körperschaftsteuer TEUR 1.067 (Vorjahr: TEUR 706)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 176.687 (Vorjahr: TEUR 137.333) 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 1.398 (Vorjahr: TEUR 1.087) 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 Ruhestandalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 3.496 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 erdienten und somit vergangenen Berichtsperioden zuzurechnenden Anwartschaften entspricht.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

IN TEUR	2021	2020
Stand 01.01.	3.328	2.928
Neu erworbene Versorgungsansprüche	338	314
Zinsaufwand	34	39
Gezahlte Renten	-113	-111
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	62	-9
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-154	167
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	0	0
Stand 31.12.	3.495	3.328

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2021	2020
Diskontierungszins	0,80–1,45	0,70–1,17
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 2021 führt zu folgenden Ergebnissen:

- › Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 499 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 33.
- › Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 638 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 21.
- › Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 494 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 17.
- › Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 409 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 5.

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	2021	2020
Innerhalb der nächsten 12 Monate	114	111
Zwischen 2 und 5 Jahren	435	430
Zwischen 5 und 10 Jahren	903	805
Über 10 Jahre	2.044	1.982
Erwartete Auszahlungen	3.496	3.328

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

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	2021	2020
VIB Vermögen AG	48.870	14.594
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	4.033	3.775
KIP Verwaltung GmbH	1.623	1.129
VSI GmbH	1.051	1.023
Interpark Immobilien GmbH	993	970
IPF 2 GmbH	763	737
IPF 1 GmbH	715	691
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	491	6.013
UFH Verwaltung GmbH	486	477
Merkur GmbH	358	360
VST Immobilien GmbH	229	227
IVM Verwaltung GmbH	58	57
	59.670	30.053

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

27. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Jahre 2021 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 2021 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 461 (Vorjahr TEUR 241) betreffen im Wesentlichen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2021 der VIB Vermögen AG (TEUR 318).

29. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITEN

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 833 (Vorjahr TEUR 827).

30. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2021	2020
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.361	1.521
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.230	7.848
	6.591	9.369

Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten betreffen überwiegend Verpflichtungen aus noch ausstehenden Rechnungen aus dem Immobilienbereich, Tantiemeansprüchen, 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 68.164 (Vorjahr: TEUR 39.363) umfasst die Bilanzposition Bankguthaben und Kassenbestände, 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	31.12.2020	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.2021
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	717.894	29.843	0	0	-59.670	688.067
Kurzfristige Finanzschulden	30.053	-30.053	0	0	59.670	59.670
Summe Finanzschulden	747.947	-210	0	0	0	747.737

IN TEUR	31.12.2019	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.2020
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	680.915	67.032	0	0	-30.053	717.894
Kurzfristige Finanzschulden	27.687	-27.687	0	0	30.053	30.053
Summe Finanzschulden	708.602	39.345	0	0	0	747.947

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 2021 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 5 (Vorjahr: TEUR 13). 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 29.090 (Vorjahr: TEUR 5.279).

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 2022 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2021	2020
Fälligkeit innerhalb 12 Monate	89.302	87.808
Fälligkeit innerhalb 13 – 24 Monate	80.149	75.484
Fälligkeit innerhalb 25 – 36 Monate	74.127	64.597
Fälligkeit innerhalb 37 – 48 Monate	64.771	59.575
Fälligkeit innerhalb 49 – 60 Monate	51.674	51.052
Fälligkeit über 60 Monate	160.558	174.471
	520.581	512.987

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 814 (Vorjahr: TEUR 127) 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 2021 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 15.459 (Vorjahr: TEUR 22.959) 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)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	Summe
Liquiditätsanalyse zum 31.12.2021					
in 1–12 Monaten fällig	2.468	68.689	1.361	3.838	76.356
in 12–60 Monaten fällig	14.875	222.852	0	0	237.727
in > 60 Monaten fällig	38.180	604.751	0	0	642.931
Liquiditätsanalyse zum 31.12.2020					
in 1–12 Monaten fällig	8.084	34.962	1.521	6.105	50.672
in 12–60 Monaten fällig	15.871	199.813	0	0	215.684
in > 60 Monaten fällig	43.105	659.428	0	0	702.533

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 0,76 % (Vorjahr: 0,82 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2021 1,76 % (Vorjahr: 1,85 %).

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 wurden in der Vergangenheit teilweise über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko bestand insoweit nicht. Aktuell bestehen jedoch keine Zinsswaps-Sicherungsgeschäfte mehr.

Marktzinssatzänderungen bei Zinsswaps, die als Sicherungsinstrument klassifiziert wurden, hatten Auswirkungen auf die Sicherungsrücklage im Eigenkapital und wurden 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 2021 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 475 (Vorjahr: TEUR 370) 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
Kredite und Forderungen zum 31.12.2021		
Bruttobuchwert	1.451	1.240
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0
davon einzelwertberichtigt	357	0
Kredite und Forderungen zum 31.12.2020		
Bruttobuchwert	1.619	2.352
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0
davon einzelwertberichtigt	415	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.

2021

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 31.12.2021	Zeitwert zum 31.12.2021	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
n. a.	1.293	n. a.	1.293	—	—
n. a.	1.240	n. a.	1.240	—	—
n. a.	68.164	n. a.	68.164	—	—
Stufe 2	44.973	n. a.	44.973	—	—
Stufe 2	702.764	729.047	702.764	—	—
Stufe 2	—	—	—	—	—
n. a.	833	n. a.	833	—	—
n. a.	1.361	n. a.	1.361	—	—
n. a.	3.838	n. a.	3.838	—	—
	70.697				
	753.769				
	—				

2020

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 31.12.2020	Zeitwert zum 31.12.2020	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
n. a.	1.387	n. a.	1.387	—	—
n. a.	2.352	n. a.	2.352	—	—
n. a.	39.363	n. a.	39.363	—	—
Stufe 2	55.443	n. a.	55.443	—	—
Stufe 2	692.503	732.495	692.503	—	—
Stufe 2	—	—	—	—	—
n. a.	827	n. a.	827	—	—
n. a.	1.521	n. a.	1.521	—	—
n. a.	6.105	n. a.	6.105	—	—
	43.102				
	756.399				
	—				

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 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 2021 als gering eingestuft.
- › Der Konzern hatte in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien abgeschlossen, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Bei den mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewerteten Derivate handelte es sich hauptsächlich um Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehörten Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle bezogen verschiedene Größen mit ein, wie z.B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Zum 31. Dezember 2021 waren die zum Marktwert bewerteten (Mark-to-Market) Derivatepositionen geschlossen und aufgelöst.

Der VIB-Konzern hat Investment Properties in Höhe von TEUR 29.410 (= Summe der Grundschulden) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten (= Summe der Grundschulden) liegt unter dem Zeitwert der verpfändeten Investment Properties (TEUR 49.290).

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	2021	2020
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	-74	166
Bankguthaben und Kassenbestand	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-13.722	-13.203
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	0	-7
davon im Konzernergebnis	0	-1.168
davon im übrigen Ergebnis	0	1.161

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 359 (Vorjahr: TEUR 237) belastet.

Die Gesellschaft setzte in der Vergangenheit im Rahmen des Risikomanagements im Wesentlichen Zinsswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen ein. Hierbei wurden im Wesentlichen Cash Flow Hedges eingesetzt, welche die Risiken aus künftigen Veränderungen von Zinszahlungsströmen kompensierten. Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 140 (Vorjahr: TEUR 192) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 214 (Vorjahr: TEUR 26).

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	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital	761.970	625.178
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	47,4	43
Fremdkapital	847.218	828.978
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	52,6	57
	1.609.188	1.454.156

39. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2021 an:

Martin Pfandzelter, Vorstandsvorsitzender, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau
Zum 31. Dezember 2021 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Holger Pilgenröther, Vorstand, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau
Zum 31. Dezember 2021 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Zu Beginn des neuen Geschäftsjahres 2022 wurde der Vorstand erweitert:

Dirk Oehme, Vorstand, Diplom Kaufmann, Frankfurt
Herr Oehme wurde mit Beschluss des Aufsichtsrates vom 22. März 2022 mit Wirkung zum 23. März 2022 zum Vorstand bestellt.

Zum 25. April 2022 nimmt Herr Oehme keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Mitglieder des Aufsichtsrates

- › Herr Ludwig Schlosser (Vorsitzender),
Diplom-Mathematiker, Geschäftsführer der Boston Capital GmbH
- › Herr Jürgen Wittmann (stellvertretender Vorsitzender),
Vorstandsvorsitzender Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
- › Herr Franz-Xaver Schmidbauer,
Diplom-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH (bis 1. Juli 2021)
- › Herr Rolf Klug, Kaufmann,
Geschäftsführer der MK Vermögensverwaltungs GmbH (bis 1. Juli 2021)
- › Herr Florian Lehn,
Dipl. Ing. (FH), Geschäftsführender Gesellschafter im Sachverständigenbüro Lehn & Partner
(vom 1. Juli 2021 bis 22. März 2022)
- › Prof. Dr. Michaela Regler,
Hochschulprofessorin für Wirtschaftsprivatrecht an der THI Ingolstadt
(vom 1. Juli 2021 bis 22. März 2022)

Aufgrund des Ausscheidens von Herrn Florian Lehn und Frau Prof. Dr. Michaela Regler aus dem Aufsichtsrat zum 22. März 2022, wurde das Gremium wie folgt ergänzt:

- › Prof. Dr. Gerhard Schmidt
Rechtsanwalt, Glattbach (ab 13. April 2022 gerichtlich bestellt)
- › Frau Sonja Wärntges
Diplom-Ökonomin, Frankfurt am Main (ab 13. April 2022 gerichtlich bestellt)

40. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Dezember 2021 (zuletzt im Dezember 2020) 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) 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

Ab dem 1. Januar 2020 setzt sich die Vergütung der Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG aus einem festen und einem kurzfristigen (STI) sowie einem langfristigen (LTI) variablen Gehaltsbestandteil zusammen. Den Vorständen wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.198 (Vorjahr: TEUR 1.090) – davon variable Bezüge TEUR 700 (Vorjahr: TEUR 594) und sonstige Nebenleistungen TEUR 28 (Vorjahr: TEUR 26) – gewährt. Daneben sind im Personalaufwand Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 299 (Vorjahr: TEUR 276) abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 39 (Vorjahr: TEUR 38) geleistet.

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

ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG

Die Verpflichtungen aus anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich werden als sonstige Verbindlichkeiten angesetzt und an jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet. Die Aufwendungen werden im jeweiligen Geschäftsjahr als Personalaufwand erfasst.

Seit dem im Geschäftsjahr 2020 neu aufgesetzten LTI-Programm (Long-Term-Incentive-Programm) erhalten die Vorstände eine zusätzliche langfristige variable Vergütung in Form von virtuellen Aktien (phantom stocks) in Abhängigkeit von der Erreichung strategischer Wachstumsziele und der Bewertung des Unternehmens am Kapitalmarkt. Der Aufsichtsrat definiert dafür zu Beginn des Geschäftsjahres konkrete Ziele. Nach Ablauf des jeweiligen Geschäftsjahres bzw. spätestens bis zum Ende des ersten Quartals des Folgejahres, prüft der Aufsichtsrat, zu welchem prozentualen Anteil die vorgegebenen Ziele erreicht wurden. Der Vergütungsanspruch ist somit grundsätzlich mit Ablauf des Geschäftsjahres entstanden. Bei der Berechnung der virtuellen Aktienanzahl, wird der XETRA-Durchschnittskurs der letzten 30 Handelstage vor dem Stichtag herangezogen. Anschließend wird der zugesprochene Betrag auf Basis der Zielerreichung durch den Durchschnittskurs dividiert, um die virtuelle Aktienanzahl zu erhalten. Die maximale Bemessungsgrundlage bei einer Zielerreichung von 100 % wurde vertraglich festgelegt und ist auf maximal TEUR 190 begrenzt. Neben der maximalen Bemessungsgrundlage haben die Vorstände allerdings noch einen Anspruch auf die im folgenden Geschäftsjahr ausbezahlte Dividende. Für den Dividendenanspruch werden erneut die virtuellen Aktien für die Berechnung herangezogen.

Das LTI-Programm ist als eine anteilsbasierte Vergütung mit Barausgleich (Cash-Settled-Plan) nach IFRS 2 konzipiert, wodurch keine Verwässerung des Ergebnisses der Aktionäre stattfindet; umgekehrt kann der Auszahlungsanspruch bei Nichterreichung des definierten Zielerreichungsgrades komplett entfallen.

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2021 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTI-Programm wurde entsprechend den zugrundeliegenden Vereinbarungen ermittelt.

Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Laufzeit-Komplex	Ende der Sperrfrist	Gesamt
2020–2023	31.12.2024	TEUR 285 (Vorjahr: TEUR 190)
2021–2024	31.12.2025	TEUR 190 (Vorjahr: TEUR 0)

Aus dem LTI-Programm resultierte im Berichtsjahr 2021 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt TEUR 285 (2020: TEUR 190).

Die Verbindlichkeit wird generell zum Stichtag erfolgswirksam Neubewertet, indem die Anzahl an berechneten Phantom Stocks mit dem Aktienkurs zum Stichtag multipliziert werden.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vorstands-Vergütungsbericht.

42. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 290 (Vorjahr: TEUR 230).

43. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2021 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2021 TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 98). Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

44. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die im Zusammenhang mit der andauernden Corona-Pandemie und der neu hinzugekommenen Ukraine-Krise eintretenden Auswirkungen sind ab 2022 noch nicht genau abschätzbar. Für das Unternehmen können sich aber dennoch 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 und der Ukraine-Krise nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Immobilienwerten ausgegangen.

Die DIC Asset AG (DIC), ISIN: DE000A1X3XX4, hat mit einer am 16. März 2022 veröffentlichten Ad-hoc-Mitteilung bekannt gegeben, dass sie sich eine Mehrheit der Aktien an der VIB Vermögen AG gesichert hat. Diese Mehrheitsbeteiligung besteht aus rund 36 % der ausstehenden Aktien der VIB Vermögen AG, welche die DIC außerhalb ihres freiwilligen öffentlichen Teilangebots erworben hat, sowie mehr als 15 % der ausstehenden Aktien der VIB Vermögen AG, die der DIC im Rahmen des Angebots bis zum 16. März 2022 angedient worden sind. Aktuell hält die DIC-Gruppe bereits 60 % der derzeit ausgegebenen VIB-Aktien. Im Rahmen des Angebots wurden ihr insgesamt rund 33,7 % der Aktien der VIB angedient und damit mehr als die 6.500.000 VIB-Aktien, die das Teilangebot umfasste. Die DIC wird dementsprechend die VIB ab dem 1. April 2022 vollkonsolidieren. Im Rahmen der Integration der VIB in die DIC-Gruppe wurde Herr Dirk Oehme als weiteres Mitglied in den Vorstand der VIB Vermögen AG berufen. Der Vorstandsvorsitzende der VIB Vermögen AG, Herr Martin Pfandzelter und das für den Bereich Finanzen zuständige Vorstandsmitglied der VIB, Herr Holger Pilgenröther, haben dem Aufsichtsrat der VIB mitgeteilt, dass sie ihre Vorstandsämter bei der VIB mit Wirkung zum 30. Juni 2022 niederlegen werden.

In einer zwischen den Gesellschaften geschlossenen Grundsatzvereinbarung wurde zudem festgehalten, dass die DIC in einer Weise im Aufsichtsrat der VIB vertreten sein soll, die ihre Beteiligung an der VIB angemessen widerspiegelt. Im Einklang mit den Regelungen dieser Grundsatzvereinbarung haben die Aufsichtsratsmitglieder der VIB, Herr Florian Lehn und Frau Prof. Dr. Michaela Regler ihre Ämter jeweils zum 22. März 2022 niedergelegt. Da der Aufsichtsrat entsprechend der Satzung weiterhin aus vier Mitgliedern bestehen soll, hat die DIC als Mehrheitsaktionär den Organen der VIB vorgeschlagen, für die zwei ausgeschiedenen Mitglieder des Aufsichtsrats, die gerichtliche Bestellung von Sonja Wärtnges und Prof. Dr. Gerhard Schmidt als neue Aufsichtsratsmitglieder der VIB zu beantragen. Das Amtsgericht Ingolstadt hat mit Beschluss vom 13. April 2022 die Bestellung genehmigt. Der Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Ludwig Schlosser und der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende, Herr Jürgen Wittmann werden ihre Mandate im Aufsichtsrat der VIB fortführen.

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 Anhangs-Angabe 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 der Vorstandsvorsitzende der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt EUR 49,8 Mio. (Vorjahr: EUR 47,0 Mio.) Der Zinsaufwand der Periode beläuft sich auf insgesamt TEUR 826 (Vorjahr: TEUR 844).

Ebenso bestehen bei der VR Bank Neuburg-Rain eG mehrere Darlehen in Höhe von EUR 2,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1,9 Mio.). Dort ist der Aufsichtsvorsitzende Ludwig Schlosser ebenfalls Vorsitzender des Aufsichtsrates. Der Zinsaufwand der Periode beläuft sich auf insgesamt TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 35).

Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

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

46. ANTEILSBESITZLISTE NACH § 313 ABS. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

	Kapitalanteil in %
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg	100,00
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg	100,00
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg	100,00
RV Technik s.r.o., Plzen (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	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg	74,00
VIPA Immobilien GmbH, Neuburg	74,00
VSI GmbH, Neuburg	74,00
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg	60,00
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt*/***	34,18
KHI Immobilien GmbH, Neuburg**/***	41,66
WVI GmbH, Neuburg***	50,00

* mittelbare Beteiligung

** direkte und mittelbare Beteiligung

*** Einbeziehung gemäß Equity-Methode

47. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 25. April 2022 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 25. April 2022



Martin Pfandzelter

(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Dirk Oehme

(Vorstand)



Holger Pilgenröther

(Vorstand)

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 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- › anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. 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 KONZERN-ABSCHLUSSES 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 der Gesellschaft abzugeben;
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;

- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit 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 26. April 2022

Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Horbach
(Wirtschaftsprüfer)



Ehrnböck
(Wirtschaftsprüfer)

FINANZKALENDER

27. April 2022

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2021

11. Mai 2022

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2022

10. August 2022

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022

30. August 2022

Ordentliche Hauptversammlung

9. November 2022

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2022

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

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	2017	2018	2019	2020	2021
GuV-Kennzahlen					
Umsatzerlöse	83.550	86.789	90.995	94.207	103.771
Wertänderungen von Investment Properties	17.380	19.454	22.319	22.323	108.198
EBT (Ergebnis vor Steuern)	64.453	71.200	78.287	80.041	181.648
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	47.073	51.746	55.968	57.718	66.720
Konzernergebnis	53.938	59.895	65.411	67.269	153.681
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,87	2,09	2,29	2,39	5,39
Bilanzkennzahlen					
Bilanzsumme	1.153.741	1.234.908	1.359.731	1.454.156	1.609.188
Investment Properties	1.096.724	1.182.548	1.296.352	1.368.001	1.484.703
Eigenkapital	483.355	527.593	577.295	625.178	761.970
Eigenkapital-Quote (in %)	41,9	42,7	42,5	43,0	47,4
Nettoverschuldung	570.452	610.098	671.864	708.584	679.573
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,4	51,0	51,0	50,3	44,2
NAV (Net Asset Value) unverwässert	512.547	559.949	612.974	666.322	820.226
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert	18,58	20,30	22,23	24,16	29,60
Sonstige Finanzkennzahlen					
FFO (Funds from Operations)	41.194	45.298	48.929	50.354	58.422
FFO je Aktie (in EUR)	1,49	1,64	1,77	1,83	2,11
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	21,20	21,20	29,80	28,65	45,45
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.710.009
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	584.691	584.691	821.877	790.161	1.259.420
Dividende je Aktie (in EUR)	0,60	0,65	0,70	0,75	0,85 ¹
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/ Nettokaltmieten, in %)	24,4	21,1	19,1	17,5	14,9
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,55	2,33	2,10	1,77	1,70
Immobilienkennzahlen					
Annualisierte Nettokaltmiete	73.615	78.249	81.321	89.597	91.958
Leerstandsquote (in %)	0,8	0,7	1,0	2,5	1,2
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.060.896	1.123.271	1.162.586	1.285.995	1.287.818
Mietrendite (in %)	7,09	7,02	6,92	6,83	6,37
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,2	5,4	5,3	5,7	5,7
EPRA-Kennzahlen					
EPRA-Überschuss	37.620	41.777	44.762	46.588	60.530
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,36	1,51	1,62	1,69	2,19
EPRA NRV			668.699	727.901	887.289
EPRA NRV je Aktie (in EUR)			24,25	26,39	32,02
EPRA NTA			638.785	694.396	843.252
EPRA NTA je Aktie (in EUR)			23,16	25,18	30,43
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,8	0,7	1,0	2,5	1,2
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,6	6,7	6,5	6,3	6,0
EPRA-Kostenquote (in %)	12,1	11,9	12,2	13,0	11,3

¹ 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

www.vib-ag.de