

Geschäftsbericht 2014
WIR ENTWICKELN WACHSTUM



// Unternehmensprofil

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

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

// Konzernkennzahlen

In TEUR	2010	2011	2012	2013	2014	Ver- änderung
<i>GuV-Kennzahlen</i>						
Umsatzerlöse	51.806	52.373	59.809	64.958	69.869	+7,6 %
Summe betriebliche Erträge	54.557	53.056	60.461	65.711	70.536	+7,3%
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	35.441	38.507	49.974	54.241	59.124	+9,0%
EBT (Ergebnis vor Steuern)	12.825	18.950	30.446	35.099	38.306	+9,1%
EBT-Marge	23,5 %	35,7 %	50,4 %	53,4 %	54,3 %	-
Konzernergebnis	16.914	15.271	25.540	29.036	32.404	+11,6%
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert, in EUR)	0,91	0,76	1,09	1,16	1,23	+5,8%
<i>Bilanzkennzahlen</i>						
Bilanzsumme	657.177	686.840	788.096	864.693	942.199	+9,0%
Eigenkapital	203.785	240.828	272.833	319.884	371.655	+16,2%
Eigenkapitalquote	31,0 %	35,1 %	34,6 %	37,0 %	39,4 %	-
Nettoverschuldung	413.374	378.513	440.549	473.368	484.560	+2,4%
Verschuldungsgrad	222,5 %	185,2 %	188,9 %	170,3 %	153,5 %	-
NAV je Aktie ² (Net Asset Value, unverwässert, in EUR)	12,36	12,22	13,07	13,88	14,54	+4,7%
NAV je Aktie ³ (verwässert, in EUR)	12,36	12,22	12,79	13,52	14,52	+7,4%
LTV (Loan-to-Value-Quote)	64,2 %	57,6 %	58,3 %	56,6 %	53,7 %	-
<i>Sonstige Kennzahlen</i>						
FFO (Funds from Operations) absolut	17.143	18.818	22.001	24.803	28.592	+15,3%
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	0,97	0,95	1,03	1,07	1,13	+5,6%
FFO-Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12.)	12,2 %	14,3 %	11,2 %	9,2 %	7,9 %	-
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra zum 31.12., in EUR)	7,96	6,64	9,23	11,66	14,24	+22,1%
Dividende je Aktie ² (in EUR)	0,30	0,35	0,40	0,45	0,48 *	+6,7%
Anzahl Aktien ² (Stichtag 31.12.)	17.771.870	21.328.828	21.364.306	22.151.331	24.783.906	+11,9%
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmtieten)	44,4 %	42,1 %	39,8 %	36,6 %	34,4 %	-
durchschnittlicher Darlehenszinssatz	4,45 %	4,50 %	4,13 %	4,03 %	3,91%	-

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

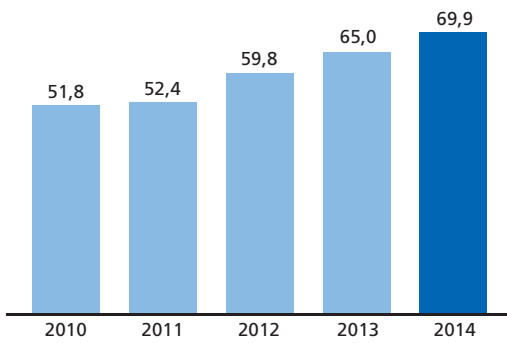
² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

³ Anzahl der Aktien zum Stichtag inkl. potentieller Aktien aus den Pflichtwandelanleihen 2013/15 und 2014/16

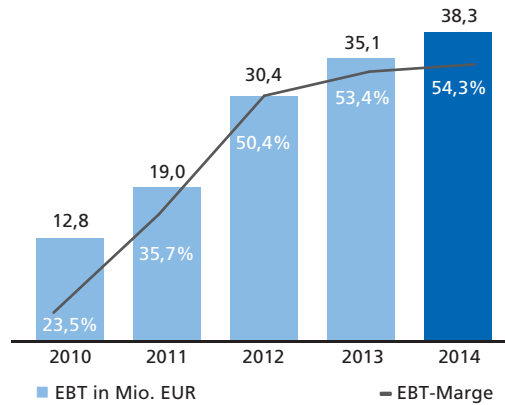
* Vorschlag der Verwaltung

// Entwicklung im 5 Jahres-Vergleich

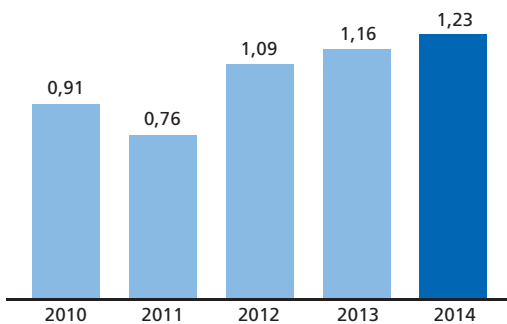
Umsatzerlöse (in Mio. EUR)



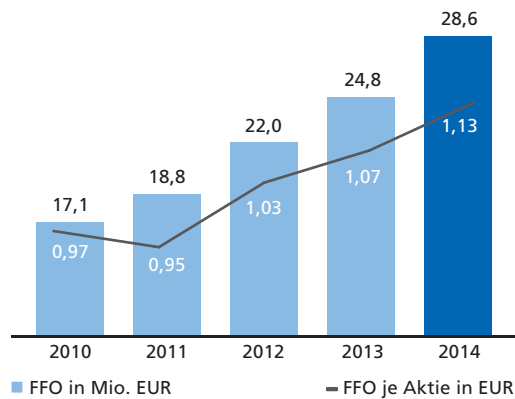
EBT (Ergebnis vor Steuern) und EBT-Marge



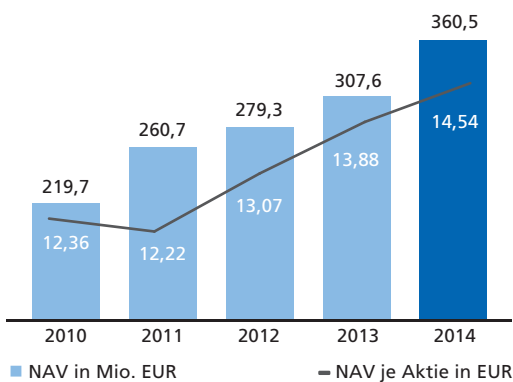
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)



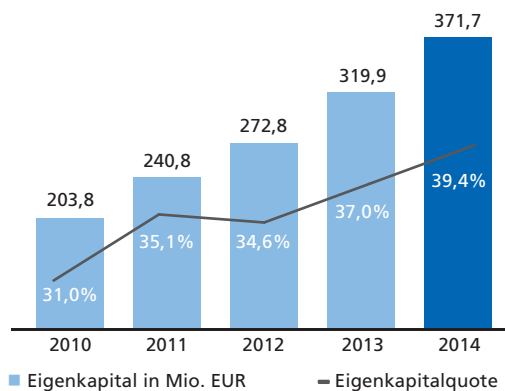
FFO (Funds from Operations)



NAV (Net Asset Value)



Eigenkapital und Eigenkapitalquote



Equity Story II

- ▶ **Substanzstarke Immobiliengesellschaft** mit Investitionsfokus auf das wirtschaftsstarke Süddeutschland
- ▶ **Breit diversifiziertes Portfolio** aus 102 Objekten mit ca. 950.000 m² vermietbarer Fläche, geringer Leerstandsquote (2,5 %) und überdurchschnittlicher Mietrendite (7,3 %)
- ▶ **Nachhaltiges Wachstum und hohe Profitabilität:** Durchschnittliches Umsatzwachstum pro Jahr von 8,7 % seit 2010, EBT-Marge seit 2010 von 33 % auf 44 % gestiegen (ohne Bewertungseffekte)
- ▶ **Nachhaltige Finanzierungsquote:** Eigenkapitalquote von 39,4 % und Loan-to-Value (LTV) von 53,7 %
- ▶ **Langfristiger Finanzierungsansatz:** Annuitätendarlehen mit durchschnittlichem Zinssatz von derzeit 3,91 %
- ▶ **Starker Cash Flow:** Nachhaltig steigender FFO ermöglicht neue Investments und eine attraktive Dividendenpolitik (Dividende pro Aktie seit 2010 um 60 % gestiegen)
- ▶ **Erfahrenes Management-Team** mit starkem Netzwerk und über 20-jähriger Erfolgsgeschichte



// Inhalt

Wir entwickeln Wachstum	4
An unsere Aktionäre	22
Brief an die Aktionäre	24
Bericht des Aufsichtsrats	26
Aktie und Investor Relations	28
Immobilienportfolio	34
NAV, FFO und LTV im Detail	42
Konzernlagebericht	44
Grundlagen des Konzerns	46
Wirtschaftsbericht	50
Nachtragsbericht	57
Risiko- und Chancenbericht	57
Prognosebericht	64
Konzernabschluss	66
IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	68
IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung	69
IFRS-Konzern-Bilanz	70
IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung	72
IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung	74
Konzernanhang	76
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014	78
Bestätigungsvermerk	148
Glossar	149
Impressum	152

Wir entwickeln Wachstum



DEVELOP-OR-BUY-AND-HOLD STRATEGIE

Wir erwerben oder entwickeln Gewerbeimmobilien für unseren Eigenbestand und vermieten diese langfristig an bonitätsstarke Unternehmen – vor allem aus den Zukunftsbranchen Logistik und Einzelhandel.



INHOUSE-VERWALTUNG DES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Wir verwalten unsere Immobilien selbst. Dadurch halten wir engen Kontakt zu unseren Mietern und haben unser Ohr am Markt. So sichern wir kurze Entscheidungswege und ein effizientes Kostenmanagement.



FINANZIERUNG ÜBER ANNUITÄTEN-DARLEHEN

Die Fremdfinanzierung unseres Portfolios erfolgt hauptsächlich über Annuitätendarlehen. Durch die laufende Tilgung reduzieren wir den Zinsaufwand und steigern kontinuierlich unseren Substanzwert, den Net Asset Value (NAV).

PROJEKTENTWICKLUNG

Seit der Gründung der VIB Vermögen AG im Jahr 1993 entwickeln wir auch selbst Gewerbeimmobilien. Angesichts der starken Nachfrage im aktuellen Marktumfeld sind Projektentwicklungen aus Renditegesichtspunkten besonders attraktiv. Von vielen anderen Projektentwicklern unterscheiden wir uns dadurch, dass wir die Immobilien langfristig vermieten und nach der Fertigstellung dauerhaft in unseren Bestand übernehmen.





GRUNDSTÜCKSERWERB

ATTRAKTIVE LAGEN

Wir achten beim Grundstückskauf auf eine gute Verkehrsanbindung und ein attraktives Industrie- oder Gewerbeumfeld.

STARKES NETZWERK

Wir sind in Süddeutschland bestens vernetzt. Das sichert uns den Zugriff auf attraktive Investments.



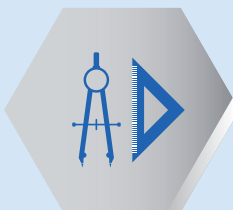
VERMIETUNG

LANGFRISTIGE MIETVERTRÄGE

Wir schließen Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern bereits vor Baubeginn und gewährleisten dadurch planbare Mieterlöse.

INDEXIERUNG DER MIETEN

Wir koppeln unsere Mieten an einen Lebenshaltungsindex. Damit sichern wir dauerhaft unsere Profitabilität.



PLANUNG

PLANEN NACH MASS

Wir stimmen uns vor Baubeginn eng mit unseren zukünftigen Mietern ab und schneiden die Immobilien exakt auf ihre Bedürfnisse zu.

NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

Wir optimieren den Energiebedarf bereits bei der Planung, um Betriebskosten und Umweltbelastung zu senken.



FINANZIERUNG

ANNUITÄTENDARLEHEN

Wir finanzieren Projektentwicklungen über Eigenmittel sowie langfristige Annuitätendarlehen und steigern so sukzessive unseren Substanzwert.

BANKENUNABHÄNGIGKEIT

Angesichts unserer soliden Finanzierungsstruktur sind wir flexibel in der Auswahl unserer Finanzierungspartner.



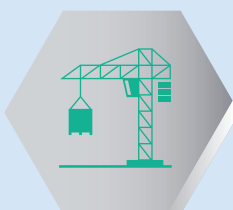
AUFTRAGSVERGABE

ALLES AUS EINER HAND

Im Rahmen unserer Eigenentwicklungen arbeiten wir regelmäßig mit sorgfältig ausgewählten Generalunternehmern.

PAUSCHALVERTRÄGE

Durch die Vereinbarung von Pauschalverträgen reduzieren wir das Baukostenrisiko.



BAU

VIB VOR ORT

Unsere Experten beaufsichtigen persönlich die Umsetzung des Bauvorhabens und der Kundenwünsche.

BAUABNAHME

Wir übernehmen die Bauabnahme selbst, um unseren Kunden letzte Wünsche noch vor der Übergabe zu erfüllen.

Ein starker Partner der deutschen Wirtschaft

Projektentwicklung hat bei uns eine lange Tradition: 1993 entwickelten wir unser erstes Werksgebäude für den französischen Automobilzulieferer Faurecia – damit begann die Erfolgsgeschichte der VIB Vermögen AG.

Im Deutschland des Jahres 2014 spielen Projektentwicklungen nach wie vor eine bedeutende Rolle: 97 % der Deutschen bestellen regelmäßig über das Internet – dafür werden Logistikflächen benötigt. Zugleich wachsen die Anforderungen der Verbraucher an das Einkaufserlebnis im Einzelhandel. Die Nachfrage nach passenden Gewerbeimmobilien ist also hoch, das Angebot aber knapp.

In diesem Kontext positionieren wir uns mit unseren Eigenentwicklungen als starker Partner der Wirtschaft in Süddeutschland – und unterscheiden uns dabei in einem wesentlichen Punkt von der klassischen Projektentwicklung: Wir übernehmen die Immobilien nach der Fertigstellung langfristig in unseren eigenen Bestand – und vermieten sie dauerhaft an bonitätsstarke Mieter aus Wachstumsbranchen. Damit profitieren wir von attraktiven Entwicklungsperspektiven, ohne dass damit das typische Verkaufsrisiko einer Projektentwicklung verbunden ist.

Auf den folgenden Seiten stellen wir die wichtigsten Schritte einer typischen Projektentwicklung beispielhaft vor.





AUGEN AUF BEI DER GRUNDSTÜCKSWAHL

Eine typische Projektentwicklung beginnt mit der Auswahl eines geeigneten Grundstücks. Als anerkannter Partner der Wirtschaft erhalten wir vor allem aus unserem Netzwerk attraktive Kaufangebote und suchen gezielt nach Grundstücken, die auf die individuelle Nutzungsart zugeschnitten sind. Da wir uns auf die Branchen Logistik/Light Industry und Handel spezialisiert haben, legen wir für diese Nutzungsarten großen Wert auf eine günstige Lage. Wir erwerben ausschließlich Grundstücke

in Regionen mit positiver wirtschaftlicher Prognose und achten besonders auf eine gute Verkehrsanbindung sowie ein attraktives gewerbliches oder industrielles Umfeld. Soll auf einem attraktiven Grundstück ein Logistikobjekt entwickelt werden, ist zum Beispiel entscheidend, ob das Baurecht eine 24-Stunden-Nutzung des Grundstücks an sieben Tagen die Woche erlaubt. Von großer Bedeutung ist für uns auch ein enger Kontakt zu den anliegenden Gemeinden – auf gute Nachbarschaft!



Lage, Lage, Lage

Wir achten im Rahmen des Grundstückskaufs auf Faktoren wie die Verkehrsanbindung sowie ein attraktives Industrie- und/oder Gewerbeumfeld.



INTERPARK, INGOLSTADT

Zentral zwischen den Regionalmetropolen München, Augsburg, Ingolstadt und Regensburg sowie zwischen mehreren Autobahnen gelegen, ist das aktuelle Entwicklungsobjekt im Interpark ein Paradebeispiel für gute Grundstücksauswahl. Durch die großzügige Grundstücksfläche von 95.000 m² können wir zudem individuell auf die Nachfrage unserer Mieter nach flexibel gestaltbaren Mietflächen eingehen.





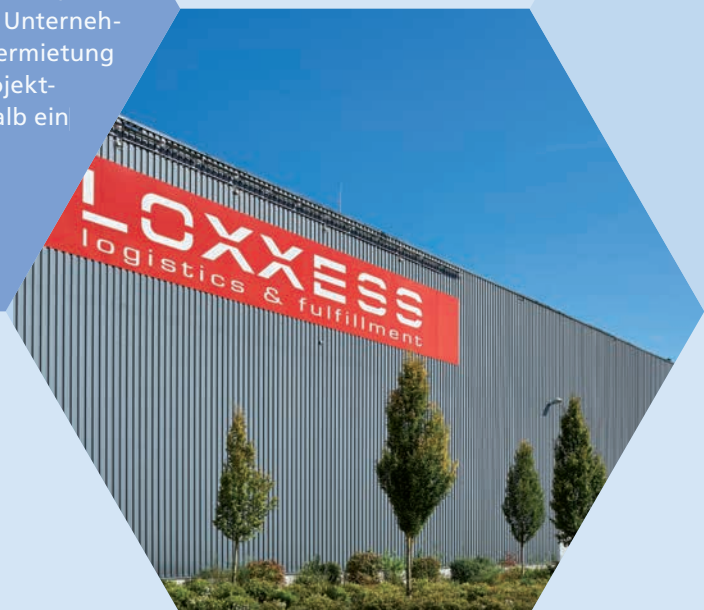
RICHTIG VERMIETET IST HALB GEPLANT

In der Regel beginnen wir bereits während der Planung einer Immobilie mit der Vermietung. Da wir über umfassende Erfahrung in unseren Zielbranchen verfügen, sprechen wir auf Augenhöhe mit unseren zukünftigen Mietern, die wir zudem sorgfältig auf ihre Bonität prüfen. Bei der Vertragsgestaltung legen wir Wert auf die

Vereinbarung marktüblicher und nachhaltig erzielbarer Mietpreise. Zudem achten wir auf die langfristige Vermietung unserer Objekte und vereinbaren daher häufig Mietvertragslaufzeiten von fünf oder zehn Jahren. Indem wir die Mieten an einen Lebenshaltungsindex koppeln, sichern wir dauerhaft die Profitabilität unserer Objekte.

LOGISTIKANLAGE HAIMING

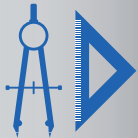
Bereits während der Planung der Logistikanlage in Haiming standen wir mit dem zukünftigen Mieter in intensivem Austausch, um die 38.400 m² direkt auf den Bedarf des Unternehmens zuzuschneiden. Die langfristige Vermietung unserer bisher größten Logistikprojektentwicklung war nicht zuletzt deshalb ein großer Erfolg.



Schon heute an morgen denken

Unsere Eigenentwicklungen haben wir in wesentlichen Teilen schon vor Baubeginn vermietet – an bonitätsstarke Unternehmen aus den Wachstumsbranchen Logistik/Light Industry und Handel.





GUT GEPLANT IST HALB GEBAUT

Die Auswahl eines passenden Grundstücks ist meist untrennbar mit der Planung des zu entwickelnden Gebäudes verbunden. Wir tauschen uns frühzeitig mit unseren künftigen Mietern über deren Bedürfnisse aus und können die Immobilien daher passgenau auf deren Bedarf zuschneiden. Dabei legen wir großen Wert auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz – jeweils abhängig von den unterschiedlichen Anforderungen, die unsere

Kunden an ihre Immobilien stellen. Bei der Entwicklung des Logistikzentrums im Interpark (bei Ingolstadt) verwenden wir beispielsweise ausschließlich LED-Beleuchtung. Damit senken wir die Betriebskosten für unsere Mieter und reduzieren die Umweltbelastung. Neben der Erfüllung individueller Bedürfnisse unserer Mieter ist die grundsätzliche Drittverwendungsfähigkeit ein wesentliches Kriterium.



Planung statt Zufall

Im Rahmen der Planung stimmen wir uns frühzeitig mit den zukünftigen Mietern der Immobilie ab und können deren Bedürfnisse daher passgenau erfüllen.

3155/111

3396/125

WERK METAWELL, NEUBURG

Projektentwicklung nach den Bedürfnissen unserer Mieter bedeutet für uns auch, die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz der Immobilien sicherzustellen – nicht nur für Unternehmen aus energieintensiven Branchen. Nach dem Bau unserer Gründungsimmobilie konnten wir mit dieser Immobilie für ein Neuburger Unternehmen aus der Aluminiumbranche erneut unsere Kompetenz in der Projektentwicklung unter Beweis stellen.

anisa Straße

/288

3155/270

3120

3155/46





ERST DAS GELD!

Zur Finanzierung einer Projektentwicklung greifen wir teils auf Eigenmittel und teils auf klassische Bankenfinanzierung zurück. Angesichts unserer konservativen Finanzierungsstruktur und hohen Ertragskraft sind wir von einzelnen Banken unabhängig – und erhalten attraktive Konditionen so wie lange Zinsbindungen. Auch Projektentwicklungen finanzieren wir im Wesentlichen über

langfristige Annuitätendarlehen bei regionalen Banken, zu denen wir einen engen Kontakt pflegen. Durch die laufende Tilgung und einen dadurch im Zeitablauf sinkenden Zinsaufwand steigern wir kontinuierlich unseren Substanzwert, den Net Asset Value (NAV) – und legen damit die Basis für weitere Investitionen.

LOGISTIKZENTRUM CONTINENTAL

Die Bauzeit spielt eine entscheidende Rolle für die Ertragskraft einer Projektentwicklung. Im Zeitraum von nur neun Monaten haben wir für Continental ein Logistik-, Büro und Produktionsgebäude errichtet; selbstverständlich passgenau auf die Wünsche des Mieters zugeschnitten.



Wir finanzieren konservativ

Eine Projektentwicklung finanzieren wir in der Regel über langfristige Annuitätendarlehen – und steigern dadurch kontinuierlich unseren Substanzwert.





ALLES AUS EINER HAND

Vor der Auftragsvergabe führen wir in Absprache mit unserem Mieter intensive Gespräche mit möglichen Generalunternehmern, die das Bauvorhaben realisieren könnten. Die Entscheidung erfolgt in einem Ausschreibungsverfahren und wird von einem Bauingenieur fachmännisch begleitet. In Abstimmung mit den möglichen Generalunternehmern werden detaillierte

Leistungsverzeichnisse für die Baudurchführung erstellt – mit dem Ziel, eine transparente und nachvollziehbare Pauschalvereinbarung zu treffen, um Planungs- und Kostensicherheit für alle Beteiligten herzustellen. Im Fall von Gewährleistungsansprüchen haben wir genau einen Ansprechpartner – den Generalunternehmer.

Ein Ansprechpartner, ein Garant

Indem wir die Verantwortung für die Bauabwicklung an einen leistungsstarken Generalunternehmer übertragen, ist die Gewährleistung aus einer Hand garantiert.



MAN-SERVICESTATION, FREIBURG-UMKIRCH

Für unseren Mieter MAN haben wir mit einer Immobilie in Freiburg-Umkirch im Februar 2015 nach den Objekten in Kirchheim, Sangerhausen und Neuss bereits die vierte Servicestation fertiggestellt. Dazu arbeiteten wir wie gewohnt mit einem etablierten Generalunternehmer zusammen, um Planungs- und Kostensicherheit zu gewährleisten.



Schutzstreifen
Fläche ca. 167 m²

3155/261

21

19

2125

23

HHV 300/450

HHR 300/450

HHR 400/560

HHV 400/560

V

R



NACH DEM BAU IST VOR DEM BAU

Mit Vorliegen der Baugenehmigung kann der erste Spatenstich für den Bau erfolgen. Unsere Experten begleiten das Bauvorhaben gemeinsam mit dem zuständigen Bauingenieur in regelmäßigen Baubesprechungen und -besichtigungen vor Ort. So sichern wir die Einhaltung des Kosten- und Zeitplans in allen Phasen des Bauvorhabens. Während der Baudurchführung stimmen wir uns eng mit unseren künftigen Mietern ab, um deren Bedürfnisse

z. B. in der Elektroplanung und Wasserversorgung optimal zu berücksichtigen – etwa den Standort der Mitarbeiter-sozialräume oder die Einrichtung von Batterieladestationen. Mit der Bauabnahme und Schlüsselübergabe an die Mieter übernehmen wir die Immobilie dauerhaft in unseren Bestand – und kümmern uns während der gesamten Laufzeit des Mietvertrags auch um ihre Bewirtschaftung.

DONAU CITY CENTER, INGOLSTADT

Der Bau des Donau City Centers im Herzen Ingolstadts erfolgte in mehreren Teilabschnitten. Zudem waren Restriktionen durch Denkmalschutz einzuhalten. Unter diesen Nebenbedingungen errichteten wir zusätzlich zu dem Einkaufszentrum noch hochwertige Büroräume in den historischen Backsteingebäuden.



VIB – immer vor Ort

Unsere Experten begleiten den Bau unserer Eigenentwicklungen intensiv – vom Spatenstich über die Bauabnahme bis zur Schlüsselübergabe.



SÜDANSICHT

Historie der VIB Projektentwicklung (auszugsweise)

1994

NEUBURG/DONAU

Unsere Gründungsimmobilie umfasst 12.400 m² und ist die erste Projektentwicklung der VIB Vermögen AG.



2001

NEUBURG/DONAU

Wir entwickeln das Objekt Metawell – eine Produktionshalle für ein Aluminium verarbeitendes Unternehmen mit rund 7.500 m².



2007

INGOLSTADT

Qualität setzt sich durch:
Wir erweitern das Donau City Center um weitere 4.000 m².



2007

HERTEN (NRW)

Auf Wunsch eines Kunden entwickeln wir erstmals außerhalb von Süddeutschland ein Logistikzentrum mit rund 8.700 m².





2014

INGOLSTADT

Auf einem Top-Grundstück mit 95.000 m² entwickeln wir ein modernes Logistikzentrum in einem der bedeutendsten Gewerbeparks Süddeutschlands.



2013

NEUSS

Für unseren Kunden MAN entwickeln wir nach Sangerhausen und Kirchheim eine weitere Service-Station in NRW mit insgesamt rund 5.100 m².



2008

HAIMING

In enger Zusammenarbeit mit einem Kunden entwickeln wir die mit 38.000 m² größte einzelne Logistikhalle unseres Immobilienportfolios.



2012

INGOLSTADT

Unser starkes Netzwerk in der Region Ingolstadt führten zu einer Projektentwicklung für Continental mit 21.000 m².





// An unsere Aktionäre

Brief an die Aktionäre	24
Bericht des Aufsichtsrats	26
Aktie und Investor Relations	28
Immobilienportfolio	34
NAV, FFO und LTV im Detail	42



Holger Pilgenröther

VORSTAND FÜR DEN
BEREICH FINANZEN (CFO)

Martin Pfandzelter

VORSTAND FÜR DEN
BEREICH IMMOBILIEN (COO)

Ludwig Schlosser

VORSTANDSVORSITZENDER
(CEO)

// Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

2014 war für die VIB Vermögen AG erneut ein ausgezeichnetes Jahr. Unsere Strategie, über die Akquisition von Gewerbeimmobilien aus den Bereichen Logistik und Einzelhandel nachhaltig und profitabel zu wachsen, konnten wir erfolgreich fortsetzen. Zudem legten wir den Fokus weiterhin auf attraktive Projektentwicklungen als wesentlichen Bestandteil unseres Geschäftsmodells. In der Entwicklung eigener Immobilien liegen die Wurzeln der VIB. Zugleich ist dieser Bereich im aktuellen Marktumfeld besonders attraktiv: Die Nachfrage nach geeigneten Gewerbeimmobilien ist hoch, das Angebot eher knapp.

Der Schwerpunkt unserer Geschäftstätigkeit liegt auf den wirtschaftlich starken Regionen in Süddeutschland. Als Immobilienexperten verfügen wir dort über ein umfassendes Kontaktnetzwerk und sind daher in der Lage, fortlaufend erfolgversprechende Objekte zu identifizieren und selbst zu entwickeln. Seit September 2014 erstellen wir ein weiteres Logistikzentrum im Großraum Ingolstadt mit einem Investitionsvolumen von rund 34 Mio. EUR bei einer erwarteten Mietrendite von 8,7 %. Indem wir die Immobilien passgenau auf die Bedürfnisse unserer Zielbranchen zuschneiden, positionieren wir uns aktiv als starker Partner der deutschen Wirtschaft. Zudem haben wir im Berichtsjahr 58,8 Mio. EUR in zukunftssträchtige Immobilien aus den Wachstumsbranchen Logistik und Einzelhandel investiert. Mit der Übergabe unserer vierten Servicestation an MAN in Freiburg-Umkirch und dem Erwerb eines Fachhandelszentrums im schwäbischen Neu-Ulm konnten wir diesen Kurs zu Beginn des laufenden Geschäftsjahres weiter erfolgreich fortsetzen.

Zum 1. April 2015 umfasst das Portfolio der VIB Vermögen 102 Immobilien mit einer Gesamtfläche von ca. 950.000 m² – bei einer Leerstandsquote von 2,5 %. Die durchschnittliche Mietrendite unserer Immobilien liegt auf Basis der Marktwerte zum 31. Dezember 2014 bei 7,25 %.

Unser operativer Erfolg schlägt sich auch in unseren Finanzkennzahlen nieder: Wir konnten die betrieblichen Erträge im Berichtsjahr erneut um 7,3 % auf 70,5 Mio. EUR steigern. Das um Sondereffekte bereinigte Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit rund 51,6 Mio. EUR am oberen Ende unserer Prognose. Der FFO (Funds from Operations), Indikator für die operativen Mittelzuflüsse aus unserem Geschäft, stieg von 1,07 auf 1,13 EUR pro Aktie. Angesichts des niedrigen Zinsniveaus und auslaufender Zinsbindungen bestehender Darlehen konnten wir die Gesamtverzinsung unseres Kreditportfolios zudem weiter auf 3,91 % senken und sehen für die kommenden Jahre bei einem weiterhin günstigen Zinsniveau zusätzliche Chancen zur Optimierung der Gesamtverzinsung. Mit der erneuten Steigerung des NAV (Net Asset Value) pro Aktie auf 14,54 EUR konnten wir nicht zuletzt die kontinuierliche Wertsteigerung unseres Immobilienportfolios einmal mehr unterstreichen.

Der Kurs unserer Aktie hat sich im Berichtsjahr zunehmend an den NAV angenähert. Damit honoriert der Kapitalmarkt die nachhaltige und profitable Entwicklung unserer Gesellschaft. Die Kursentwicklung der VIB-Aktie übertraf den deutschen Aktienmarkt deutlich. Zur Finanzierung unseres weiteren Wachstums haben wir im Dezember 2014 erneut eine Pflichtwandelanleihe aufgelegt. Die Transaktion mit einem Volumen von über 33,2 Mio. EUR wurde im Rahmen einer Privatplatzierung von institutionellen Investoren gezeichnet, wobei die Nachfrage noch größer war als bei den vergangenen beiden Emissionen. Diese erfreulichen Entwicklungen bestätigen erneut den ausgezeichneten Ruf der VIB Vermögen AG am Kapitalmarkt.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wie gewohnt wollen wir Sie am Erfolg des abgelaufenen Geschäftsjahres beteiligen. Daher werden wir der Hauptversammlung am 1. Juli 2015 die Erhöhung der Dividende um 6,7 % von 0,45 EUR auf 0,48 EUR je Aktie vorschlagen. Auf Basis des Jahresendkurses von 14,24 EUR liegt die Dividendenrendite damit bei 3,4 %.

Auch auf das kommende Geschäftsjahr blicken wir mit Zuversicht: Auf aktueller Basis rechnen wir damit, unseren Umsatz auf 74,0 bis 77,0 Mio. EUR, unser Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) auf 53,5 bis 56,0 Mio. EUR und unser Ergebnis vor Steuern (EBT) auf 33,0 bis 35,0 Mio. EUR steigern zu können – jeweils vor Bewertungseffekten.

An dieser Stelle möchten wir unserem Vorstandskollegen Peter Schropp herzlich danken. Herr Schropp hat die VIB Vermögen zum 30. September 2014 nach mehr als fünf Jahren erfolgreicher Vorstandstätigkeit im besten gegenseitigen Einvernehmen verlassen. Wir wünschen ihm für die Zukunft alles erdenklich Gute. Herzlich begrüßen möchten wir seinen Nachfolger Martin Pfandzelter, der zuvor bei einem bedeutenden deutschen Immobilienfinanzierer tätig war und über langjährige Erfahrungen und ein ausgeprägtes Netzwerk im Bereich Real Estate verfügt. Herr Pfandzelter zeichnet als Chief Operating Officer für den Bereich Immobilien verantwortlich.

Besonderer Dank gilt an dieser Stelle unseren Mitarbeitern, die den Erfolg der VIB Vermögen mit ihrem hervorragenden Engagement erst ermöglichen, sowie unseren Geschäftspartnern, mit denen wir vielfach bereits langjährig vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir danken Ihnen für das Vertrauen, das Sie uns bisher entgegengebracht haben. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch in den kommenden Jahren auf einem spannenden Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

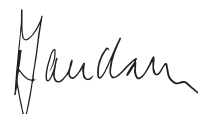
Neuburg/Donau, am 21. April 2015



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Martin Pfandzelter
(Vorstand)



Franz-Xaver Schmidbauer

Rolf Klug

Jürgen Wittmann

// Bericht des Aufsichtsrats

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,

die VIB Vermögen AG hat 2014 erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr abgeschlossen, in dem sie ihr Portfolio durch zielgerichtete Investitionen in ertragsstarke Immobilien und durch die Entwicklungen von Projekten für den Eigenbestand weiter ausbauen konnte. Dies führte auch im Jahr 2014 zu höheren Umsätzen und Erträgen. Mit der Ausgabe der mittlerweile dritten Pflichtwandelanleihe im Dezember 2014 mit einem Wandlungspreis über dem NAV je Aktie wurde die Basis für weitere Investitionen im Geschäftsjahr 2015 gelegt. Ein Teil der Erlöse wurde wie bei den beiden vorangegangenen Kapitalmaßnahmen bereits zeitnah in zukunftssträchtige Immobilien investiert. Der

Aufsichtsrat hat die Unternehmensentwicklung aufmerksam und umfassend begleitet und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

Überwachung der Geschäftsführung und Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Der Aufsichtsrat hat die Arbeit des Vorstands im Verlauf des Geschäftsjahres regelmäßig kontrolliert und ihn hinsichtlich der Geschäftsführung kontinuierlich beraten. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat eingebunden. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Der Aufsichtsrat wurde

regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert, insbesondere über die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie über neue Investitionsmöglichkeiten.

Aufsichtsrat, Sitzungen und Beschlüsse

Im Geschäftsjahr 2014 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen. In den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über den Geschäftsverlauf der Gesellschaft. Darüber hinaus wurden in den Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen, der Vorstandswechsel sowie die Ausgabe einer weiteren Pflichtwandelanleihe, beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse zeitnah gefasst. Die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 2. Juli 2014 wurde in der Sitzung vom 8. April 2014 verabschiedet. Ausschüsse wurden angesichts der geringen Größe des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr 2014 weiterhin nicht gebildet.

Jahresabschluss und Konzernabschluss 2014

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 21. April 2015 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2014 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 geprüft und in der Sitzung vom 21. April 2015 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2014 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21. April 2015 die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 1. Juli 2015 verabschiedet.

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

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

Neuburg/Donau, 21. April 2015



Für den Aufsichtsrat
Franz-Xaver Schmidbauer, Vorsitzender

// Aktie und Investor Relations

Die Aktionäre der VIB blicken nach 2013 auch 2014 auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Mit einem Zuwachs von 22 % hat sich die Aktie der VIB im Vergleich zum deutschen Gesamtmarkt weiterhin sehr erfreulich entwickelt. Während der SDAX (Kursindex) noch um rund 3 % zulegen konnte, stand beim deutschen Leitindex DAX (Kursindex) am Jahresende lediglich ein kleines Plus von 1,5 % zu Buche.

Die VIB konnte ihre Aktionärsbasis 2014 auf mehr als 50 institutionelle Investoren verbreitern. Zudem emittierte die VIB im Dezember 2014 zum dritten Mal erfolgreich eine Pflichtwandelanleihe. Die im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich bei institutionellen Investoren platzierte Anleihe hatte ein Emissionsvolumen von 33,2 Mio. EUR und legte die Basis für weiteres nachhaltiges Wachstum und eine ausgewogene Finanzierungsstruktur der Gesellschaft.

Stammdaten und Aktienkennzahlen

Stammdaten

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

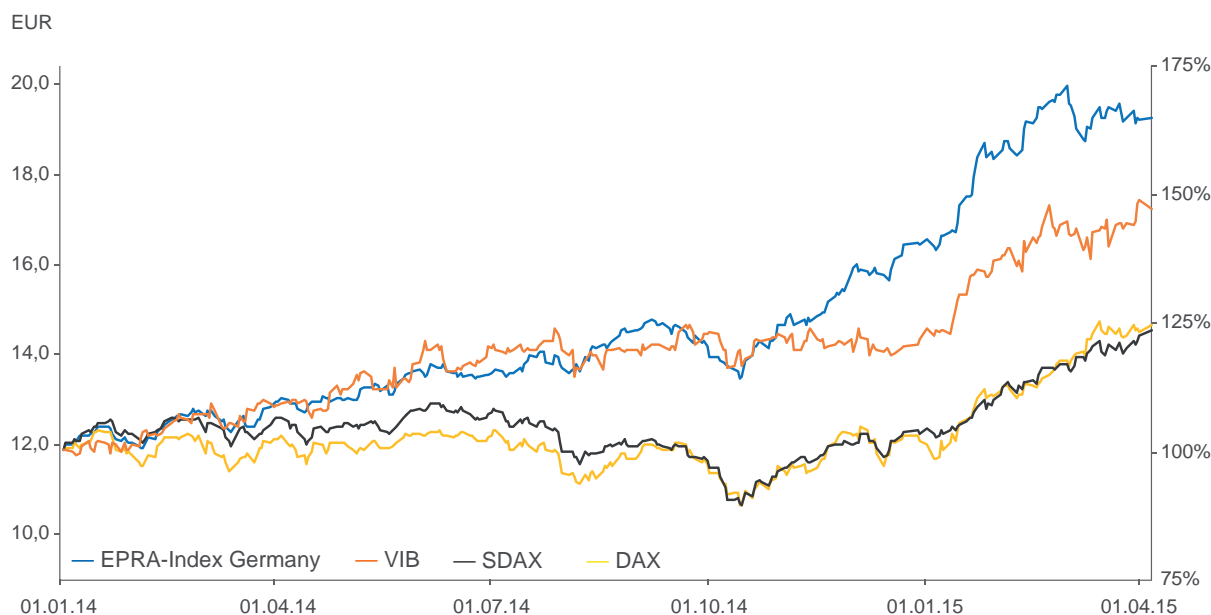
Aktienkennzahlen

Gezeichnetes Kapital	24.783.906 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	24.783.906 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	14,54 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	371.655 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2014	0,48 EUR*
Jahreseröffnungskurs	11,70 EUR
Jahresschlusskurs	14,24 EUR
Jahreshöchstkurs (24. September 2014)	14,60 EUR
Jahrestiefstkurs (8. Januar 2014)	11,54 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2014 **	16.647 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2014)	352,9 Mio. EUR

* Vorschlag der Verwaltung

** Xetra und Frankfurt

Aktienkursentwicklung seit 1. Januar 2014 (indizierter Vergleich mit EPRA und Kursindizes DAX und SDAX)



Zur uneingeschränkten Vergleichbarkeit der Kursentwicklungen werden der VIB-Aktie im Folgenden nur die Kursindizes des DAX und SDAX gegenübergestellt. In Kursindizes werden Dividendenzahlungen und Bezugsrechte der im Index enthaltenen Unternehmen nicht in der Berechnung der Entwicklung berücksichtigt.

Börsenentwicklung	2013	2014
VIB Vermögen AG	21,8 %	21,7 %
EPRA Germany	- 4,7 %	40,6 %
DAX (Kursindex)	18,8 %	1,5 %
SDAX (Kursindex)	24,4 %	3,1 %

Im Vorjahresvergleich verlief das Börsenjahr 2014 für die Aktionäre von börsennotierten Unternehmen in Deutschland insgesamt wenig zufriedenstellend. So stieg der deutsche DAX-Kursindex nur um 1,5 % auf 5.044 Punkte zum 31. Dezember 2014 an. Auch der SDAX-Kursindex bildete mit einem Plus von 3,1 % auf 3.736 Punkten zum 31. Dezember 2014 eine insgesamt verhaltene Entwicklung ab.

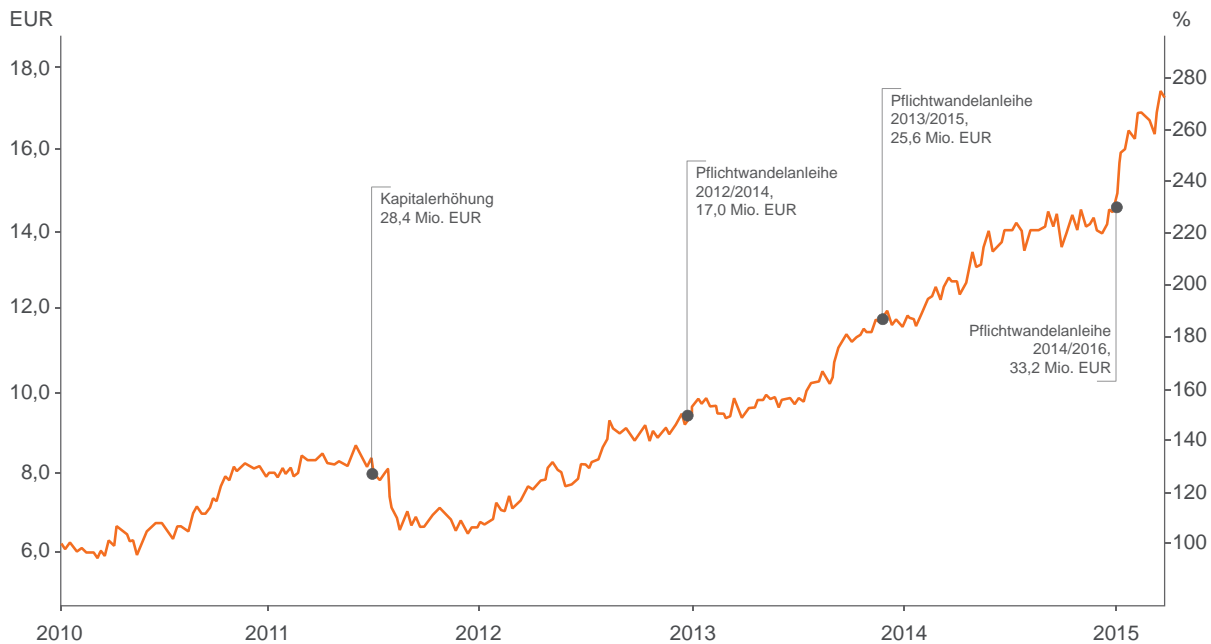
Gegen den Markttrend im Börsenjahr 2014 entwickelte sich die VIB-Aktie mit einem Plus um 22 % deutlich besser als der DAX und SDAX. Schwankte der Aktienkurs im ersten Quartal noch innerhalb eines Korridors zwischen

11,50 EUR und 12,80 EUR, so nahm der Kurs des Wertpapiers im März an Fahrt auf. Die VIB-Aktie schloss am 31. Dezember 2014 mit einem Kurs von 14,24 EUR, was einer Marktkapitalisierung von 352,9 Mio. EUR entsprach. Lediglich der für Immobiliengesellschaften relevante Vergleichsindex EPRA Germany, in dem die wichtigsten deutschen Immobiliengesellschaften enthalten sind, entwickelte sich mit 40,6 % besser als die VIB-Aktie. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die im EPRA-Index überproportional stark vertretenen Wohnimmobiliengesellschaften besonders gut entwickelten.

In der Zweijahresbetrachtung zeigt sich die konstante und nachhaltige Entwicklung der VIB-Aktie. Mit einem Kursgewinn von 22 % in 2014 sowie einer ähnlich positiven Entwicklung im Vorjahr konnte die VIB in diesem Zeitraum sowohl den EPRA-Germany als auch die Indizes DAX und SDAX hinter sich lassen.

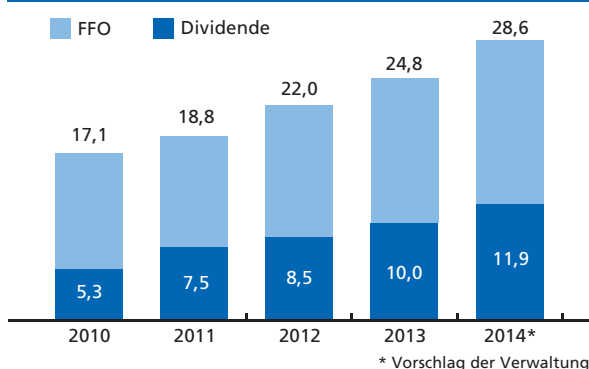
Nach Ende des Berichtszeitraums entwickelte sich die Aktie der VIB Vermögen AG weiterhin positiv und konnte bereits in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 um weitere 17,2 % auf 16,98 EUR zulegen.

5-Jahresentwicklung der VIB-Aktie

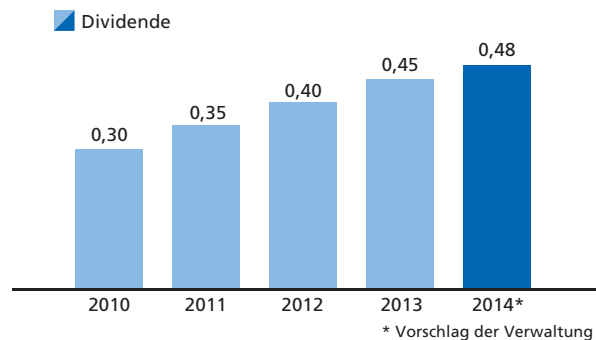


Die 5-Jahresentwicklung der VIB-Aktie zeigt sich ebenfalls sehr erfreulich. Die positive Entwicklung des Aktienkurses ist vor allem dem stetigen Wachstum des VIB-Konzerns geschuldet, welches u. a. durch die in den vergangenen Jahren erfolgreich durchgeführten Kapitalmaßnahmen möglich war. So hat die VIB nach einer Kapitalerhöhung 2011 und den Emissionen der Pflichtwandelanleihen 2012 und 2013 im Dezember 2014 zum dritten Mal erfolgreich eine Pflichtwandelanleihe platziert. Dadurch standen der Gesellschaft jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Verfügung, um Wachstumschancen zielgerichtet und konsequent zu nutzen.

Entwicklung der Dividendenzahlung im Verhältnis zum FFO (in Mio. EUR)



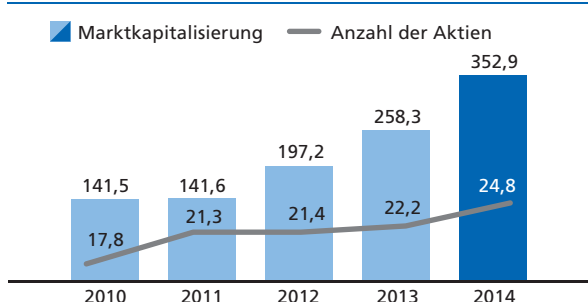
Entwicklung der Dividende je Aktie (in EUR)



Vorstand und Aufsichtsrat der VIB werden der Hauptversammlung dementsprechend am 1. Juli 2015 die Zahlung einer Dividende von 0,48 EUR je Aktie vorschlagen. Wie auch in den vergangenen Jahren entwickelt sich somit die Dividendenzahlung in Gleichklang mit der positiven Entwicklung des FFO der Gesellschaft. Mit einer Dividendenrendite von 3,4% per 31. Dezember 2014 setzt die VIB damit auch weiterhin die Politik fort, ihre Aktionäre langfristig und angemessen am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen.

Entwicklung der Marktkapitalisierung und Anzahl der Aktien

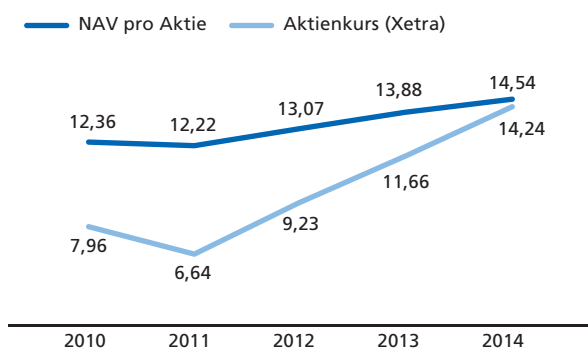
(in Mio. EUR als Balken bzw. in Mio. Stück als Linie)



Neben der durch die Kapitalmaßnahmen steigenden Anzahl der Aktien erhöhte auch die positive Entwicklung der VIB-Aktie die Marktkapitalisierung weiter auf 353 Mio. EUR zum 31. Dezember 2014. Dank der Kurssteigerung verringerte sich die Differenz zwischen Aktienkurs und NAV je Aktie. Zum 31. Dezember 2014 bestand ein Abschlag von 2 % des Aktienkurses zum Net Asset Value nach 16 % zum 31. Dezember 2013. Die VIB Vermögen AG wertet die Verringerung des NAV-Spread als weiteren Beleg für die erfolgreiche Unternehmensentwicklung und die positive Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt.

NAV je Aktie und Aktienkurs

(jeweils zum Jahresende in EUR)



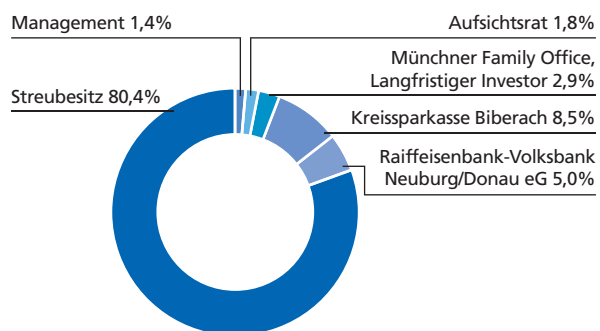
Pflichtwandelanleihe 2014 / 2016

Um ihr weiteres Wachstum zu finanzieren, hat die VIB nach den im Dezember 2012 und November 2013 begebenen Pflichtwandelanleihen im Dezember 2014 erneut eine Pflichtwandelanleihe emittiert. Im Rahmen einer Privatplatzierung wurden 33,2 Mio. EUR von institutionellen Investoren unter Ausschluss des Bezugsrechts gezeichnet. Das Wertpapier ist mit einer zweijährigen Laufzeit sowie einem attraktiven Kupon von 4,0 % p.a. ausgestattet und weist eine Stückelung von 1.000 EUR auf. Seit dem 5. Dezember 2014 notiert die Pflichtwandelanleihe im Freiverkehr der Börse München (ISIN DE000A13SJL8, WKN A13SJL).

Die Investoren verfügen – bei einem Wandlungspreis von 15,00 EUR – über zwei Wandlungsfenster: Das erste umfasst den Zeitraum zwischen dem 6. Juli 2015 und dem 5. Dezember 2015, das zweite den Zeitraum zwischen dem dritten Kalendertag nach der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2016 und der Fälligkeit der Anleihe am 5. Dezember 2016. Durch die Wandlung entstehen insgesamt 2.215.000 neue Aktien, die ab dem 1. Januar des jeweiligen Wandlungsjahres dividendenberechtigt sind. Die VIB beabsichtigt, den Emissionserlös im Geschäftsjahr 2015 für die Investition in weitere zukunftsträchtige Immobilien zu verwenden.

Durch die Ausgaben der Pflichtwandelanleihen zu einem Premium konnte Verwässerungseffekten durch die Kapitalerhöhung im Sinne der Bestandsaktionäre entgegengewirkt werden.

Aktionärsstruktur



Stand: 1. April 2015

Die Aktionärsstruktur der VIB zeichnet sich durch eine ausgewogene Balance zwischen Free Float und langfristig orientierten Investoren aus. Dabei hat der Free Float vor allem aufgrund der Wandlung von Aktien aus den Pflichtwandelanleihen gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Neben der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG als Gründungsinvestor (Stimmrechtsanteil: 5,0 %) ist mit der Kreissparkasse Biberach (8,5 %) eine weitere auf Nebenwerte spezialisierte Finanzinstitution langfristig in die VIB investiert. Seit dem zweiten Halbjahr 2014 ist zudem eine vermögensverwaltende Familiengesellschaft mit 2,9 % an der Gesellschaft beteiligt. Das Management hält 1,4 %, der Aufsichtsrat 1,8 % der Anteile der VIB; beide unterstreichen damit ihr Vertrauen in die künftige Entwicklung des Unternehmens.

Analystenempfehlungen

Die Aktie der VIB genießt bei Analysten eine hohe Wertschätzung und wird regelmäßig von verschiedenen nationalen und internationalen Research-Häusern beobachtet und analysiert. Die große Mehrheit der Analysten sieht für die VIB ein positives Entwicklungspotential und empfiehlt die VIB-Aktie derzeit zum Kauf, Verkaufsempfehlungen gibt es keine. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Internetseite.

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Baader Bank (Andre Remke)	23.03.2015	BUY	19,00
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	13.04.2015	BUY	19,50
BHF Bank (Thomas Effler)	04.02.2015	OVERWEIGHT	17,80
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	24.02.2015	BUY	18,00
Petercam (Herman van der Loos)	25.02.2015	ADD	18,10
SRC Research (Dennis Kuhn)	19.03.2015	ACCUMULATE	18,00
Warburg Research (Andreas Pläsier)	10.04.2015	BUY	19,00

Stand: 13. April 2015

Investor Relations

Die Anforderungen an die VIB Vermögen AG durch die Notierung der VIB-Aktie im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Segment m:access der Münchner Börse werden von der Gesellschaft übererfüllt, um einen breiten Aktionärskreis anzusprechen. Die kontinuierliche, nachvollziehbare und transparente Kommunikation hat das Ziel, die Erwartungen des Kapitalmarkts nach Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit von Informationen und Informationsinteressen zu erfüllen. Die Gesellschaft tauscht sich dazu mit Analysten, institutionellen Investoren und privaten Anlegern sowie der Finanz-, Wirtschafts- und Fachpresse aus.

Über die Veröffentlichung aller kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache kommuniziert die VIB Vermögen AG auch mit internationalen Investoren. Die Gesellschaft pflegt außerdem aktiv den persönlichen Kontakt zur „Financial Community“: Der Vorstand führt regelmäßig Gespräche mit Analysten, Investoren und Journalisten. Im Berichtsjahr war die VIB auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und erläuterte ihre Strategie, die Unternehmensentwicklung und ihre aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum. So präsentierte der Vorstand der VIB im Berichtsjahr u.a. auf der Baader Investment Conference in München, der Berenberg Conference in München, dem German Commercial Property Forum in London, der m:access Konferenz in München, der Petercam Real Estate Conference in Brüssel und dem SRC Forum in Frankfurt. Vervollständigt wird die Kapitalmarktkommunikation der VIB durch Roadshows bei aktuellen und potentiellen Investoren im In- und Ausland.

Hauptversammlung

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2014 wurde am 2. Juli 2014 in Ingolstadt abgehalten. 47,3 % des stimmberechtigten Grundkapitals waren anwesend. Den Tagesordnungspunkten zur Verwendung des Bilanzgewinns, der Entlastung des Vorstands und Aufsichtsrats sowie der Wahl des Abschlussprüfers stimmte die Hauptversammlung mit jeweils annähernd 100 % zu. Zudem wurde eine Erhöhung der Dividende von 0,40 EUR auf 0,45 EUR beschlossen; die Dividende wurde am 3. Juli 2014 an die Aktionäre ausgeschüttet. Mit einer Mehrheit von 85,3 % wurde auch der Vorschlag der Verwaltung angenommen, den Vorstand zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsanleihen im Gesamtnennbetrag von bis zu 39 Mio. EUR zu ermächtigen sowie ein Bedingtes Kapital 2014 in Höhe von 2.215.133,00 EUR zu schaffen.

Finanzkalender

13. Mai 2015	Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2015
1. Juli 2015	Ordentliche Hauptversammlung 2015
6. August 2015	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2015
11. November 2015	Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2015

IR-Kontakt

VIB Vermögen AG
 Petra Riechert
 Luitpoldstr. C 70
 86633 Neuburg an der Donau
 Tel: +49 8431 504-952
 Fax: +49 8431 504-973
 E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

// Immobilienportfolio

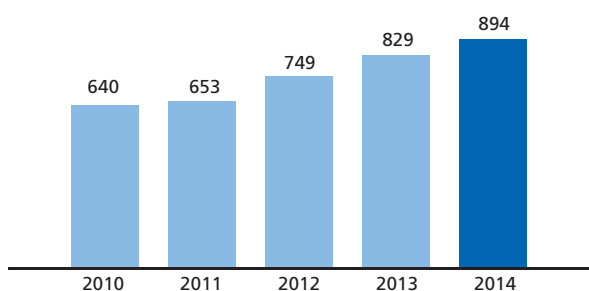
Überblick

Kennzahlen	31.12.2014	01.04.2015
Anzahl der Objekte	100 Immobilien	102 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 928.000 m ²	ca. 950.000 m ²
Annualisierte Mieterlöse	62,7 Mio. EUR	64,4 Mio. EUR
Leerstandsquote	2,7 %	2,5 %

Zum 31. Dezember 2014 umfasst das Immobilienportfolio der VIB **100 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von ca. 928.000 m²**. Aufgrund des starken Netzwerks, das sich die Gesellschaft über die vergangenen zwei Jahrzehnte in Süddeutschland aufgebaut hat, liegt der Großteil der Immobilien in diesem wirtschaftsstarken Raum. Die VIB kennt den Bedarf ihrer Zielmärkte genau und pflegt einen engen Kontakt zu ihren Mietern. Aus diesen Gründen erreicht die VIB eine Leerstandsquote des Gesamtportfolios, die bei im Branchenvergleich niedrigeren 2,7 % liegt.

Entwicklung des Portfolio-Marktwerts

(jeweils zum Jahresende in Mio. EUR)



Besonderen Wert legt die VIB auf eine fundierte und realistische Bewertung ihres Portfolios. Zu diesem Zweck greift die VIB auf einen externen Immobilienbewerter zurück, der den Marktwert des Immobilienportfolios mindestens einmal im Jahr anhand der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt. Per 31. Dezember 2014 belief sich der **Marktwert des**

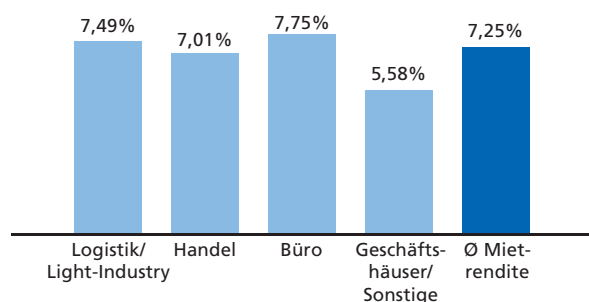
Immobilienportfolios (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) auf 894 Mio. EUR. Die **durchschnittliche Mietrendite** des Gesamtportfolios lag per 31. Dezember 2014 bei 7,25 %.

Zum 31. Dezember 2014 hat die VIB ihre Brancheneinteilung neu strukturiert. Ziel der Neuklassifizierung war es, einerseits mehr Transparenz zu erreichen und andererseits auf veränderte Marktbedingungen, gerade in den Bereichen Logistik und Industrie, zu reagieren und diese umzusetzen.

Die wesentliche Änderung der Branchenzuordnung trägt der allgemeinen Entwicklung Rechnung, dass unter moderner Logistik nicht mehr allein klassische Logistikdienstleistungen wie Lagerung, Transport, etc. verstanden werden. Vielmehr sind moderne Logistikdienstleister zunehmend die verlängerte Werkbank ihrer Kunden und tragen damit die Verantwortung z. B. auch für die Vor- und Endmontage oder andere spezialisierte Dienstleistungen. Dieser Bereich der Logistik wird auch als Light-Industry bezeichnet und im Immobilienportfolio der VIB zukünftig zusammen mit dem Segment der „klassischen“ Logistik unter dem neu geschaffenen Sektor „Logistik/Light-Industry“ ausgewiesen. Die bisher im Segment Einzelhandel klassifizierten Immobilien werden nun im Segment Handel aufgeführt. Weitere Segmente sind Büro und Geschäftshäuser/Sonstiges. Die Neueinteilung entspricht einer Umgliederung zur Verbesserung der Transparenz.

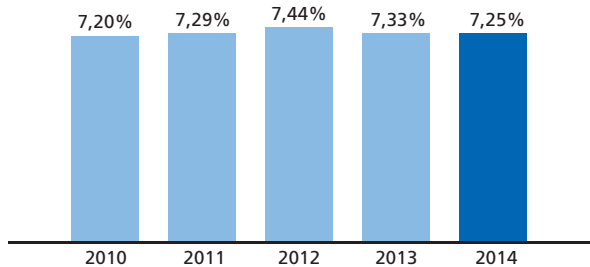
Auf Basis der neu festgelegten Branchen erzielt die VIB folgende Mietrenditen:

Mietrendite nach Branchen (in %)



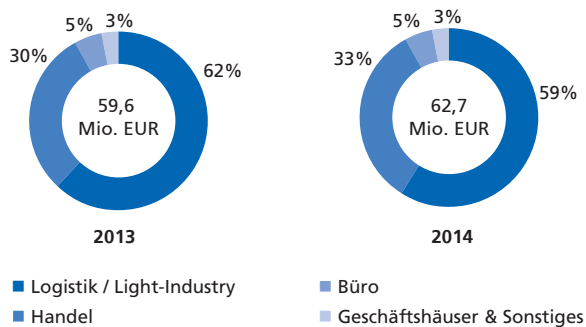
Stand: 31. Dezember 2014

Entwicklung der durchschnittlichen Mietrendite
(jeweils zum Jahresende in %)



Diversifikation des Immobilienportfolios ist der VIB wichtig, wobei sie sich in den vergangenen Jahren zunehmend auf die Wachstumsbranchen Logistik/Light-Industry und Handel fokussiert. So werden 59 % der Nettomiet-erlöse von Immobilien im Bereich Logistik/Light-Industry und 33 % der Nettomiet-erlöse über Handelsimmobilien erzielt.

Entwicklung der annualisierten Nettomiet-erlöse
(in Mio. EUR) sowie Anteile nach Branchen (in %)



Stand: 31. Dezember 2014

Unterstützend zur Diversifikation verringert die lange **durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge** von 6 Jahren und 7 Monaten das Portfoliorisiko und gewährleistet so eine hohe Planbarkeit der Erträge. Selbst Miet-erträge mit kurzen Restlaufzeiten werden i. d. R. nicht durch den Mieter gekündigt. Meist verlängern sie sich automatisch um die vereinbarte Laufzeit oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

Auch bei der **Mieterstruktur** achtet die VIB auf eine Vielfalt bei ihren Mietern, um Klumpenrisiken zu mini-mieren. Jeder Mieter wird vor Abschluss eines Miet-ertrages auf seine Bonität geprüft, um das Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen. Die zehn größten Mieter der VIB stehen für knapp 50 % der Jahresnettomieten.

Top-10-Mieter der VIB

Mietername	Branche	Anteil an gesamten Jahresnettomieten	Stand-orte
Gartenfachmarkt Dehner	Einzelhandel	10,5 %	15
Rudolph-Gruppe	Logistik	7,2 %	10
Geis Industrie-Service GmbH	Logistik	6,6 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	Logistik	4,3 %	1
Loxxess-Gruppe	Logistik	4,0 %	2
Anylink Systems AG	Industrie	3,8 %	1
Continental Automotive GmbH	Industrie	3,7 %	2
Lidl-Schwarz-Gruppe	Einzelhandel	3,2 %	4
Scherm-Gruppe	Logistik	2,8 %	3
BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co. KG	Einzelhandel	2,8 %	2
Top-10-Mieter gesamt		48,9 %	42

Stand: 31. Dezember 2014

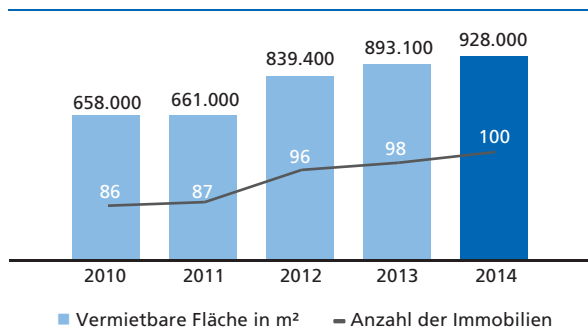
Die Konzentration des Portfolios der VIB auf den süddeutschen Raum resultiert historisch aus der Unternehmensgründung im oberbayerischen Neuburg an der Donau sowie dem ausgeprägten Netzwerk in der Region. Als Ergebnis einer mehr als 20-jährigen Erfolgsgeschichte ermöglichen persönliche und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Kontakte des Managements der VIB die frühzeitige Nutzung neuer Marktchancen – ein signifikanter Wettbewerbsvorteil. Zudem stellt Süddeutschland die wachstumsstärkste Region der Bundesrepublik dar und ist durch materiellen Wohlstand sowie eine vielfältige Wirtschaftsstruktur geprägt. Geografisch liegt die Region verkehrsgünstig mitten in Europa und weist auch im Bundesvergleich eine überdurchschnittlich positive soziodemografische Prognose auf. Diese Faktoren tragen wesentlich zur Wertstabilität des Portfolios bei.

Immobilien im Portfolio außerhalb des süddeutschen Raums belegen das Vertrauen der Mieter in ihre Geschäftsbeziehung mit der Gesellschaft und attestieren der VIB ein umfassendes Know-how auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Diese Immobilien resultieren aus der Expansion von Mietern aus Süddeutschland in andere Regionen Deutschlands mit der Unterstützung eines verlässlichen Partners, der VIB Vermögen AG.

Portfolioentwicklung

Entwicklung der vermietbaren Fläche

(jeweils zum Jahresende in m²)



Ein grundlegendes Element der Unternehmensstrategie besteht zum einen in der **Akquisition attraktiver**

Objekte und zum anderen in der **Entwicklung zukunfts-trächtiger Immobilien**, jeweils für den Eigenbestand. Dieser Strategie wurde auch bei den Investitionen im Berichtsjahr gefolgt:

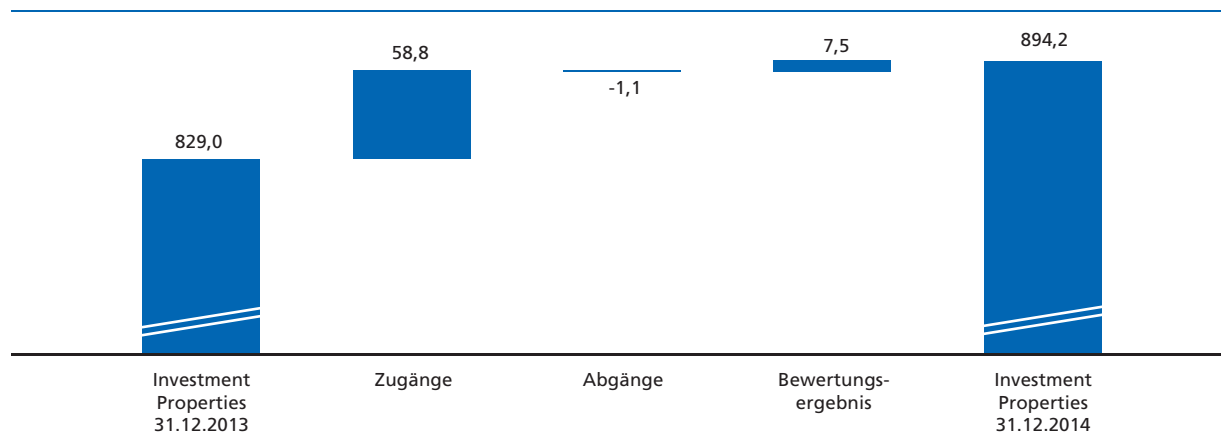
- ▶ Im Januar 2014 erwarb die VIB in **Bischberg-Trosdorf** (Region Bamberg) ein Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt ca. 13.770 m² für 22,2 Mio. EUR. Mit den Mietern bestehen Mietverträge mit Laufzeiten zwischen 5 und 15 Jahren, wobei die Mietverträge der beiden flächengrößten Mieter Laufzeiten von 11 bzw. 15 Jahren aufweisen. Die Einzelhandelsimmobilie wurde 2012 errichtet und generiert eine jährliche Mietrendite von 7,4 %. Der Erwerb des Objekts wurde teils durch ein Darlehen, teils durch Mittel aus der im November 2013 begebenen Pflichtwandelanleihe finanziert.
- ▶ Im Februar 2014 akquirierte die VIB eine moderne Einzelhandelsimmobilie in **Nördlingen** (Landkreis Donau-Ries) für 9,1 Mio. EUR. Das Objekt mit ca. 8.580 m² Nutzfläche ist für mehr als 14 Jahre an einen BayWa Bau- und Gartenmarktbetreiber vermietet und generiert eine Mietrendite von 7,2 %. Die Finanzierung erfolgte sowohl über Eigenkapital, das teilweise aus dem Emissionserlös der Pflichtwandelanleihe 2013/15 stammt, als auch über Fremdkapital.
- ▶ Im November erwarb die VIB einen Bau- und Gartenmarkt im bayerischen **Poing** (Region München) mit einem Investitionsvolumen von 15,5 Mio. EUR und einer vermietbaren Fläche von ca. 11.100 m². In verkehrsgünstiger Lage in der Peripherie von München gelegen, ist das Objekt für 15 Jahre vermietet und generiert eine Mietrendite von 7,1 %. Die Immobilie wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig saniert und an den Mieter übergeben.

- ▶ Seit Herbst 2014 entwickelt die VIB zudem ein modernes Logistikzentrum im **Interpark** (nördlich von Ingolstadt), einem der bedeutendsten Gewerbeparks in Süddeutschland. Das Objekt soll voraussichtlich im dritten Quartal 2015 fertiggestellt werden und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 95.000 m². Nach Fertigstellung wird die Gebäudenutzfläche ca. 52.000 m² betragen. Die Investitionskosten liegen bei ca. 34 Mio. EUR, die voraussichtliche Mietrendite des Objekts beläuft sich auf ca. 8,7 %. Für etwa ein Drittel der Mietfläche konnte die VIB bereits einen Mietvertrag mit einem bonitätsstarken mittelständischen Logistikunternehmen abschließen, weitere Mietverträge werden noch verhandelt.

Der Fokus der VIB liegt auch weiterhin auf der Erweiterung des Immobilienportfolios durch zielgerichtete Zukäufe und Eigenentwicklungen. Darüber hinaus ist die Optimierung des Bestandsportfolios von großer Bedeutung, um die Werthaltigkeit der Objekte dauerhaft zu sichern. Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat die VIB deshalb 3,7 Mio. EUR bzw. 3,95 EUR/m² in die laufende **Modernisierung des Portfolios** investiert. An dieser Vorgehensweise soll auch in Zukunft festgehalten werden.

Entwicklung Marktwert des Immobilienbestands im Geschäftsjahr 2014

(in Mio. EUR)



Finanzierung des Immobilienportfolios

Ein elementarer Baustein des Unternehmenserfolgs ist seit Gründung der VIB eine nachhaltige und sichere Finanzierung der Investitionen. Eine wesentliche Rolle spielt dafür die solide **Eigenkapitalquote** von 39,4 % (Vorjahr: 37,0 %) sowie das gesunde Verhältnis der Gesamtverschuldung zum gesamten Wert des Immobilienportfolios („**Loan-to-Value**“), das sich per 31. Dezember 2014 auf rund 53,7 % belief (Vorjahr: 56,6%). Angesichts dieser soliden Kennzahlen verfügt die VIB über einen sehr guten Zugang zu günstigen Finanzierungen, den sie durch die Pflege und den Ausbau der Beziehungen zu ihren Finanzierungspartnern dauerhaft sichert.

Im Zentrum der Finanzierungsstrategie steht die Vereinbarung von **Annuitätendarlehen**, also von Krediten mit konstanten Zahlungsbeiträgen (Annuitätenraten) über die gesamte Darlehenslaufzeit. Die vom Kreditnehmer zu zahlende Annuität beinhaltet sowohl einen Tilgungs- als auch einen Zinsanteil. Mit jeder Rate wird die Restschuld des Darlehens schrittweise getilgt, wodurch sich von Rate zu Rate der Zinsanteil verringert und der Tilgungsanteil erhöht. Auf diese Weise kann die Gesellschaft ihren Substanzwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich steigern. Darüber hinaus weisen Annuitätendarlehen gegenüber alternativen Kreditformen aus Sicht der VIB folgende Vorteile auf:

- ▶ durch die Vereinbarung konstanter Raten über die Darlehensdauer sind die künftigen Zahlungsabflüsse gut planbar,
- ▶ die Restschuld ist exakt kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab,
- ▶ i.d.R. ist nach Ablauf der ursprünglichen Zinsbindungsdauer dann lediglich der Zins neu zu verhandeln.

Zudem setzt die VIB mit Blick auf die Planbarkeit der zukünftig zu erwartenden Zinszahlungen stark auf das

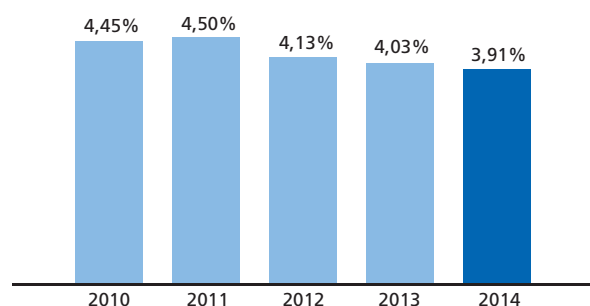
Instrument der **Zinsbindung**. So wurden im Berichtsjahr überwiegend langfristige Zinsfestschreibungen vereinbart. Etwa 51 % der Darlehensverbindlichkeiten weisen eine Zinsbindungsfrist von mehr als drei Jahren auf. Bei den Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von weniger als einem Jahr machte sich die Gesellschaft im Berichtsjahr das weiterhin niedrige Zinsniveau auf EURIBOR-Basis zu Nutze und refinanzierte sich zu attraktiven Konditionen. Typischerweise schließt die Gesellschaft Darlehen ohne Covenants ab.

Seit dem Jahr 2012 finanziert sich die Gesellschaft auch über die Ausgabe von **Pflichtwandelanleihen**. Die Vorteile dieser Finanzierungsform sind zweierlei:

- ▶ Erstens können die Mittel aus den Pflichtwandelanleihen beim Erwerb von Immobilien bereits als Eigenkapital eingesetzt werden;
- ▶ zweitens kann die VIB über diesen Weg ihre Investorenbasis verbreitern und ihre Finanzierungsquellen so weiter diversifizieren.

Der Finanzierungsmix aus kurz- und langfristigen Zinsfestschreibungen führte im Berichtsjahr zu niedrigeren Finanzierungskosten. Der durchschnittliche Zinssatz für das Kreditportfolio der VIB lag zum 31. Dezember 2014 bei 3,91 % (Vorjahr: 4,03 %).

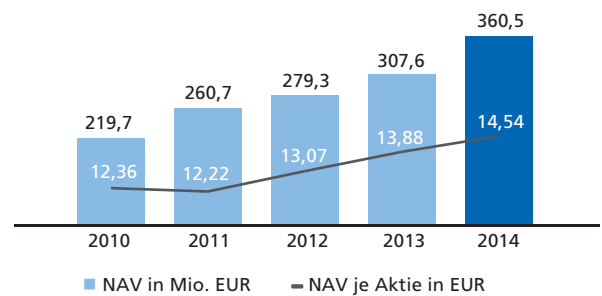
Entwicklung durchschnittlicher Zinssatz für das Kreditportfolio (jeweils zum Jahresende)



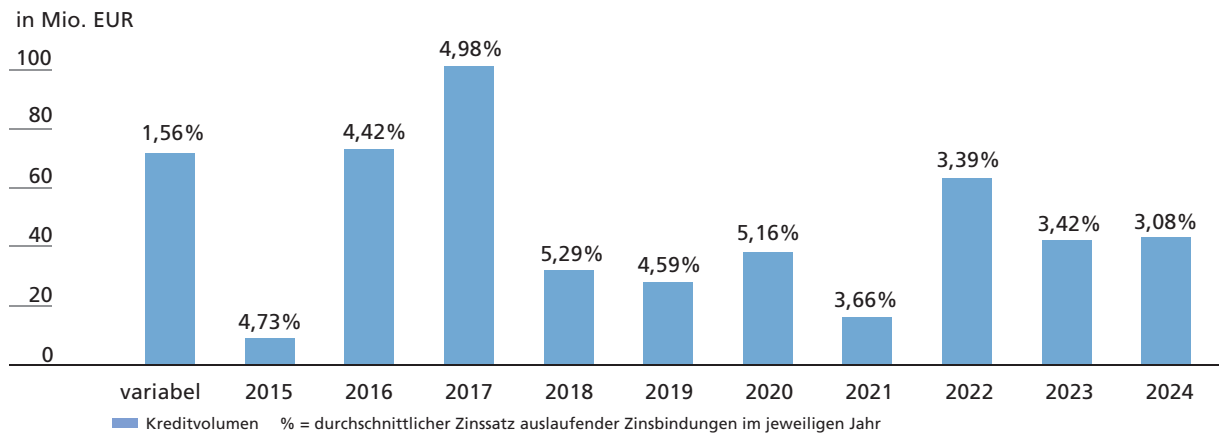
Das Zusammenspiel eines ausgewogenen Finanzierungsmixes, des starken Portfoliowachstums und einer soliden Eigenkapitalausstattung führt zu einer kontinuierlichen Steigerung des **Net Asset Values** (NAV) der VIB. Seit 2010 konnte dieser um 64 % auf insgesamt 360,5 Mio. EUR per 31. Dezember 2014 gesteigert werden. Zum Ende des Berichtsjahres belief sich der NAV je Aktie auf 14,54 EUR. Dies entspricht einer Steigerung um 18 % seit 2010.

Entwicklung NAV und NAV je Aktie

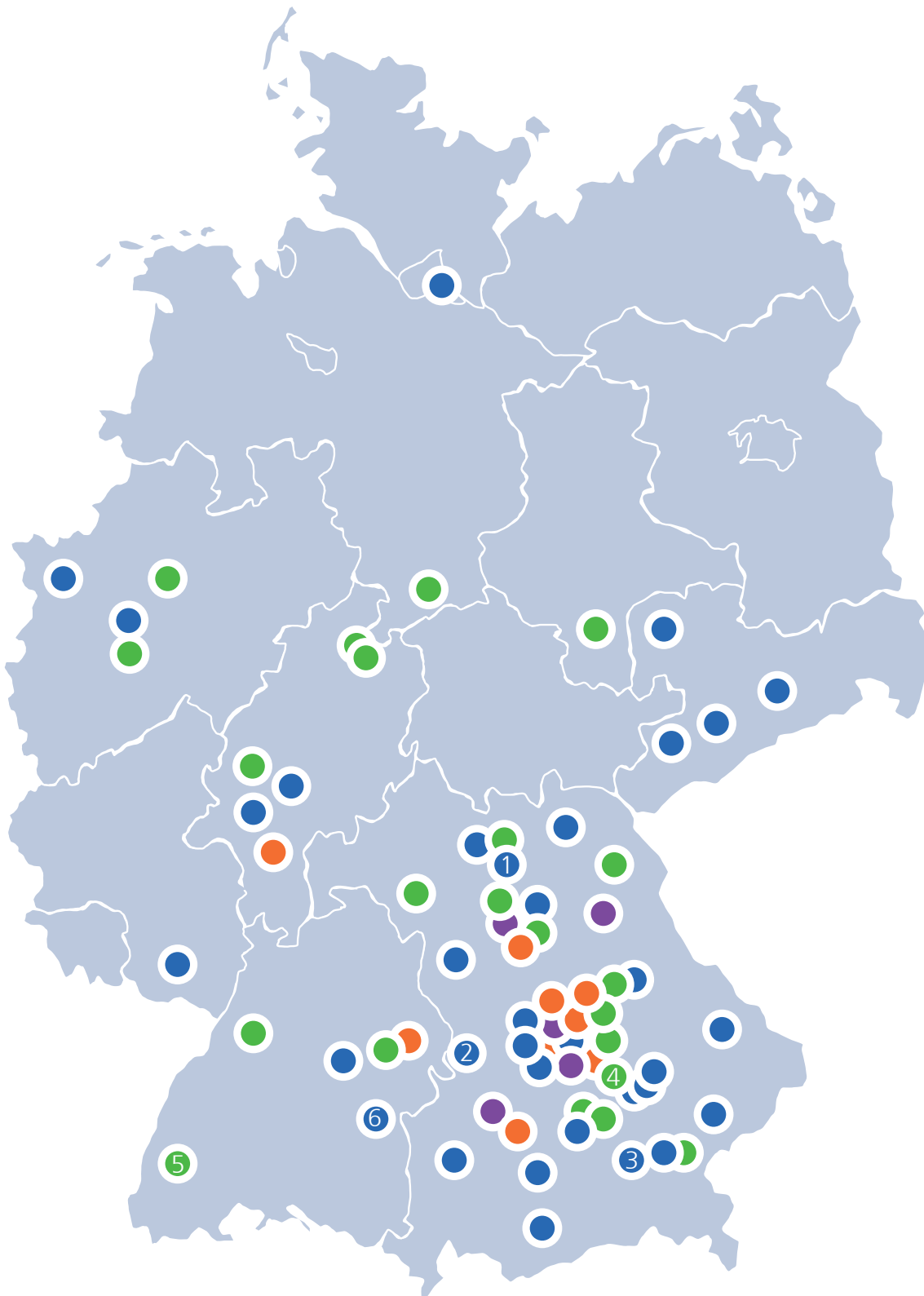
(jeweils zum Jahresende in EUR bzw. Mio. EUR)







Zusammensetzung der Darlehensverbindlichkeiten nach Restlaufzeiten der Zinsbindung (Stand: 31.12.2014)



Immobilien-Standorte



Investitionen 2014

<p>1</p>  <p>Januar 2014</p>	<p>Bischberg-Trosdorf (Region Bamberg)</p> <p>Nutzfläche: 13.770 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 22,2 Mio. EUR</p>	<p>2</p>  <p>Februar 2014</p>	<p>Nördlingen (Landkreis Donau-Ries)</p> <p>Nutzfläche: 8.580 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 9,1 Mio. EUR</p>
<p>3</p>  <p>November 2014</p>	<p>Poing (Region München)</p> <p>Nutzfläche: 11.100 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 15,5 Mio. EUR</p>	<p>4</p>  <p>Eigenentwicklung seit September 2014</p>	<p>Logistikzentrum im Interpark (Region Ingolstadt)</p> <p>Grundstücksfläche: 95.000 m²</p> <p>Investitionsvolumen: ca. 34 Mio. EUR</p>

Investitionen 2015

<p>5</p>  <p>Eigenentwicklung Februar 2015</p>	<p>MAN Service-Station Freiburg-Umkirch</p> <p>Nutzfläche: ca. 3.000 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 7,5 Mio. EUR</p>	<p>6</p>  <p>Februar 2015</p>	<p>Fachmarktzentrum Neu-Ulm</p> <p>Nutzfläche: 18.740 m²</p> <p>Investitionsvolumen: 14,8 Mio. EUR</p>
--	--	--	--



Logistik/Light-Industry



Handel



Büro



Geschäftshäuser/
Sonstige

// NAV, FFO und LTV im Detail

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Investment Properties	894.214	828.993
Sonstiges Anlagevermögen	257	443
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.120	2.718
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.844	2.838
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-18.293	-22.086
Nettofinanzverbindlichkeiten	-484.560	-473.368
Kapitalrücklage aus Pflichtwandelanleihen	-37.102	-31.970
NAV / Nettovermögen (unverwässert)	360.480	307.568
Anzahl Aktien (Stichtag)	24.783.906	22.151.331
NAV je Aktie in EUR (unverwässert)	14,54	13,88

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	360.480	307.568
Effekte aus Pflichtwandelanleihen	39.923	34.553
Effekte aus Umtausch Aktien der BBI Immobilien AG	0	7.115
NAV / Nettovermögen (verwässert)	400.403	349.236
Anzahl Aktien (Stichtag)	24.783.906	22.151.331
Potentielle Stammaktien aus:		
Pflichtwandelanleihen	2.795.927	3.075.900
Umtausch BBI Aktien in VIB Aktien	0	595.660
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.833	25.822.891
NAV je Aktie in EUR (verwässert)	14,52	13,52

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	59.124	54.241
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen - nicht cash-wirksam -	124	211
Wertänderung von Investment Properties	-7.529	-7.199
	51.719	47.253
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-20.570	-19.967
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	112	149
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	223	231
Aufwand aus Garantiedividende	-181	-468
	31.303	27.198
Steueraufwand effektiv	-1.798	-1.516
	29.505	25.682
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-913	-879
FFO absolut	28.592	24.803
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	25.411.653	23.263.868
FFO je Aktie	1,13 EUR	1,07 EUR
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	14,24 EUR	11,66 EUR
FFO-Rendite zum jeweiligen Stichtag	7,94 %	9,18 %

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Investment Properties	894.214	828.993
Sachanlagen	253	427
Finanzanlagen	3.120	3.192
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	2.844	2.838
Vermögenswerte	900.431	835.450
Finanzschulden langfristig	495.054	456.718
Finanzschulden kurzfristig	26.632	41.492
Bankguthaben	-37.786	-25.502
Finanzschulden (netto)	483.900	472.708
LTV-Ratio	53,74 %	56,58 %



// Konzernlagebericht

Grundlagen des Konzerns	46
Wirtschaftsbericht	50
Nachtragsbericht	57
Risiko- und Chancenbericht	57
Prognosebericht	64

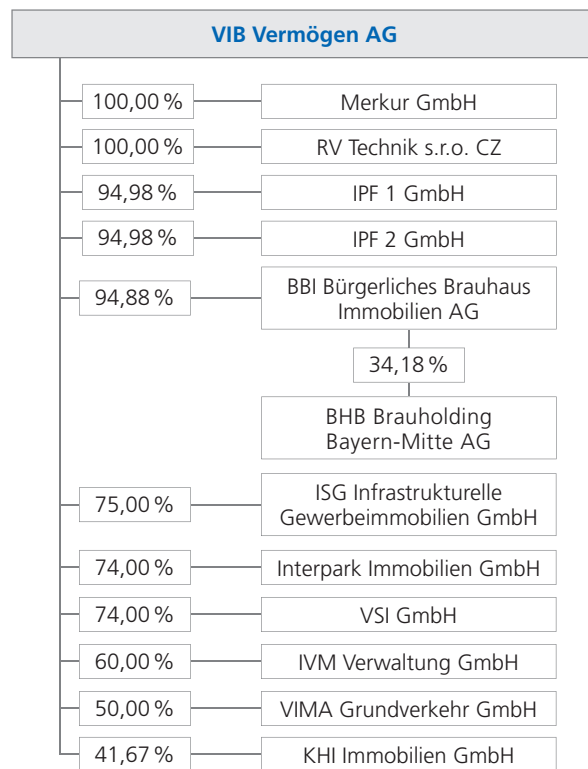
// Grundlagen des Konzerns

1. Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „VIB“, „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren erfolgreich tätig ist. Der Fokus liegt auf Logistik- und Einzelhandelsimmobilien im wirtschaftsstarken 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).

Das Geschäftsmodell der VIB basiert auf einer „Developer-Buy-and-Hold“-Strategie: Zum einen erwirbt die VIB bereits vermietete Immobilien, zum anderen entwickelt sie von Grund auf neue Immobilien, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen und daraus Mieterlöse zu erzielen. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Insgesamt umfasste das Portfolio der VIB-Gruppe zum 31. Dezember des Berichtsjahres 100 attraktive Logistikimmobilien, Shopping- und Fachmarktzentren, Industriegebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 928 Tsd. m². Die VIB verwaltet das Immobilienportfolio in Eigenverantwortung und mit Unterstützung durch die 100%-ige Tochtergesellschaft Merkur GmbH.

Beteiligungsübersicht zum 31. Dezember 2014



Im Jahr 2007 erwarb die VIB Vermögen AG die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG. Die Beteiligungsquote entspricht aktuell 94,9% des Grundkapitals der BBI Immobilien AG. An der Tochtergesellschaft der BBI Immobilien AG, der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2% der Anteile.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG wurde am 6. Mai 2008 ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen, der bis dato Bestand hat. Darin

verpflichtete sich die VIB Vermögen AG, den Aktionären der BBI Immobilien AG während der Dauer des Vertrages einen angemessenen Ausgleich in Geld („Garantiedividende“) in Höhe von 0,64 EUR (brutto) je Stückaktie als wiederkehrende Leistung zu zahlen. Alternativ zur Ausgleichszahlung war die VIB Vermögen AG verpflichtet, auf Verlangen des Aktionärs Stückaktien an der BBI Immobilien AG im Umtauschverhältnis von 8,02 zu 11,62, d.h. gegen eine Abfindung in Aktien in Höhe von 1,45 Stückaktien an der VIB Vermögen AG je Stückaktie an der BBI Immobilien AG zu erwerben. Für diesen Aktien-tausch wurde gemäß dem Hauptversammlungsbeschluss vom 25. Juni 2008 ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114 EUR geschaffen.

Seit dem Jahr 2009 war ein Spruchverfahren in Bezug auf die Höhe des Abfindungsangebotes und der Ausgleichszahlung anhängig. Zu den dort anhängigen Klagen hat das zuständige Gericht am 14. Februar 2014 einen Beschluss gefasst, der am 10. September 2014 rechtskräftig wurde. Demzufolge bestand für alle außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG ein Anspruch auf Nachzahlung auf die in den Jahren 2009 bis 2014 gezahlte Garantiedividende in Höhe von 0,10 EUR (brutto) je Aktie. Das Abfindungsangebot (Umtausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG) blieb gemäß Gerichtsbeschluss unverändert. Die entsprechende Veröffentlichung zum Abschluss des Spruchverfahrens erfolgte am 24. September 2014. Die Frist für den Umtausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG endete am 24. November 2014. Im Geschäftsjahr 2014 wurden 94.908 BBI-Aktien in 137.602 VIB-Aktien getauscht. Der Anspruch der verbliebenen Minderheitsaktionäre der BBI Immobilien AG auf Garantiedividende – durch den Gerichtsbeschluss auf 0,74 EUR (brutto) erhöht – besteht weiterhin.

2. Unternehmensziele und -strategie

Die VIB verfolgt das Ziel, den Unternehmenswert durch die Erweiterung ihres Immobilienportfolios kontinuierlich und nachhaltig zu steigern. Die Bestandshaltung attraktiver Gewerbeimmobilien ermöglicht kontinuierliche Mieteinnahmen, hohe wiederkehrende Cash Flows, eine anhaltende Steigerung des Substanzwerts der Gesellschaft (Net Asset Value, NAV) sowie eine attraktive Dividendenpolitik. Dazu verfolgt die VIB eine dreigliedrige Strategie:

DEVELOP-OR-BUY-AND-HOLD-STRATEGIE

Die VIB erweitert ihr Portfolio fortlaufend durch zielgerichtete Akquisitionen in den wachstumsstarken Regionalzentren (Regiopolen) des süddeutschen Raums. Dabei liegt der Fokus auf Wirtschaftsbereichen mit attraktiven Zukunftsperspektiven – v. a. auf der Logistik und dem Einzelhandel. Während der Logistiksektor von den Entwicklungen im Wachstumsbereich E-Commerce und der Ausweitung des weltweiten Handels profitiert, zeichnet sich der Einzelhandelssektor in den wirtschaftlich erfolgreichen Regionen Bayern und Baden-Württemberg durch die überdurchschnittliche Steigerung der Kaufkraft aus. Die Mieter der VIB verfügen über eine hohe Bonität und leisten so einen substantiellen Beitrag zur Werthaltigkeit des Immobilienportfolios. Um breit zu diversifizieren, investiert die VIB zudem auch in Industrie- und Büroimmobilien.

Darüber hinaus entwickelt die VIB auch selbst Immobilien für den Eigenbestand. Diese Eigenentwicklungen unterscheiden sich von der klassischen Akquisition von Bestandsimmobilien: So wird die VIB zumeist im Rahmen des eigenen Netzwerkes oder auf Nachfrage bestehender Kunden tätig. I. d. R. startet die VIB erst nach Vermietung eines wesentlichen Teils der geplanten Objekte mit dem Bau.

Sowohl bei der Akquisition bestehender Objekte als auch bei der Entwicklung eigener Immobilien kann sich die VIB auf ein umfassendes regionales Netzwerk stützen. Dies ermöglicht geringe Transaktionskosten, eine zügige Abwicklung und eine rentable Erweiterung des Immobilienbestands.

NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Die VIB verfolgt mit der Finanzierung über Annuitätendarlehen einen nachhaltigen Finanzierungsansatz. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen kann die Gesellschaft ihren Substanzwert, den sogenannten Net Asset Value (NAV), kontinuierlich steigern. Zugleich sinkt das Refinanzierungsrisiko, das beispielsweise beim Abschluss endfälliger Darlehen besteht. Eine solide Eigenkapitalquote von 39 % sowie ein ausgewogener LTV (Loan to Value) von 54 % ermöglicht es der VIB, stets neues Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.

INHOUSE PORTFOLIO-VERWALTUNG

Die VIB setzt auf eine kosteneffiziente und zweckdienliche Verwaltung ihrer Immobilien durch eigenes Personal anstelle einer oft zeitintensiven und teuren Verwaltung durch Dritte. Durch den intensiven Kontakt zu den Mietern kann die Gesellschaft zeitnah auf Veränderungen von Marktgegebenheiten und Mieterbedürfnissen reagieren und so den Leerstand gering halten. In vielen Fällen wird der Verwaltungsaufwand aufgrund der langfristigen Vermietung von Objekten an solvente Einzelmietern zusätzlich minimiert.

3. Steuerungssystem

Der Vorstand der VIB steuert die Gesellschaft mit Hilfe finanzieller und nicht-finanzieller Kennzahlen, deren Entwicklung den Unternehmenswert maßgeblich beeinflusst. Sie werden laufend beobachtet und sind Teil der monatlichen und vierteljährlichen Berichterstattung an den Vorstand. Das Steuerungssystem gewährleistet, dass Planabweichungen frühzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen ergriffen werden können. Entsprechende Soll-Ist-Vergleiche dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen. Je nach Erfordernis werden weitere spezifische Analysen vorgenommen. Zudem überprüft die VIB regelmäßig ihre allgemeine Unternehmensentwicklung – auch im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern.

Die VIB steuert ihr operatives Geschäft über folgende finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren:

Steuerungskennzahlen

Kennzahl	Berechnungsmethode	Wert per 31.12.2014	Wert per 31.12.2013
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Summe betriebliche Erträge	Summe betriebliche Erträge lt. GuV	70,5 Mio. EUR	65,7 Mio. EUR
EBIT	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereinflüsse)	51,6 Mio. EUR	47,0 Mio. EUR
EBT	Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereinflüsse)	31,2 Mio. EUR	27,0 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	2,7 %	1,9 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	fix und variabel verzinsten Darlehen	3,91 %	4,03 %

Zentrales Asset der VIB sind die im Portfolio gehaltenen Immobilien. Zur Beurteilung des Portfolios werden deswegen laufend Analysen und Auswertungen erstellt, die Aufschluss über die wichtigsten Indikatoren wie Restlaufzeiten der Mietverträge, die Mieterstruktur sowie Leerstände und offene Posten geben. Nähere Informationen dazu finden sich im Kapitel Immobilienportfolio.

4. Mitarbeiter

Zum Ende des Geschäftsjahres 2014 beschäftigte die VIB-Gruppe drei Vorstandsmitglieder sowie 29 kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr: 23) und 8 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 10).

Der Anstieg bei den kaufmännischen Mitarbeitern ist dem Ausbau des Bereichs Objektmanagement sowie dem Trainee-Programm zuzurechnen.

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

Der Vorstand setzte sich zusammen aus Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen) und Martin Pfandzelter (Bereich Immobilien). Herr Pfandzelter ist seit 1. Oktober 2014 Mitglied des Vorstands und hat den Bereich Immobilien von Herrn Schropp übernommen, der zum 30. September 2014 als Vorstand aus der Gesellschaft ausgeschieden ist.

// Wirtschaftsbericht

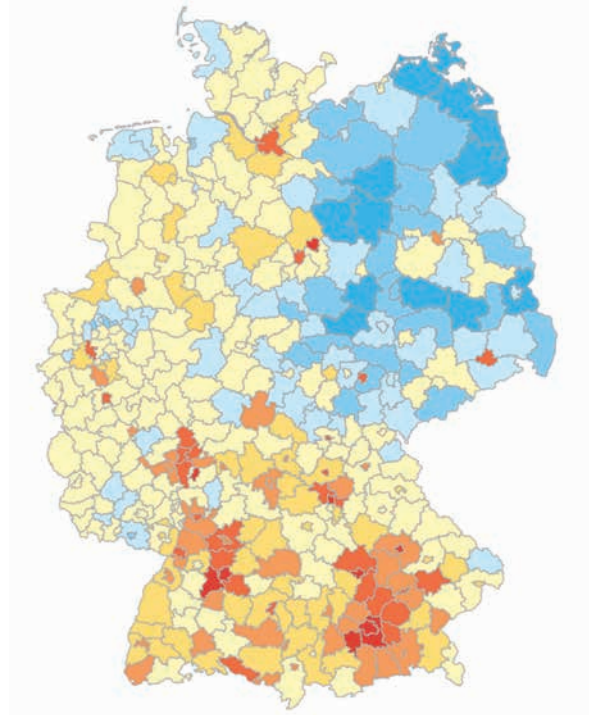
1. Markt- und Wettbewerbsumfeld

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Laut Zahlen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaft 2014 nach einem schwachen Vorjahr wieder um 1,5 % gewachsen (Vorjahr 0,1 %). Auch der deutsche Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv: Laut Bundesagentur für Arbeit betrug die Arbeitslosenquote durchschnittlich 6,7 % (Vorjahr: 6,9 %).

Für die Mieter von Logistikimmobilien der VIB ist v. a. das Wachstum des Welthandels und der Binnennachfrage in Deutschland relevant. Beide Faktoren entwickelten sich im Berichtsjahr positiv: Das Welthandelsvolumen nahm nach Einschätzung des Internationalen Währungsfonds (IWF) gegenüber 2013 um 3,1 % zu, die Binnennachfrage in Deutschland stieg laut dem Statistischen Bundesamt preisbereinigt um 1,1 %. Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien sind v. a. die Entwicklung des Preisniveaus und der Kaufkraft in Deutschland von Bedeutung. Die Inflationsrate in Deutschland lag 2014 gemäß Schätzungen des Statistischen Bundesamtes bei durchschnittlich 0,9 % (Vorjahr: 1,5 %) und damit deutlich unter dem Zielwert der Europäischen Zentralbank (EZB), der knapp 2 % beträgt. Die EZB setzte ihre expansive Geldpolitik im Berichtsjahr fort und senkte den europäischen Leitzins auf einen historischen Tiefstwert von 0,05 %. Die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland wuchs im Jahr 2014 nominal um 2,85 %.

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



Regionen und ihre Zukunftschancen

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

Quelle: Prognos AG, 2013

BRANCHENENTWICKLUNG

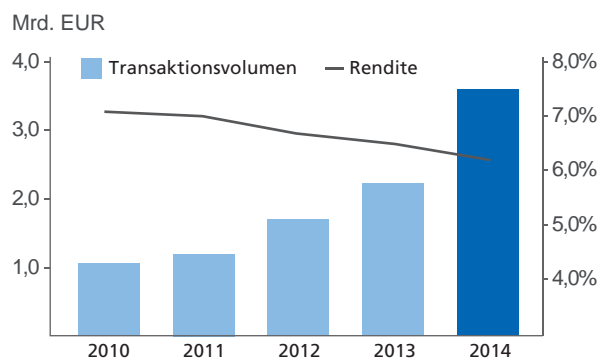
Das niedrige Zinsniveau im Euroraum erhöhte die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse auch im Jahr 2014. Nach Einschätzung des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle blickt der deutsche Investmentmarkt für Immobilien auf das beste Jahr seit 2007 zurück – denn die relative Stärke der deutschen Wirtschaft lenkt das Kapital ausländischer Investoren in den vergleichsweise sicheren Anlagehafen Deutschland. Als zusätzlicher Faktor gilt das damit verbundene Umfeld für Fremdfinanzierungen. Im Rahmen des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI), einer Analyse von Jones Lang LaSalle und dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), wurde die Finanzierungssituation für Gewerbeimmobilien Ende 2014 so gut bewertet wie nie zuvor. Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt ist nach wie vor einer der liquidesten in Europa, und auch für die Zukunft rechnen die Experten von Jones Lang LaSalle mit einem zunehmenden Kapitalfluss nach Deutschland in Richtung der Gewerbeimmobilien.

Auf dem deutschen Investmentmarkt wechselten im Jahr 2014 Gewerbeimmobilien mit einem Gesamtvolumen von 39,8 Mrd. EUR den Besitzer, ein Anstieg um 30 % im Vergleich zum Vorjahr. Büroimmobilien hatten mit 44 % nach wie vor den höchsten Anteil am Transaktionsvolumen, Einzelhandelsimmobilien erreichten 22 %. Der Anteil der Lager- und Logistikimmobilien betrug 9 %.

Logistik und Einzelhandel, die Fokusbranchen der VIB, zählen zu den Wachstumstreibern der deutschen Wirtschaft und bilden zusammen rund 25 % des Bruttoinlandsprodukts ab. Im zurückliegenden Jahr erzielte der Einzelhandel laut Handelsverband Deutschland ein nominales Umsatzwachstum von 1,9 %, das entspricht einem Einzelhandelsumsatz von 459 Mrd. EUR (Vorjahr: 450 Mrd. EUR). Damit ist der Umsatz im Einzelhandel im fünften Jahr in Folge gewachsen. Seit 2010 lag das Umsatzwachstum im Einzelhandel durchschnittlich bei 1,7 % pro Jahr.

Zudem zählt Deutschland zu den wichtigsten Logistikstandorten weltweit. Gemäß „Logistics Performance Index“ (LPI) der Weltbank, der die Attraktivität von über 150 Staaten als Logistikstandort beurteilt, liegt Deutschland aktuell auf Rang 1 vor den Niederlanden, Belgien und Großbritannien. Die Bundesvereinigung Logistik (BVL) rechnet für 2014 mit einem branchenweiten Umsatz von 235 Mrd. EUR (Vorjahr: 230 Mrd. EUR). Seit 2010 lag der durchschnittliche jährliche Umsatzzuwachs bei 2,8 %. Während gem. einer Studie von Jones Lang LaSalle das Transaktionsvolumen im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen hat, befinden sich die durchschnittlichen Spitzenrenditen seit 2010 in einem leichten, aber kontinuierlichen, Abwärtstrend.

Transaktionsvolumen und Mietrenditen im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien



Quelle: Jones Lang LaSalle 2015

Gleichzeitig gewinnt E-Commerce im globalen Handel weiter an Bedeutung – mit positiven Auswirkungen auf den Logistiksektor. Nach Erhebungen für das Jahr 2013 waren E-Commerce-Unternehmen unter den Hauptnachfragern von Lagerflächen. Auch der Ausblick für den E-Commerce ist weiterhin positiv. Der Bundesverband des deutschen E-Commerce und Versandhandels (bevh) rechnet für 2014 mit einem Wachstum des Onlinehandels um 25 % auf 48,8 Mrd. EUR.

2. Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2014 verlief für die VIB erneut sehr erfolgreich. Die Gesellschaft konnte alle selbstgesteckten **finanziellen Ziele** erreichen:

- ▶ Mit **betrieblichen Erträgen** von 70,5 Mio. EUR im Jahr 2014 erreichte die VIB die Bandbreite der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 69,0 bis 72,0 Mio. EUR.
- ▶ Das **Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT, ohne Bewertungs- und Sondereffekte)** lag bei 51,6 Mio. EUR und damit am oberen Ende des Prognoseintervalls von 50,5 bis 52,0 Mio. EUR.
- ▶ Beim **Ergebnis vor Steuern (EBT, ohne Bewertungs- und Sondereffekte)** konnte die VIB ihre Prognose von 29,0 bis 30,5 Mio. EUR mit 31,2 Mio. EUR sogar leicht übertreffen. Erreicht wurde dies vor allem durch die solide Ausgabenpolitik der Gesellschaft sowie das aktuell günstige Zinsumfeld. Die Finanzierungsaufwendungen stiegen daher weniger stark als erwartet und unterproportional zum Umsatz.

Auch alle selbstgesteckten Ziele mit Blick auf die **nicht-finanziellen Leistungsindikatoren** konnten erreicht werden:

- ▶ Bei der **Leerstandsquote** auf Basis effektiver Jahresnettomieten ging die VIB für das Gesamtjahr 2014 von einem Wert unter 5 % aus. Mit durchschnittlich 2,7 % konnte diese Planvorgabe erfüllt werden.
- ▶ Für die **durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios** prognostizierte die VIB für 2014 einen Wert unter 4,0 %. Mit einem Zinssatz von 3,9 % wurde auch dieses Ziel erreicht.

Zudem setzte die VIB ihre Investitionsstrategie erfolgreich fort und investierte insgesamt 58,8 Mio. EUR in den Ausbau ihres Immobilienportfolios. Bereits im Januar 2014 erwarb die Gesellschaft in **Bischberg-Trosdorf** (Region Bamberg) ein Einkaufszentrum mit einem Investitionsvolumen von 22,2 Mio. EUR, einer vermietbaren Gesamtfläche von 13.770 m² und einer jährlichen Mietrendite von 7,4 %. Nach dem Erwerb eines zweiten

Einzelhandelsobjekts in Nördlingen im Februar 2014 umfasste das Immobilienportfolio der VIB gut 20 Jahre nach der Unternehmensgründung erstmals 100 Objekte. Die Immobilie in **Nördlingen** verfügt über eine vermietbare Fläche von 8.580 m², generiert eine Mietrendite von 7,2 % und hatte ein Investitionsvolumen von 9,1 Mio. EUR. Im November erwarb die VIB zudem ein Bau- und Fachmarktzentrum im bayerischen **Poing** (Region München) mit einem Investitionsvolumen von 15,5 Mio. EUR, einer vermietbaren Fläche von 11.100 m² und einer Mietrendite von 7,1 %. Die Immobilie wurde noch im Berichtsjahr vollständig saniert und an den Mieter übergeben.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurde 2014 ein Gastronomie-Objekt der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG mit nur geringem Umsatzbeitrag veräußert.

Damit umfasste das Immobilienportfolio der VIB zum 31. Dezember 2014 insgesamt 100 (Vorjahr: 98) Objekte mit einer **vermietbaren Gesamtfläche** von 928.000 m² (Vorjahr: 893.100 m²) und einer Leerstandsquote von 2,7 % (Vorjahr: 1,9 %). Die **annualisierten Nettomieterträge** stiegen auf 62,7 Mio. EUR (Vorjahr: 59,6 Mio. EUR), der **Marktwert des Gesamtportfolios** erhöhte sich zum Stichtag auf 894,2 Mio. EUR (Vorjahr: 829,0 Mio. EUR).

Seit Herbst 2014 entwickelt die VIB zudem ein modernes Logistikzentrum im **Interpark** (Region Ingolstadt), einem der bedeutendsten Gewerbeparks in Süddeutschland. Das Objekt soll voraussichtlich im dritten Quartal 2015 fertiggestellt werden und verfügt über eine Grundstücksfläche von ca. 95.000 m² bei einem Investitionsvolumen von rund 34 Mio. EUR. Nach Fertigstellung wird die Gebäudenutzfläche rund 52.000 m² betragen; die voraussichtliche Mietrendite des Objekts liegt bei 8,7 %.

Um ihr weiteres Wachstum zu finanzieren, begab die VIB im Dezember 2014 erneut erfolgreich eine Pflichtwandelanleihe. Die Anleihe erzielte einen Emissionserlös von 33,2 Mio. EUR und wurde im Rahmen einer Privatplatzierung ausschließlich bei institutionellen Investoren platziert.

3. Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

ERTRAGSLAGE

Die VIB Vermögen AG hat das Geschäftsjahr 2014 sehr erfolgreich abgeschlossen. Zusätzliche Mieteinnahmen aus Neuinvestitionen führten im Berichtsjahr zu einem Anstieg der **Umsatzerlöse** um 7,6 % auf 69,9 Mio. EUR (Vorjahr: 65,0 Mio. EUR). Zu diesem Anstieg trugen auch im Vorjahr erworbene Immobilien bei, die 2014 erstmals über 12 Monate Mieterlöse generierten. Unter den Umsatzerlösen werden neben den Mieteinnahmen auch die Betriebskostenzahlungen der Mieter erfasst.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** lagen bei 0,7 Mio. EUR (Vorjahr: 0,8 Mio. EUR) und enthielten im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen, Erlöse aus Sachanlagenverkäufen und Versicherungsentschädigungen.

Die **Summe der betrieblichen Erträge** belief sich auf 70,5 Mio. EUR (Vorjahr: 65,7 Mio. EUR).

Die Marktbewertung des Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2014 führte zu einem Anstieg der Position „**Wertänderung von Investment Properties**“ auf 7,5 Mio. EUR (Vorjahr: 7,2 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen der Immobilien, wobei die Werterhöhungen zum überwiegenden Teil bereits vorhandene Bestandsobjekte betreffen. Der geringere Teil entfällt auf die 2014 getätigten Neuinvestitionen. Für sämtliche Neuobjekte konnte eine Werterhöhung ausgewiesen werden.

Infolge der Neuinvestitionen stiegen die **Aufwendungen für Investment Properties** leicht auf 13,8 Mio. EUR (Vorjahr: 13,4 Mio. EUR). Diese Position enthielt überwiegend Betriebskosten sowie Kosten für die Renovierung und Instandhaltung der Immobilien. Aufgrund der Einstellung neuer Mitarbeiter im Zuge des Unternehmenswachstums stieg der **Personalaufwand** auf 3,0 Mio. EUR (Vorjahr: 2,7 Mio. EUR), die **sonstigen**

betrieblichen Aufwendungen gingen v.a. angesichts niedrigerer Rechts-, Beratungs- und Verwaltungskosten auf 2,1 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) zurück. Dank der überwiegenden Betreuung des Immobilienbestandes durch eigene Mitarbeiter sowie eines konsequenten Kostenmanagements verfügt die VIB im Branchenvergleich nach wie vor über ein entsprechend wettbewerbsfähiges Kostenniveau.

Nach Abzug der **Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen** steht ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 59,1 Mio. EUR (Vorjahr: 54,2 Mio. EUR). Das um Bewertungsergebnisse und Sondereinflüsse **bereinigte EBIT** verbesserte sich um 9,7 % auf 51,6 Mio. EUR (Vorjahr: 47,0 Mio. EUR).

Aus **at equity bewerteten Beteiligungen**, im Wesentlichen an der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, erzielte die VIB Vermögen AG unverändert einen Ertrag von 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR). Das **Ergebnis aus Entkonsolidierung** beträgt 0,03 Mio. EUR. Im Vorjahr stand ein Entkonsolidierungsertrag aus der Veräußerung der Gewerbetpark Günzburg GmbH von 1,0 Mio. EUR zu Buche. Der **Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten**, die nicht im Rahmen einer bilanziellen Sicherungsbeziehung designiert wurden, belief sich auf 0,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR). Die **Zinserträge** lagen mit 0,1 Mio. EUR auf Vorjahresniveau, die **Zinsaufwendungen** erhöhten sich unterproportional zum Umsatz auf 20,6 Mio. EUR (Vorjahr: 20,0 Mio. EUR). Das **Netto-Zinsergebnis** betrug somit -20,4 Mio. EUR (Vorjahr: -19,8 Mio. EUR).

Der **Aufwand aus der Garantiedividende** an die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG verringerte sich auf 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR). In dem bis 2014 anhängigen Gerichtsverfahren zur Höhe der Garantiedividende fasste das zuständige Gericht am 14. Februar 2014 einen Beschluss, der am 10. September 2014 rechtskräftig wurde. Demzufolge bestand für alle außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG ein Anspruch auf Nachzahlung auf die in den Jahren 2009 bis 2013 gezahlte Garantiedividende in Höhe von 0,10 EUR (brutto) je Aktie. Die Nachzahlung wurde bereits im Vorjahr ergebniswirksam erfasst.

Das **Ergebnis vor Steuern (EBT)** stieg im Berichtsjahr um 9,1 % auf 38,3 Mio. EUR an (Vorjahr: 35,1 Mio. EUR). **Bereinigt** um Effekte aus der Bewertung von Immobilien und Finanzderivaten sowie um Effekte aus der Entkonsolidierung lag das **EBT** sogar um 15,5 % höher bei 31,2 Mio. EUR (Vorjahr: 27,0 Mio. EUR). Dieses Ergebnis unterstreicht erneut die operative Leistungsfähigkeit der VIB Vermögen AG.

Von den **Ertragsteuern** in Höhe von 5,9 Mio. EUR (Vorjahr: 6,1 Mio. EUR) entfielen 1,8 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 1,5 Mio. EUR) und 4,1 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 4,6 Mio. EUR). Die Ertragsteuerquote betrug damit 15,2 % (Vorjahr: 17,3 %). Das **Konzernergebnis** der VIB Vermögen lag mit 32,4 Mio. EUR um 11,6 % über dem Vorjahreswert (29,0 Mio. EUR). Das **unverwässerte Ergebnis je Aktie** belief sich auf 1,23 EUR (Vorjahr: 1,16 EUR), das **verwässerte Ergebnis je Aktie** betrug 1,23 EUR (Vorjahr: 1,15 EUR).

VERMÖGENSLAGE

Infolge der starken Investitionstätigkeit stieg die **Bilanzsumme** der VIB Vermögen AG zum 31. Dezember 2014 auf 942,2 Mio. EUR (Vorjahr: 864,7 Mio. EUR).

Angesichts der Neuinvestitionen des Berichtsjahres sowie Wertsteigerungen der Immobilienobjekte stiegen die **langfristigen Vermögenswerte** auf 897,8 Mio. EUR (Vorjahr: 832,8 Mio. EUR). Die **Investment Properties** bildeten mit 894,2 Mio. EUR die mit Abstand bedeutendste Vermögensposition ab (Vorjahr: 829,0 Mio. EUR), die **Anteile an assoziierten Unternehmen** erhöhten sich auf 3,1 Mio. EUR (Vorjahr 2,7 Mio. EUR).

Die **kurzfristigen Vermögenswerte** stiegen auf 44,4 Mio. EUR (Vorjahr: 31,9 Mio. EUR). Die bedeutendste Position stellten dabei die **Bankguthaben und Kassenbestände** dar, die sich v.a. angesichts der Erlöse aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 auf 37,8 Mio. EUR (Vorjahr: 25,5 Mio. EUR) erhöhten.

in TEUR	2014	2013	Veränderung
Umsatzerlöse	69.869	64.958	+7,6 %
Summe der betrieblichen Erträge	70.536	65.711	+7,3 %
EBIT	59.124	54.241	+9,0 %
EBIT (vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen)	51.595	47.042	+9,7 %
EBT	38.306	35.099	+9,1 %
EBT (vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen)	31.179	26.987	+15,5 %
Konzernergebnis	32.404	29.036	+11,6 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	1,23	1,16	+6,0 %
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	1,23	1,15	+7,0 %

Infolge des Konzernüberschusses und des Mittelzuflusses aus der Emission der Pflichtwandelanleihe 2014/16 stieg das **Eigenkapital** auf 371,7 Mio. EUR (Vorjahr: 319,9 Mio. EUR). Damit erhöhte sich die **Eigenkapitalquote** weiter auf 39,4 % (Vorjahr: 37,0 %). Aufgrund der Wandlung in Aktien aus den Pflichtwandelanleihen 2012/14 und 2013/15 erhöhte sich das **gezeichnete Kapital** um 2,6 Mio. EUR auf 24,8 Mio. EUR (Vorjahr: 22,2 Mio. EUR). Die **Kapitalrücklage** stieg durch den Nettoemissionserlös aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 (30,7 Mio. EUR) auf 193,0 Mio. EUR (Vorjahr: 162,3 Mio. EUR). Der **Bilanzgewinn** lag zum 31. Dezember 2014 bei 95,2 Mio. EUR (Vorjahr: 73,4 Mio. EUR). Hierbei sind im Wesentlichen zwei gegenläufige Effekte zu beobachten: Einerseits kam es aufgrund des 2014 erwirtschafteten Periodenergebnisses zu einer Erhöhung des Bilanzgewinns um 31,3 Mio. EUR, andererseits führte die Dividendenausschüttung an die Anteilseigner der VIB im Juni 2014 zu einer Verringerung des Bilanzgewinns um 10,0 Mio. EUR.

Bei den Schulden zeigte sich aufgrund der Investitionstätigkeit ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr, wobei eine Verschiebung von den kurzfristigen zu den **langfristigen Schulden** zu beobachten war. Zum einen wurden aufgrund der Investitionen neue langfristige Bankdarlehen aufgenommen, weshalb die langfristigen Finanzschulden um 38,3 Mio. EUR auf 495,1 Mio. EUR anstiegen (Vorjahr: 456,7 Mio. EUR). Zum anderen wurden kurzfristig fällige Kredite teilweise getilgt und

teilweise in Darlehen mit längeren Laufzeiten umgewandelt. Die passiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Immobilien in der IFRS- und der Steuerbilanz und stiegen zum Stichtag auf 27,4 Mio. EUR (Vorjahr: 23,7 Mio. EUR). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultierte hauptsächlich aus der Portfoliovergrößerung im Rahmen der Neuinvestitionen und den positiven Wertänderungen bei den Investment Properties.

Die **kurzfristigen Schulden** verringerten sich zum Stichtag auf 34,8 Mio. EUR. Dies beruht im Wesentlichen auf der Umstrukturierung kurzfristiger Bankkredite in Darlehen mit längeren Laufzeiten. Die **kurzfristigen Finanzschulden** verringerten sich um 14,9 Mio. EUR auf 26,6 Mio. EUR (Vorjahr: 41,5 Mio. EUR). Die **sonstigen Verbindlichkeiten** gingen auf 6,9 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 7,8 Mio. EUR).

Ausdruck der soliden Finanzierungsstruktur ist der Umstand, dass die VIB ihre Neuinvestitionen zu einem großen Teil nachhaltig durch Eigenkapital finanziert und zudem auch im Berichtsjahr wieder planmäßig Darlehen tilgen konnte: So stand den 2014 getätigten Neuinvestitionen von 58,8 Mio. EUR lediglich eine Zunahme der **Finanzverbindlichkeiten** um 23,5 Mio. EUR gegenüber. Nicht zuletzt durch die kontinuierliche Tilgung der Annuitätendarlehen konnte der **Net Asset Value (NAV)** als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 360,5 Mio. EUR gesteigert werden (Vorjahr: 307,6 Mio. EUR).

Vermögenslage

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013	Veränderung
Bilanzsumme	942.199	864.693	+9,0 %
Investment Properties	894.214	828.993	+7,9 %
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./. Bankguthaben)	484.560	473.368	+2,4 %
Eigenkapital	371.655	319.884	+16,2 %
Eigenkapitalquote	39,4 %	37,0 %	-

FINANZLAGE

Der **Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit** lag im Berichtsjahr bei 47,7 Mio. EUR (Vorjahr: 48,2 Mio. EUR). Der leichte Rückgang resultierte hauptsächlich aus dem Abbau von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 0,9 Mio. EUR. Im Vorjahr war diese Position um 3,4 Mio. EUR gestiegen.

Der **Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit** stieg auf 57,2 Mio. EUR (Vorjahr: 49,5 Mio. EUR). Dabei standen Auszahlungen für Neuinvestitionen in Höhe von 58,8 Mio. EUR (Vorjahr: 78,2 Mio. EUR) im Wesentlichen Einzahlungen von 1,1 Mio. EUR aus dem Verkauf eines kleineren Objektes der BBI Immobilien AG gegenüber (Vorjahr: 20,6 Mio. EUR).

Der **Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit** stieg auf 21,9 Mio. EUR (Vorjahr: -2,4 Mio. EUR). Dabei erzielte die VIB Vermögen aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe 2014/16 mit einem Emissionserlös von 33,2 Mio. EUR einen höheren Mittelzufluss als im Vorjahr (Pflichtwandelanleihe 2013/15: 25,7 Mio. EUR). Der Saldo aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten lag bei 19,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR). Für die Auszahlung der Dividende an die Aktionäre der VIB Vermögen AG sowie an nicht beherrschende Gesellschafter flossen 10,6 Mio. EUR ab (Vorjahr: 8,5 Mio. EUR).

Per Saldo erhöhte sich der **Finanzmittelbestand** im Berichtsjahr um 12,3 Mio. EUR auf 37,8 Mio. EUR (Vorjahr: 25,5 Mio. EUR).

Finanzlage

in TEUR	2014	2013	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.648	48.224	-576
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-57.222	-49.463	-7.759
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	21.858	-2.402	24.260
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	37.786	25.502	12.284

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

4. Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

Der Vorstand der VIB Vermögen AG beurteilt die Entwicklung der Ertrags,- Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft im Berichtsjahr als sehr positiv. Umsatz und Ergebnis konnten erneut gesteigert werden, alle zu Beginn des Jahres aufgestellten Prognosen wurden erfüllt oder übertroffen. Die Eigenkapitalquote und der NAV stiegen deutlich, was die solide Finanzierungssituation des Unternehmens unterstreicht. Die Gesellschaft verfügt zudem über ausreichend liquide Mittel, um die weitere Unternehmensentwicklung erfolgreich zu gestalten.

// Nachtragsbericht

Die VIB erwarb im Februar 2015 ein Fachmarktzentrum in Neu-Ulm für 14,8 Mio. EUR mit einer vermietbaren Fläche von 18.740 m². Der Vermietungsstand beträgt 100 % und die Immobilie ist an bonitätsstarke Unternehmen vermietet, von denen die meisten bereits langjährig im Objekt ansässig sind. Für zwei Drittel der Nutzfläche wurde die Mietzeit neu auf 15 Jahre vereinbart, die Mietrendite beträgt ca. 7,6 %.

Ebenfalls im Februar 2015 übernahm die VIB Vermögen die vierte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch in ihr Portfolio. Dabei handelt es sich um eine Eigenentwicklung der VIB Vermögen AG. Die Servicestation generiert seit dem 1. Februar 2015 Mieterträge und erzielt eine Mietrendite von 7,4 %. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 7,5 Mio. EUR, der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren.

Die Finanzierung erfolgte in beiden Fällen sowohl aus Eigenmitteln, die größtenteils aus dem Emissionserlös aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 stammten, als auch über Fremdkapital.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sind nach Ende des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten.

// Risiko- und Chancenbericht

Risikobericht

GRUNDPRINZIPIEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Die Risikopolitik der VIB entspricht ihrem Ziel, den Unternehmenswert über nachhaltiges Wachstum langfristig zu steigern, unter der Prämisse, unangemessene Risiken zu steuern bzw. weitgehend zu vermeiden. Risiko bedeutet für die VIB dabei die Gefahr möglicher Verluste oder entgangener Gewinne. Beides kann sowohl durch interne als auch externe Faktoren ausgelöst werden.

Das Risikomanagement bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie, wobei die Risikopolitik durch den Vorstand vorgegeben wird. Um Risiken frühzeitig zu identifizieren und zu steuern, hat die VIB ein effizientes **Risikomanagementsystem** implementiert, das eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der Gesellschaft eingebunden ist – insbesondere in die Controlling- und Planungsprozesse. Darüber hinaus ist das System in die regelmäßige Berichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat integriert, um die Handlungsfähigkeit und Effizienz im Umgang mit den konzernweiten Risiken jederzeit sicherzustellen.

Die **Risikoberichterstattung an den Vorstand und Aufsichtsrat** erfolgt in regelmäßigem Turnus – mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus ist der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken zu informieren, die als wesentlich eingestuft werden.

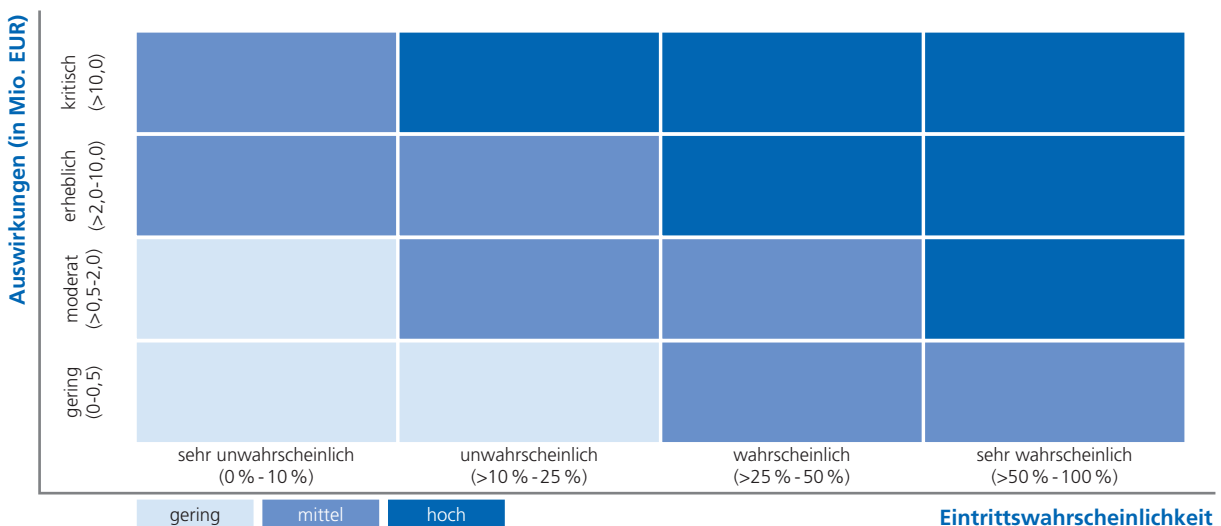
Ihre potentiellen Risiken hat die VIB in vier Kategorien unterteilt, die auch konzernweit in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden:



Nach der Identifikation 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):

- ▶ 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.
- ▶ 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.

Risikomatrix des VIB-Konzerns:



Die Einzelrisiken werden grundsätzlich nur dann quantifiziert, wenn dies auch zur internen Risikosteuerung notwendig erscheint. Auf dieser Grundlage werden in enger Abstimmung mit dem Vorstand geeignete Maßnahmen zur Abwehr bzw. Steuerung der identifizierten Risiken festgelegt.

Durch die Kombination der maximalen Schadenshöhe mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das **Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert** des entsprechenden Ereignisses. Das **Gefährdungspotential eines Risikos** wird im VIB-Konzern in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Umfeld- und Branchenrisiken

Gesamtwirtschaftliche Risiken

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

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

Für das Jahr 2015 erwartet die VIB diesbezüglich keine wesentliche Trendänderung. Gesamtwirtschaftliche Risiken werden daher aus Sicht der VIB wie im Vorjahr als **gering** eingestuft.

Standortrisiko

Die Standortqualität der Immobilien wird teils von externen Faktoren (z. B. Verschlechterung der Infrastruktur, Änderungen der Sozialstrukturen, Baumaßnahmen usw.) bestimmt, auf die die VIB keinen Einfluss hat. Diese Faktoren könnten negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen haben. Zudem könnten Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen höher ausfallen als erwartet. Durch die sorgfältige Auswahl und Prüfung der Objekte im Rahmen einer Due Diligence wirkt die VIB diesem Risiko entgegen.

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

Bewertungsrisiko

Einmal jährlich wird der Marktwert sämtlicher Immobilien des VIB-Konzerns im Rahmen des allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-(DCF-)Verfahrens von einem unabhängigen externen Immobilien-Bewerter ermittelt. Die Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt von diversen Faktoren ab – z. B. von der langfristigen Entwicklung des Kapitalmarktzinses, der gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Entwicklung, dem allgemeinen Zustand der Immobilien, der Höhe der Mieteinnahmen, aber auch von den lokalen Standortfaktoren.

Die Entwicklung dieser Faktoren könnte sich negativ auf den Wert des Immobilienportfolios und die Ertragslage der VIB auswirken. Angesichts der regionalen Ausrichtung der VIB auf den vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt sowie der sorgfältigen Auswahl der Immobilien ist dieses Risiko eher begrenzt. Zudem hat die VIB ihr Immobilienportfolio hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen limitierten Einfluss auf den Wert des Gesamtportfolios der Gesellschaft ausüben.

Das Risiko einer substantiellen Abwertung des Immobilienportfolios wird daher analog zum Vorjahr als **mittel** eingestuft.

Leistungswirtschaftliche Risiken

Leerstands- und Mietausfallrisiko

Als Immobiliengesellschaft unterliegt die VIB einem gewissen Mieterrisiko, das mögliche Mietausfälle bzw. ausstehende Mietzahlungen umfasst. Insbesondere bei einer schwächeren Wirtschaftsentwicklung können Mietausfälle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mieterausfällen (z. B. aufgrund fristloser Kündigung wegen Mietrückständen oder Insolvenz) eine kurzfristige Neuvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für den VIB Konzern kann dies mit temporären Leerständen und Mietausfällen einhergehen.

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

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gegenmaßnahmen stuft die VIB das Leerstands- und Mietzahlungsausfallrisiko, analog zum Vorjahr, derzeit als **gering** ein.

Projektentwicklungsrisiko

Aus dem Geschäftsmodell der Gesellschaft heraus bestehen für die VIB auch Baukostenrisiken sowie allgemeine Baurisiken aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung von Immobilien. So können etwa die veranschlagten Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden, mit der Konsequenz, dass die ursprünglich vorgesehenen Finanzierungsmittel (Eigenmittel und Bankdarlehen) für die Finanzierung des Objekts nicht ausreichen könnten. Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen

könnte. Daraus könnten Mietausfälle bzw. verspätet eingehende Mieterlöse und Schadenersatzforderungen resultieren. Um diesen Risiken aktiv zu begegnen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmen zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit und im Rahmen der geplanten Kosten weitgehend gewährleistet. Keine Kostenrisiken existieren dagegen bei der sukzessiven Übernahme von Immobilien, die von Projektentwicklern erstellt werden. In diesen Fällen ergeben sich die Kaufpreise der Objekte in der Regel aus der Jahresnettokaltmiete für das vollständig vermietete Objekt und einem fest vereinbarten Kaufpreisfaktor.

Die Gesellschaft stuft ein mögliches Risiko aus Projektentwicklungen, analog zum Vorjahr, als **gering** ein.

Akquisitionsrisiko

Die VIB ist grundsätzlich einem Risiko in Bezug auf den Erwerb von Immobilien bzw. Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche im Rahmen der Akquisition bereits vorhanden waren. Die VIB begegnet diesem Risiko durch eine technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld der Transaktion und greift dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

Aktuell werden die möglichen negativen Folgen aus diesem Akquisitionsrisiko analog zum Vorjahr als **gering** eingeschätzt.

Konzentrationsrisiko

Im Portfolio der VIB finden sich einzelne Mieter, die mehrere Objekte von der VIB anmieten, woraus sich ein gewisses Konzentrationsrisiko ergibt. Um das Risiko eines möglichen Leerstands bzw. Mietausfalls in größerem Umfang zu minimieren, fokussiert sich die VIB vorwiegend auf bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverhältnisse.

Aktuell schätzt die VIB die Folgen eines möglichen Konzentrationsrisikos, analog zum Vorjahr, als **gering** ein.

Finanzwirtschaftliche Risiken

Finanzierungsrisiko

Grundsätzlich besteht das Risiko, dass die Beschaffung von Fremdkapital für den weiteren Ausbau des Immobilienvermögens über Kreditinstitute künftig nicht zum entsprechenden Zeitpunkt bzw. nicht in der erforderlichen Höhe oder nur zu ungünstigen Konditionen möglich ist. Dadurch könnte die operative Geschäftstätigkeit sowie letztendlich auch die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft negativ beeinflusst werden. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiven Kreditvergabe- politik durch die Banken führen kann.

Dieses Risiko wird u.a. durch eine rollierende Liquiditätsplanung und -kontrolle minimiert und derzeit, analog zum Vorjahr, als **gering** eingestuft.

Zinsänderungsrisiko

Ein möglicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus birgt für die VIB das Risiko einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen. Dies kann einerseits den Abschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung neuer Objekte aber andererseits auch die Neuvereinbarung von Konditionen von Altdarlehen nach dem Ablauf der Zinsbindung betreffen. Um Immobilienfinanzierungen langfristig sicherzustellen, fixiert die Gesellschaft deshalb frühzeitig Darlehensbedingungen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Teilweise wurden zur Sicherung der Konditionen bei Bankdarlehen auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit historisch niedrigen Zinsniveaus werden zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Aktuell stuft die VIB ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko, analog zum Vorjahr, als **gering** ein.

Wechselkursrisiko

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung bestehen insofern Risiken, als dass bei ungünstigeren Wechselkursen für Tilgungsleistungen und laufende Zinszahlungen höhere Eurobeträge aufzuwenden wären. Zum 31. Dezember 2014 bestehen bei der VIB Vermögen AG keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

Ein Wechselkursrisiko wird, analog zum Vorjahr, aktuell als **gering** eingestuft.

Risiken bei Finanzinstrumenten

Zur Sicherung langfristiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die VIB mehrere Zinsswaps auf Basis operativer Grundgeschäfte abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite). Mögliche Risiken hieraus stuft die VIB aktuell als **gering** ein.

Darüber hinaus hat die BBI Immobilien AG, eine Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG, Anfang 2006 ein Währungsderivat-Geschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die Entwicklung des CHF/EUR-Kurses und der resultierende negative Marktwert des Finanzinstrumentes erforderten zum Jahresende 2010 erstmals die Einstellung einer entsprechenden Drohverlustrückstellung. Angesichts der Aufgabe des festen Wechselkurses von 1,20 CHF/EUR durch die Schweizerische Nationalbank am 15. Januar 2015 ist der Wechselkurs stärkeren Schwankungen ausgesetzt als bisher. Die Wechselkursentwicklung zum nächsten (=letzten) Fixing-Termin hat Auswirkungen auf die Höhe der finalen Zahlungsverpflichtung.

Das Derivat hat eine Laufzeit bis Ende 2015, weshalb die VIB unter den derzeitigen Gegebenheiten die Risiken aus diesem Währungsderivat als **gering** einschätzt.

Sonstige Risiken

Rechts- und Vertragsrisiken

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen könnten der VIB Vertragsrisiken inklusive möglicher Folgekosten entstehen. Alle wesentlichen Verträge werden daher intern und wenn notwendig auch extern unter juristischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

Aktuell stuft die Gesellschaft ein hieraus entstehendes Risiko, analog zum Vorjahr, als **gering** ein.

Regulatorisches Risiko

Seit mehreren Jahren werden EU-weit verstärkt Maßnahmen zur Regulierung und besseren Überwachung des Finanzsektors ergriffen. Grundsätzlich könnten sich hieraus auch regulatorische Maßnahmen für börsennotierte Immobiliengesellschaften ergeben. In diesem Zusammenhang hat das Europäische Parlament eine Richtlinie für Verwalter alternativer Investmentfonds verabschiedet, die sogenannte AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive), die in den einzelnen Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt wurde und wird. Nach interner und externer Prüfung gelangen wir zu der Einschätzung, dass derzeit im Fall der VIB und ihrer Tochtergesellschaften nicht von einer Klassifizierung als Investmentvermögen im Sinne des KAGB auszugehen ist. Die zukünftige Einschätzung durch die BaFin bleibt jedoch abzuwarten.

Die VIB schätzt das Risiko negativer Folgen aus der Umsetzung der AIFM-Regelung in Form zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwands derzeit als **gering** ein.

Schadenrisiko

Beschädigungen oder Zerstörungen von Immobilien stellen ein weiteres potenzielles Risiko dar. Dies hätte unter Umständen Auswirkungen auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft. Darüber hinaus könnten mit bestimmten Wetterszenarien (z. B. Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für die VIB einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik

erfordern würden. Diesen Risiken begegnet die VIB im Wesentlichen durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien.

Aktuell schätzt die VIB mögliche negative Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen als **gering** ein.

Personalrisiko

Die Fähigkeiten und die Motivation der Mitarbeiter der VIB sind entscheidende Faktoren für den dauerhaften Erfolg des Unternehmens. Angesichts der relativ geringen Mitarbeiterzahl ist das Unternehmen allerdings von einzelnen Personen in Schlüsselpositionen abhängig. Die Abwanderung von Leistungsträgern könnte zu einem Know-how-Verlust führen und die Ersatzrekrutierung und Einarbeitung von Fach- und Führungskräften in begrenztem Umfang das operative Tagesgeschäft beeinträchtigen. Die VIB begegnet diesem Risiko durch eine gezielte und bedarfsgerechte Kompetenzentwicklung der Mitarbeiter, die Stärkung der Attraktivität der VIB als Arbeitgeber sowie eine starke Führungs- und Unternehmenskultur.

Insgesamt werden die hier beschriebenen Risiken daher unverändert zum Vorjahr als **gering** eingeschätzt.

IT-Risiko

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe der VIB stützen sich mittlerweile auf IT-Systeme. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen. Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickelt die VIB ihre IT-Systeme in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern laufend weiter. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Im Falle eines Ausfalls der Hard- oder Software sind alle wichtigen Daten in relativ kurzer Zeit wieder reproduzierbar.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die IT-Risiken nicht wesentlich verändert. Die VIB stuft dieses Risiko unverändert als **gering** ein.

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Das Risikomanagement der VIB ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. Im Berichtsjahr hat sich die Risikolage der VIB gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Nach Einschätzung der VIB sind aktuell keine gravierenden Risiken für die zukünftige Entwicklung und den Fortbestand des Unternehmens erkennbar.

Chancenbericht

Nachhaltiger Geschäftserfolg hängt auch davon ab, wie frühzeitig die VIB Chancen erkennt und wie vorausschauend sie diese steuert und umsetzt. Grundsätzlich strebt die VIB ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Mehrwert für ihre Aktionäre zu steigern.

Die Steuerungsinstrumente der VIB stellen sicher, dass die Chancen auf Basis ihres Potenzials, der benötigten Investition und des Risikoprofils bewertet und verfolgt werden können. Dabei beobachtet die VIB gleichermaßen gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische sowie regionale und lokale Entwicklungen.

Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Chancen

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

wenige Gewerbeimmobilien neu entwickelt wurden. Die nach wie vor gute Inlandsnachfrage dürfte die Flächen- nachfrage nach Gewerbeimmobilien weiter erhöhen, was in der Folge zu einer Steigerung der Mietpreise und des Vermietungsstands führen sollte. Folglich könnte die VIB bei Nach- und Neuvermietungen höhere Mieterträge erzielen.

Chancen zur Akquisition und Entwicklung neuer Immobilien

Netzwerk: Die VIB hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten ein sehr enges Netzwerk im süddeutschen Raum aufgebaut. Dieses Netzwerk kann die Gesellschaft auch in Zukunft nutzen, um frühzeitig von attraktiven Projektentwicklungen, Immobilien- und Grundstücksverkäufen zu erfahren. Dadurch eröffnen sich neue Chancen und Möglichkeiten, Umsatz und Ertrag zu steigern.

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

Branchenfokus: Der Investitionsfokus der VIB lag in den vergangenen Jahren verstärkt auf den Wachstumsbranchen Logistik und Einzelhandel. Ihr ausgeprägtes Know-how im Hinblick auf diese Branchen will die VIB auch in Zukunft nutzen, um für ein gesundes Wachstum der Gesellschaft zu sorgen.

Chancen aus der Finanzierung

Die Finanzierung der VIB hängt vom Kapitalmarktumfeld ab, das sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiter als sehr günstig darstellt. Das anhaltend niedrige Zinsniveau bietet die Chance, Neuinvestitionen zu sehr attraktiven Konditionen zu finanzieren. Da bei der VIB in den nächsten Jahren die Zinsbindung größerer Darlehensvolumina ausläuft, ergibt sich auch hier weiteres Ertragspotential in Form besserer Finanzierungsbedingungen.

Chancen einer verbesserten Position der VIB am Kapitalmarkt

Die Wahrnehmung der VIB am Kapitalmarkt hat sich auch in 2014 weiter verbessert. Die Ursachen hierfür liegen sicherlich in der erneut erfolgreichen Platzierung einer Pflichtwandelanleihe im Dezember 2014, aber auch im stets engen Kontakt zu den Investoren und Analysten der VIB. Zum Bilanzstichtag liegt die Marktkapitalisierung der Gesellschaft bei 352,9 Mio. EUR, was einer Steigerung von 37 % im Vergleich zum Vorjahresstichtag entspricht. Unter der Annahme eines weiterhin stabilen Kapitalmarktumfelds sowie einer Fortsetzung des erfolgreichen Wachstumskurses sieht die VIB die Chance, dass sich die Position des Unternehmens am Kapitalmarkt noch weiter verbessern wird.

Chancen stabiler Mietrenditen

Die VIB vereinbart häufig indexierte Mietverträge, in deren Rahmen sich die Miethöhe einem Lebenshaltungskostenindex anpasst. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse die steigenden Kosten durch die allgemeine Teuerung und sichert langfristig die hohe Rentabilität der Immobilien.

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER CHANCEN

Die Chancen der VIB haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Potenzial sieht die Gesellschaft nach wie vor in einer für sie weiterhin positiven Entwicklung des Zinsniveaus, der Akquisition und Entwicklung neuer Objekte aufgrund des engen Netzwerkes sowie der günstigen soziodemographischen Entwicklung im süddeutschen Raum.

// Prognosebericht

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2015

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich zu Beginn des Jahres 2015 in guter Verfassung. Nach einer Phase der wirtschaftlichen Abschwächung zur Jahresmitte 2014 setzte in den letzten Monaten des Jahres eine Erholung ein, die von einem starken Arbeitsmarkt und starkem Konsum geprägt war. Diese Erholung zeigte sich auch in einer verbesserten Stimmung der Unternehmen in Deutschland.

Führende Wirtschaftsforschungsinstitute aber auch die Bundesregierung gehen bei ihrer Prognose davon aus, dass sich diese Entwicklung auch in 2015 weiter fortsetzen wird. Für 2015 erwartet das Wirtschaftsministerium im Jahresdurchschnitt einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 1,5 %. Das Institut für Weltwirtschaft an der Universität Kiel (IfW) sieht diese Entwicklung sogar noch etwas optimistischer und geht in seinem Konjunkturbericht von einem Anstieg von 1,7 % aus.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DES VIB-KONZERNS IM JAHR 2015

Angesichts der erwarteten positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie des aktuellen Niedrigzinsumfelds geht die VIB für 2015 auch weiterhin von einer positiven Entwicklung des Gewerbeimmobilienmarkts in Deutschland, speziell im süddeutschen Raum, aus.

Ein weiterhin wichtiger Bestandteil der Geschäftsstrategie der VIB ist die Optimierung der Kostenstruktur mittels schlanker Verwaltung des Immobilienbestandes sowie der Realisierung weiterer Einsparungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen.

Die Prognose der VIB für 2015 basiert auf der aus den Planungs- und Controlling-Instrumenten abgeleiteten **Unternehmensplanung**, in der alle wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung angemessen berücksichtigt wurden. Über die Unternehmensplanung hinausgehende Chancen und Risiken werden separat im Chancen- und Risikobericht erläutert.

Die erneute Emission einer **Pflichtwandelanleihe** im Dezember 2014 bildet die Grundlage für weitere zielgerichtete Investitionen in ertragsstarke Gewerbeimmobilien. Zusätzliche Finanzierungsalternativen ermöglichen bei Bedarf weitere Investitionen. Die im Berichtsjahr erworbenen und entwickelten Objekte sollen bereits 2015 zu insgesamt höheren Mieterträgen und einem höheren Ergebnis führen.

Mit Blick auf die finanziellen Leistungskennzahlen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2015 (jeweils vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen)

- ▶ einen Anstieg der **betrieblichen Erträge** auf rund 74,0 bis 77,0 Mio. EUR (Ist-Wert 2014: 70,5 Mio. EUR),
- ▶ eine Steigerung des **Ergebnisses vor Zinsen und Steuern (EBIT) vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen** auf 53,5 und 56,0 Mio. EUR (Ist-Wert 2014: 51,6 Mio. EUR),
- ▶ eine Steigerung des **Ergebnisses vor Steuern (EBT) vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen** auf 33,0 bis 35,0 Mio. EUR (Ist-Wert 2014: 31,2 Mio. EUR).

Der Planung liegt die Prämisse zu Grunde, dass das Ergebnis im Vergleich zu den Umsatzerlösen überproportional wächst. Dies soll vor allem durch die Realisierung weiterer Einsparungen im Bereich der betrieblichen Aufwendungen sowie einem niedrigeren durchschnittlichen Zinssatz für die Darlehensverbindlichkeiten erreicht werden.

Hinsichtlich der Entwicklung der nichtfinanziellen Leistungskennzahlen erwartet die VIB für 2015

- ▶ eine durchschnittliche **Leerstandquote** auf Basis effektiver Jahresnettomieten mit einem Wert unter 5,0 % (Ist-Wert 2014: 2,7 %),
- ▶ eine **durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios** von 3,8 bis 3,9 % (Ist-Wert 2014: 3,9 %).

Diese Prognose könnte durch eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder durch eine Änderung des allgemeinen Zinsniveaus beeinflusst werden.

Neuburg/Donau, 2. April 2015



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Martin Pfandzelter
(Vorstand)



// Konzernabschluss

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

// IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Anhang	2014	2013
Umsatzerlöse	D. 1	69.869	64.958
sonstige betriebliche Erträge	D. 2	667	753
Summe der betrieblichen Erträge		70.536	65.711
Wertänderungen von Investment Properties	D. 3	7.529	7.199
Aufwendungen für Investment Properties	D. 4	-13.830	-13.403
Personalaufwand	D. 5	-2.997	-2.737
sonstige betriebliche Aufwendungen	D. 6	-2.054	-2.427
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		59.184	54.343
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D. 7	-60	-102
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		59.124	54.241
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D. 8	223	231
Ergebnis aus Entkonsolidierung	D. 9	34	1.015
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	D. 10	-436	-102
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. 11	112	149
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. 12	-20.570	-19.967
Aufwand aus Garantiedividende	D. 13	-181	-468
Ergebnis vor Steuern (EBT)		38.306	35.099
Ertragsteuern	D. 14	-5.902	-6.063
Konzernergebnis		32.404	29.036
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		31.309	27.084
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D. 16	1.095	1.952
<i>Ergebnis je Stammaktie in EUR</i>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,23	1,16
unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,23	1,16
<i>Verwässertes Ergebnis je Aktie in EUR</i>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,23	1,15
verwässertes Ergebnis je Aktie		1,23	1,15

// IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2014 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Anhang	2014	2013
Konzernergebnis		32.404	29.036
Übriges Ergebnis			
<i>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</i>			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		20	151
Ertragsteuereffekt		0	0
		20	151
Cash Flow Hedges - Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		-1.299	2.559
Ertragsteuereffekt	D. 26	240	-374
		-1.059	2.185
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-1.039	2.336
<i>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</i>			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste Pensionspläne		-284	44
Ertragsteuereffekt	D. 26	45	-7
		-239	37
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-239	37
Übriges Ergebnis nach Steuern		-1.278	2.373
Gesamtergebnis nach Steuern		31.126	31.409
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		29.948	29.348
nicht beherrschende Aktionäre		1.178	2.061

// IFRS-Konzern-Bilanz

ZUM 31. DEZEMBER 2014

AKTIVA

in TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D. 19	4	16
Sachanlagen	D. 19	253	427
Investment Properties	D. 20	894.214	828.993
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 21	3.120	2.718
Finanzielle Vermögenswerte	D. 22	0	474
Latente Steuern	D. 30	160	201
Summe langfristige Vermögenswerte		897.751	832.829
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D. 23	2.952	2.837
Forderungen aus Ertragsteuern	D. 23	332	202
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 24	37.786	25.502
Aktive Rechnungsabgrenzung		534	485
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 25	2.844	2.838
Summe kurzfristige Vermögenswerte		44.448	31.864
Bilanzsumme		942.199	864.693

PASSIVA			
in TEUR	Anhang	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital	D. 26		
Gezeichnetes Kapital		24.784	22.151
Kapitalrücklage		192.992	162.339
Gewinnrücklage		54.490	55.136
Bilanzgewinn		95.178	73.431
		367.444	313.057
Cash Flow Hedges		-8.423	-7.281
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe		40	19
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		12.594	14.089
Summe Eigenkapital		371.655	319.884
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	D. 27	660	660
Finanzschulden	D. 28	495.054	456.718
Derivative Finanzinstrumente	D. 29	11.292	10.287
Latente Steuern	D. 30	27.389	23.657
Pensionsrückstellungen	D. 31	1.325	1.108
Sonstige langfristige Schulden	D. 32	0	1.981
Summe langfristige Schulden		535.720	494.411
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	D. 33	26.632	41.492
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D. 35	148	171
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D. 36	827	710
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 37	6.896	7.755
Passive Rechnungsabgrenzung		321	270
Summe kurzfristige Schulden		34.824	50.398
Bilanzsumme		942.199	864.693

// IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 01. JANUAR 2014 BIS 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2013 – 31.12.2013
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	32.404	29.036
+/- Zinsergebnis	20.458	19.818
+/- Ertragsteuern	5.902	6.063
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	60	102
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	217	-120
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-7.529	-7.199
+/- Ergebnisse aus Entkonsolidierungen	-34	-1.015
+/- at equity Ergebnisse	-223	-231
+/- gezahlte Ertragsteuern	-1.951	-1.966
betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)	49.304	44.488
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-499	352
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-289	124
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-868	3.260
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	47.648	48.224
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-1
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-289	-42
– Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-58.776	-53.615
– Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen	0	-24.618
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-159	-48
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	1.543	20.630
+ Einzahlungen aus Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Zahlungsmittel	-15	8.231
+ Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	474	0
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-57.222	-49.463

in TEUR	01.01.2014 – 31.12.2014	01.01.2013 – 31.12.2013
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Pflichtwandelanleihe	33.225	25.653
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	58.566	24.714
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	-10.683	-8.546
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	-38.969	-24.673
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	117	268
+ erhaltene Zinsen	112	149
+ erhaltene Dividenden	60	0
– gezahlte Zinsen	-20.570	-19.967
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	21.858	-2.402
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	47.648	48.224
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-57.222	-49.463
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	21.858	-2.402
Veränderung Cash Flow	12.284	-3.641
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	25.502	29.143
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	37.786	25.502

// IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2014 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2014

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen
Stand 01.01.2014	22.151	162.339	55.136
Periodenergebnis	0	0	0
Übriges Ergebnis	0	0	0
Gesamtergebnis	0	0	0
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	138	1.821	0
Erwerb von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter	0	0	0
Einstellungen in Gewinnrücklagen	0	0	525
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	0	0	-1.171
Pflichtwandelanleihen	2.495	28.832	0
Ausschüttungen	0	0	0
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter aus Kapitalerhöhung Tochterunternehmen	0	0	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	0	0	0
Stand 31.12.2014	24.784	192.992	54.490

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

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

Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungs- umrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschende Gesellschafter	Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	Konzern- Eigenkapital
-7.281	0	73.431	14.089	19	319.884
0	0	31.309	1.095	0	32.404
-1.142	21	-239	83	0	-1.277
-1.142	21	31.070	1.178	0	31.127
0	0	0	-1.959	0	0
0	0	0	-958	0	-958
0	0	-525	0	0	0
0	0	1.171	0	0	0
0	0	0	0	0	31.327
0	0	-9.969	-276	0	-10.245
0	0	0	520	0	520
0	-21	0	0	21	0
-8.423	0	95.178	12.594	40	371.655

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



// Konzernanhang

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014

78

Bestätigungsvermerk

148

Glossar

149

Impressum

152

// Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2014

A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses

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

Die Aktien der Gesellschaft werden im Freiverkehrsegment 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. 5 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Kernkompetenz des Konzerns ist 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 (§ 315 a Abs. 3 HGB).

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

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

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

B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2014 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

NEUE RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN –UMGESETZT–

Die folgenden für den VIB Konzern relevanten Rechnungslegungsvorschriften wurden von der Gesellschaft im Geschäftsjahr erstmals angewandt:

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

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

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

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

Die Erstanwendung von IFRS 10 und IFRS 11 hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG. IFRS 12 führt bei der Gesellschaft zu zusätzlichen bzw. veränderten Anhangsangaben für Tochterunternehmen und assoziierte Unternehmen.

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

Im Dezember 2011 veröffentlichte das IASB Änderungen zu *IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung*. Die Änderungen beinhalten eine Klarstellung und Präzisierung der Regelungen zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten ohne eine Änderung der bisherigen Vorgaben. In den Anwendungsleitlinien von IAS 32 wurden hierbei Klarstellungen hinsichtlich der Begriffe „gegenwärtiger Zeitpunkt“ sowie des Begriffs „Gleichzeitigkeit“ aufgenommen. Ein Aufrechnungsrecht nach IAS 32 kommt somit nur in Betracht, wenn dieses am Bilanzstichtag bedingungslos durchsetzbar ist. Die Klarstellung der „Gleichzeitigkeit“ betrifft die Frage, wann eine Verwertung finanzieller Vermögenswerte und die Erfüllung finanzieller Verbindlichkeiten als „gleichzeitig“ bezeichnet werden kann. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung der Gesellschaft.

Im Juni 2013 hat das IASB Änderungen zu *IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung* veröffentlicht. Die Änderungen beinhalten die Beibehaltung einer Sicherungsbeziehung im Falle einer Novation. Werden dabei als Sicherungsinstrumente designierte Derivate im Rahmen einer Novation direkt oder indirekt auf eine zentrale Gegenpartei übertragen, so stellt dies kein Auslaufen und keine Beendigung der Sicherungsbeziehung dar. Notwendig hierfür ist, dass die Novation infolge neuer oder bestehender gesetzlicher oder regulatorischer Regelungen stattfindet und die Vertragsbedingungen des Derivats sich nur insoweit ändern, wie dies für die Novation erforderlich ist. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Konzernrechnungslegung der VIB AG. Novationen aufgrund gesetzlicher oder regulatorischer Regelungen fanden bei der Gesellschaft im Berichtsjahr nicht statt.

VERÖFFENTLICHTE RECHNUNGSLEGUNGSVERLAUTBARUNGEN –NOCH NICHT UMGESETZT–

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

Im November 2013 veröffentlichte das IASB Änderungen von IFRS 9, IFRS 7 und IAS 39 hinsichtlich der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen. Gegenstand der Änderung ist die Ausweitung der in Frage kommenden Grund- und Sicherungsgeschäfte einer Sicherungsbeziehung. Des Weiteren kommt es zu einer Abkehr der bisherigen Intervallfestlegung zur Bestimmung der Effektivität einer Sicherungsbeziehung. Im IFRS 9 Modell muss ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen Grundgeschäft und Sicherungsinstrument nachgewiesen werden, ohne dass quantitative

Schwellenwerte bestünden. Die Änderungen sehen auch erweiterte Angabepflichten zur Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen vor. Davon betroffen sind insbesondere Angaben zur Risikomanagementstrategie, zu den Zahlungsströmen aus Sicherungsmaßnahmen sowie zur Auswirkung der Sicherungsbilanzierung auf den Abschluss. Die Änderungen sind spätestens für Berichtsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Im November 2013 hat das IASB Änderungen an *IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer* veröffentlicht und damit die Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, klargestellt. Daneben wurde eine Erleichterung aufgenommen, für den Fall, dass Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig sind. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den VIB Konzern werden nicht erwartet.

Das IASB hat im Mai 2014 Änderungen an *IAS 16 Sachanlagen* und *IAS 38 Immaterielle Vermögenswerte* hinsichtlich der zulässigen Abschreibungsmethoden veröffentlicht. Die Änderungen stellen klar, welche Methoden für die Abschreibung von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten verwendet werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre zu berücksichtigen, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern erwartet.

Ebenfalls im Mai 2014 hat das IASB *Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinsamen Geschäftstätigkeit (Änderungen an IFRS 11)* herausgegeben. Mit den Änderungen wird die Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit klargestellt, wenn diese einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Derzeit liegen im VIB Konzern keine gemeinschaftlichen Tätigkeiten im Sinne des IFRS 11 vor.

Daneben veröffentlichte das IASB im Mai 2014 *IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden*. Nach IFRS 15 soll die Erfassung von Umsatzerlösen die Übertragung der zugesagten Güter oder Dienstleistungen an den Kunden mit dem Betrag abbilden, der jener Gegenleistung entspricht, die das Unternehmen im Tausch für Güter oder Dienstleistungen vorraussichtlich erhalten wird. Umsatzerlöse werden realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die Güter oder Dienstleistungen vorraussichtlich erhält. IFRS 15 enthält ferner Vorgaben zum Ausweis der auf Vertragsebene bestehenden Leistungsüberschüsse oder –verpflichtungen. Dies sind Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Kundenverträgen, die sich abhängig vom Verhältnis der vom Unternehmen erbrachten Leistungen und der Zahlungen des Kunden ergeben. Zudem fordert der neue Standard die Offenlegung einer Reihe quantitativer und qualitativer Informationen, um Nutzer des Konzernabschlusses in die Lage zu versetzen, die Art, die Höhe, den zeitlichen Anfall sowie die Unsicherheit von Umsatzerlösen und Zahlungsströmen aus Verträgen mit Kunden zu verstehen. IFRS 15 ersetzt *IAS 11 Fertigungsaufträge* und *IAS 18 Umsatzerlöse* sowie die dazugehörigen Interpretationen. Der Standard ist auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Das Unternehmen prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 15 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben wird.

Das IASB schloss im Juli 2014 sein Projekt zur Ersetzung des *IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung* durch die Veröffentlichung der finalen Version des *IFRS 9 Finanzinstrumente* ab. IFRS 9 führt einen einheitlichen Ansatz zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten ein. Als Grundlage bezieht sich der Standard dabei auf die Zahlungsstromereigenschaften und das Geschäftsmodell, nach dem sie gesteuert werden. Daneben sieht er ein neues Wertminderungsmodell vor, das auf den erwarteten Kreditausfällen basiert. IFRS 9 enthält ferner neue Regelungen zur Anwendung von Hedge Accounting, um die Risikomanagementaktivitäten eines Unternehmens besser darzustellen, insbesondere in Hinblick auf die Steuerung von nicht finanziellen Risiken. Der neue Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die VIB prüft derzeit, welche Auswirkungen eine Anwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft hat.

Im September 2014 hat das IASB *Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture (Änderungen an IFRS 10 und IAS 28)* herausgegeben. Die Änderungen adressieren einen Konflikt zwischen den Vorschriften von *IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures* und *IFRS 10 Konzernabschlüsse*. Es wird klargestellt, dass bei Transaktionen mit einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture das Ausmaß der Erfolgserfassung davon abhängt, ob die veräußerten oder eingebrachten Vermögenswerte einen Geschäftsbetrieb darstellen. Die Änderungen treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die VIB prüft derzeit die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Das IASB hat im Dezember 2014 *Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsausnahme (Änderungen an IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28)* herausgegeben. Die Änderungen adressieren Sachverhalte, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften ergeben haben. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Da die VIB AG die Voraussetzungen einer Investmentgesellschaft nicht erfüllt, werden keine Auswirkungen auf den Konzern erwartet.

Ebenfalls im Dezember 2014 hat das IASB *Angabeninitiative - Änderungen an IAS 1* herausgegeben. Die Änderungen zielen darauf ab, Hürden zu beseitigen, die Ersteller in Bezug auf die Ausübung von Ermessen bei der Darstellung des Abschlusses wahrnehmen. Sie treten für Berichtsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Januar 2016 beginnen. Die Gesellschaft prüft derzeit etwaige Auswirkungen.

Im Dezember 2013 hat das IASB im Rahmen des Projektes „Jährliche Verbesserungen an den IFRS“ Zyklus 2010 – 2012 veröffentlicht. Darin werden kleinere Änderungen und Klarstellungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 und IAS 38 veröffentlicht. Die Änderungen und Klarstellungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den VIB Konzern werden nicht erwartet.

Daneben hat das IASB – ebenfalls im Dezember 2013 mit „Jährliche Verbesserungen an den IFRS“ Zyklus 2011 – 2013 kleinere Änderungen und Klarstellungen an den Standards IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 und IAS 40 veröffentlicht. Die Änderungen und Klarstellungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den VIB Konzern werden nicht erwartet.

Im September 2014 hat das IASB im Rahmen des Projektes „Jährliche Verbesserungen an den IFRS“ mit dem Zyklus 2012 – 2014 Änderungen und Klarstellungen an den Standards IFRS 5, IFRS 7, IFRS 1, IAS 19, IAS 34 veröffentlicht. Die Änderungen und Klarstellungen sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2016 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den VIB Konzern werden nicht erwartet.

C. Konsolidierungskreis und -rechnungslegungsmethoden

Der Konzernabschluss wird unter der Prämisse der Unternehmensfortführung aufgestellt.

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 wird grundsätzlich angenommen, wenn eine oder mehrere Konzerngesellschaften über die Stimmrechtsmehrheit an dem Tochterunternehmen (incl. Zweckgesellschaften) verfügen. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), ab welchem die Beherrschung erlangt wurde. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, zu dem die Beherrschung endet.

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IAS 27 (Konzern- und Einzelabschlüsse nach IFRS) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses 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 zu dem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

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

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

BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein externer Wertgutachter wird für die Bewertung des Immobilienbestands hinzugezogen. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand getroffen. Entscheidende Kriterien für die Auswahl des Bewerbers 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 Wertgutachter, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind. Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter analysieren zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Dabei werden die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der Bewertung angewandt werden, mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgeglichen. Gemeinsam mit dem Wertgutachter werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Objekts überprüft, und beurteilt, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

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

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

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

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

Zum 31. Dezember 2014 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

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

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERMÖGENSGRUPPE

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Ein Geschäftssegment ist in IFRS 8.5 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 (i.d.R. Gefahrenübergang, bei Mietverhältnissen vertragliche Vereinbarung und Mietzeitraum), die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann. Bei langfristigen Verträgen (insbesondere Nutzungsentgelten) werden die Erträge periodengerecht unter Zugrundelegung der Bestimmungen des zugehörigen Vertrages erfasst, d.h. es erfolgt in der Regel eine Ertragsrealisation linear über die Vertragslaufzeit oder, sofern die Leistungserbringung nicht linear erfolgt, sobald die Leistungen erbracht werden. Umsätze im Dienstleistungsgeschäft werden mit Erbringung der Dienstleistungen erfasst.

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

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

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

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

FREMDKAPITALKOSTEN

Fremdkapitalkosten werden entsprechend IAS 23 bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen zwingend als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Vermögenswertes aktiviert, wenn diese direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Fremdkapitalkosten i.H.v. TEUR 18 aktiviert (Vorjahr TEUR 130).

ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand stellt die Summe aus laufenden und latenten 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 auf Grund der steuerlichen Regelungen u.U. periodenverschoben bzw. niemals steuerbar oder steuerlich abzugsfähig werden. Die Berechnung der laufenden Steuerverbindlichkeiten der Konzernunternehmen erfolgt auf Basis der zum Veranlagungszeitraum gültigen Steuersätze.

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

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

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

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

Latente Steuern werden erfolgswirksam erfasst, außer für solche Positionen, die im sonstigen Ergebnis 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 zu Grunde liegende Gesetzgebungsverfahren weitgehend abgeschlossen ist, außer sie beziehen sich auf erfolgsneutral im Eigenkapital erfasste Posten.

Latente Steuerverpflichtungen, die durch temporäre Differenzen im Zusammenhang mit Beteiligungen an Tochterunternehmen und assoziierten Unternehmen entstehen (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 auf Grund ihrer begrenzten wirtschaftlichen Nutzungsdauer ein planmäßig linearer Abschreibungsverlauf von 4 Jahren unterstellt. Die immateriellen Vermögenswerte werden zum Bilanzstichtag zusätzlich außerplanmäßig abgeschrieben, wenn der erzielbare Betrag unter den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten liegt. Eine Zuschreibung erfolgt bei Fortfall der Gründe einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung.

GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

Ein im Rahmen der Erstkonsolidierung von Tochterunternehmen gegebenenfalls entstehender Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) ergibt sich als Überschuss der Summe aus der übertragenen Gegenleistung und dem Betrag der nicht beherrschenden Anteile an dem erworbenen Unternehmen über den Saldo der zum Erwerbszeitpunkt ermittelten beizulegenden Zeitwerte der identifizierten Vermögenswerte und Schulden. Geschäfts- oder Firmenwerte und immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer werden gemäß IFRS 3 bzw. IAS 38 nicht planmäßig abgeschrieben. Stattdessen werden sie gemäß IAS 36 einem jährlichen (sowie zusätzlich auch unterjährig bei Vorliegen eines entsprechenden Anhaltspunktes) Impairment-Test unterzogen und gegebenenfalls auf ihren erzielbaren Betrag abgewertet („Impairment-only-approach“). Der Geschäfts- oder Firmenwert wird zum Zweck des Werthaltigkeitstests auf Cash Generating Units (zahlungsmittelgenerierende Einheiten) verteilt. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt. Bei der Veräußerung eines Tochterunternehmens wird der zurechenbare Betrag des Geschäfts- oder Firmenwertes in die Bestimmung des Gewinns oder Verlusts aus der Veräußerung einbezogen.

SACHANLAGEN

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

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

- ▶ Sonstige Sachanlagen 3-10 Jahre

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

INVESTMENT PROPERTIES

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

Die Ermittlung der Zeitwerte erfolgt durch einen unabhängigen Bewerter (Landestreuhand Weihenstephan GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft). 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
- ▶ Bewirtschaftungskosten (nicht auf Mieter umlegbare Betriebskosten, Verwaltungskosten, Erbbauzinsen)
- ▶ 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.

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

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

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

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

Für den VIB-Konzern konnte – u.a. auf Grund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2014 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

WERTMINDERUNGEN VON NICHT-FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

LEASINGVERHÄLTNISSE

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

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

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Klassifizierung und Bewertung

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

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

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

1. Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte

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

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

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

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

2. Darlehen und Forderungen

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

3. Bis zur Endfälligkeit zu haltende Finanzinvestitionen

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

4. Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte

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

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

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

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

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

WERTMINDERUNGEN VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte, werden zu jedem Abschlussstichtag auf mögliche Wertminderungsindikatoren untersucht. Finanzielle Vermögenswerte werden als wertgemindert betrachtet, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorliegt, dass sich die erwarteten künftigen Zahlungsströme des Finanzinstruments negativ verändert haben.

Im Falle von Eigenkapitalinstrumenten, die als zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte klassifiziert sind, wird ein wesentlicher oder andauernder Rückgang des beizulegenden Zeitwerts unter die Anschaffungskosten dieser Eigenkapitalinstrumente bei der Bestimmung, inwieweit die Eigenkapitalinstrumente wertgemindert sind, berücksichtigt.

Bei allen anderen finanziellen Vermögenswerten können objektive Hinweise für eine Wertminderung wie folgt bestehen:

- ▶ Erhebliche finanzielle Schwierigkeiten der Gegenpartei
- ▶ Zahlungsausfälle oder Zahlungsverzögerungen über die durchschnittliche Kreditdauer des Debtors hinaus
- ▶ Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen
- ▶ Erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht

Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten entspricht der Wertminderungsaufwand der Differenz zwischen dem Buchwert des Vermögenswerts und dem mit dem ursprünglichen Effektivzinssatz des finanziellen Vermögenswerts ermittelten Barwert der erwarteten künftigen Zahlungsströme.

Eine Wertminderung führt zu einer direkten Minderung des Buchwerts der betroffenen finanziellen Vermögenswerte, mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, deren Buchwert durch ein Wertminderungskonto gemindert wird. Wird eine wertberichtigte Forderung aus Lieferungen und Leistungen als uneinbringlich eingeschätzt, erfolgt der Verbrauch gegen das Wertminderungskonto. Nachträgliche Eingänge auf bereits als Wertberichtigung erfasste Beträge werden ebenfalls gegen das Wertminderungskonto gebucht.

Für den Fall, dass ein zur Veräußerung verfügbar klassifizierter finanzieller Vermögenswert als wertgemindert eingeschätzt wird, sind die zuvor im sonstigen Ergebnis erfassten Gewinne und Verluste in der Periode in die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung umzugliedern.

Verringert sich die Höhe der Wertminderung eines zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerts in einem der folgenden Geschäftsjahre und kann diese Verringerung objektiv auf ein nach der Erfassung der Wertminderung aufgetretenes Ereignis zurückgeführt werden, wird die vormals erfasste Wertminderung erfolgswirksam rückgängig gemacht. Eine Zuschreibung darf dabei jedoch den Betrag nicht übersteigen, der sich bei Fortführung der Anschaffungskosten ohne Wertminderung ergeben hätte.

Im Fall von als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Eigenkapitalinstrumenten werden in der Vergangenheit erfolgswirksam erfasste Wertminderung nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht. Jegliche Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes wird nach einer erfolgten Wertminderung im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Neubewertungsrücklage angesammelt.

Bei zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Schuldinstrumenten werden Wertaufholungen erfolgswirksam erfasst, sofern sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes des Instruments auf ein Ereignis zurückführen lässt, das nach der Erfassung der Wertminderung eingetreten ist.

AUSBUCHUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert nur aus, wenn die vertraglichen Rechte auf die Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er den finanziellen Vermögenswert sowie im Wesentlichen alle mit dem Eigentum des Vermögenswerts verbundenen Chancen und Risiken auf einen Dritten überträgt.

Sofern der Konzern weder im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken überträgt noch zurück behält, aber weiterhin die Verfügungsmacht über den übertragenen Vermögenswert hat, erfasst der Konzern seinen verbleibenden Anteil am Vermögen und eine entsprechende Verbindlichkeit in Höhe der möglicherweise zu zahlenden Beträge. Für den Fall, dass der Konzern im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken eines übertragenen finanziellen Vermögenswerts zurück behält, erfasst der Konzern weiterhin den finanziellen Vermögenswert sowie eine finanzielle Verbindlichkeit.

Bei der vollständigen Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswerts wird die Differenz zwischen dem Buchwert und der Summe aus dem erhaltenen oder zu erhaltenden Entgelt und aller kumulierten Gewinne oder Verluste, die im sonstigen Ergebnis erfasst und im Eigenkapital angesammelt wurden, in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Bei nicht vollständiger Ausbuchung eines finanziellen Vermögenswerts, z.B. wenn der Konzern eine Option behält, einen Teil des übertragenen Vermögenswerts zurückzukaufen, teilt der Konzern den früheren Buchwert des finanziellen Vermögenswerts zwischen dem Teil, der von ihm gemäß dem anhaltenden Engagement weiter erfasst wird, und dem Teil, den er nicht länger erfasst, auf Grundlage der relativen beizulegenden Zeitwerte dieser Teile am Übertragungstag auf. Die Differenz zwischen dem Buchwert, der dem nicht länger erfassten Teil zugeordnet wurde, und der Summe aus dem für die nicht länger erfassten Teile erhaltenen Entgelt und allen ihm zugeordneten kumulierten Gewinnen oder Verlusten, die im sonstigen Ergebnis erfasst wurden, wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Jeglicher kumulierte Gewinn oder Verlust, der im sonstigen Ergebnis erfasst wurde, wird zwischen dem Teil, der weiter erfasst wird, und dem Teil der nicht länger erfasst wird, auf der Grundlage der relativen beizulegenden Zeitwerte aufgeteilt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Der Konzern schließt eine Reihe von derivativen Finanzinstrumenten zur Steuerung seiner Zins- und Wechselkursrisiken ab. Darunter befinden sich im Wesentlichen Zinsswap-Geschäfte.

Derivate werden erstmalig zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt und anschließend zu jedem Abschlussstichtag zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Der aus der Bewertung resultierende Gewinn oder Verlust wird sofort erfolgswirksam erfasst, es sein denn, das Derivat ist als Sicherungsinstrument im Rahmen einer Sicherungsbeziehung designiert und effektiv.

In nicht derivative Basisverträge eingebettete Derivate werden als freistehende Derivate behandelt, sofern sie

- ▶ die Voraussetzungen eines Derivats erfüllen,
- ▶ ihre wirtschaftlichen Merkmale und Risiken nicht eng mit dem Basisvertrag verbunden sind, und
- ▶ der gesamte Vertrag nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet wird.

CASH FLOW-HEDGES

Im Rahmen von Darlehensaufnahmen werden teilweise Zinsswaps eingesetzt, die unter anderem der Absicherung eines festen Kreditzins dienen und Teil der durch die Bank vorgegebenen Kreditbedingungen sind. Die Wirksamkeit der Sicherungsbeziehung wird prospektiv mit der Critical Terms Match Method nach IAS 39.AG108 durchgeführt. Retrospektiv wird die Wirksamkeit zu jedem Bilanzstichtag mit einem Effektivitätstest in Form eines sog. Dollar Offset Tests überprüft. Bei diesen, zur Absicherung von Zahlungsströmen eingesetzten Finanzinstrumenten (Cash Flow-Hedge), werden die unrealisierten Gewinne und Verluste des effektiven Sicherungsgeschäfts unmittelbar im Eigenkapital erfasst. Der ineffektive Teil wird sofort erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die im Eigenkapital kumulierten Beträge werden in den Perioden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst, in welchen das Grundgeschäft das Periodenergebnis beeinflusst.

EIGENKAPITAL

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

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

FREMDWÄHRUNGEN

Funktionale Währung und Berichtswährung

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

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

Die Umrechnung der Vermögenswerte (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.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

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

RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

BEWERTUNGSUNSIKERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

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

- ▶ Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt dies insbesondere für die Bewertung der Investment Properties, ebenso aber auch im Bereich der Finanzinstrumente und der Derivate.
- ▶ Es werden Wertberichtigungen auf zweifelhafte Forderungen gebildet, um geschätzten Verlusten aus der Zahlungsunfähigkeit oder -unwilligkeit von Kunden Rechnung zu tragen.

- ▶ Annahmen sind des Weiteren zu treffen bei der Berechnung tatsächlicher und latenter Steuern. Insbesondere spielt bei der Beurteilung, ob aktive latente Steuern genutzt werden können, die Möglichkeit der Erzielung entsprechend steuerpflichtiger Einkommen eine wesentliche Rolle.
- ▶ Bei der Bilanzierung und Bewertung von Pensionsrückstellungen und laufenden Rückstellungen stellen die Abzinsungsfaktoren und erwartete Entwicklungen die wesentlichen Schätzgrößen dar.
- ▶ Gesellschaften des VIB-Konzerns sind im Rahmen des allgemeinen Geschäftsbetriebs an verschiedenen Prozessen und behördlichen Verfahren beteiligt oder es könnten in der Zukunft solche eingeleitet oder geltend gemacht werden. Auch wenn der Ausgang der einzelnen Verfahren im Hinblick auf die Unwägbarkeiten, mit denen Rechtsstreitigkeiten behaftet sind, nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wird sich nach derzeitiger Einschätzung über die im Abschluss als Verbindlichkeiten oder Rückstellungen berücksichtigten Risiken hinaus kein erheblich nachteiliger Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns ergeben.

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

Zum Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses ist nicht von wesentlichen Änderungen der Bilanzierung und Bewertung zugrunde gelegten Annahmen auszugehen. Insofern sind aus gegenwärtiger Sicht keine nennenswerten Anpassungen der Annahmen und Schätzungen oder der Buchwerte der betroffenen Vermögenswerte und Schulden im Geschäftsjahr 2015 zu erwarten.

AUSWIRKUNGEN VON NEUEN UND GEÄNDERTEN STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Der Konzern hat im Geschäftsjahr erstmalig neue Standards und Änderungen bestehender Standards angewandt (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kapitel B). Aus der Anwendung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG. Eine Anpassung der Vorjahreswerte ist nicht erforderlich. Aus der Anwendung von IFRS 12 resultieren zusätzliche und veränderte Angabepflichten. Diese Angaben sind unter den folgenden Abschnitten „Veräußerung von Tochterunternehmen“ und „Angaben zu Tochterunternehmen“ sowie in Kapitel D unter Abschnitt „21. Anteile an assoziierten Unternehmen“ dargestellt.

VERÄUSSERUNG VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Im Zuge der Portfoliobereinigung wurde die Beteiligung an der KHI Immobilien GmbH (vormals WHD GmbH) durch Anteilsveräußerung von 100,00 % auf 41,67 % (TEUR 100) abgeschmolzen. Die Gesellschaft wird aufgrund des daraus resultierenden Verlustes der Beherrschung entkonsolidiert. Die verbleibenden Geschäftsanteile werden unter den Anteilen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

Erhaltene Gegenleistung

in TEUR	31.12.2014
Erhaltene Gegenleistung in Form vom Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten	140
Gesamte erhaltene Gegenleistung	140

Aufgrund Kontrollverlusts abgegangene Vermögenswerte und Schulden

in TEUR	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte	75
Kurzfristige Vermögenswerte	162
Langfristige Verbindlichkeiten	0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	-31
Veräußertes Nettovermögen	206

Veräußerungsgewinn aus dem Abgang von Tochtergesellschaften

in TEUR	31.12.2014
Erhaltene Gegenleistung	140
Fair Value der behaltene Anteile zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung	100
Aufgegebenes Nettovermögen	-206
Veräußerungsgewinn	34
davon aus der Fair Value Bewertung der behaltene Anteile	0 %

Der Veräußerungsgewinn ist im Ergebnis aus Entkonsolidierung enthalten.

Nettozahlungsmittelzufluss aus der Veräußerung von Tochterunternehmen

in TEUR	31.12.2014
Durch Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beglichener Veräußerungspreis	140
Abzüglich: mit dem Verkauf abgegebene Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-155
Gesamter Nettozahlungsmittelabfluss aus der Veräußerung	-15

ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2014 wurden neben dem Mutterunternehmen 9 (im Vorjahr 10) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2014:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (%)	
		31.12.2014	31.12.2013
Merkur GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Plzen (Tschechien)	100,00	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	92,10
IPF 1 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a.d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a.d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	60,00	60,00

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Textziffer 54 verwiesen.

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

Die Anschaffungskosten der in 2014 letztmalig gegen VIB-Aktien getauschten BBI-Anteile belaufen sich auf TEUR 1.958, es wurden 137.602 VIB-Aktien hingegeben. Das bislang anhängige Spruchstellenverfahren zur Überprüfung der Angemessenheit des Umtauschverhältnisses und der Höhe der Garantie-Dividende wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr rechtsverbindlich abgeschlossen. Die Umtauschfrist für die außenstehenden Aktionäre endete im November 2014.

Zusätzlich wurden von nicht beherrschenden Gesellschaftern noch 50.000 BBI-Aktien erworben.

Die nachfolgende Tabelle enthält Einzelheiten zu den nicht 100 %-igen Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen.

Gesellschaft	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust		Kumulierte nicht beherrschende Anteile	
		31.12. 2014	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2013
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12 %	7,90 %	270	491	3.954	6.519
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0 %	25,0 %	492	586	3.796	3.429
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						4.844	4.141
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						12.594	14.089

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich des Tochterunternehmens des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen.

BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	202.486	201.810
Kurzfristige Vermögenswerte	3.361	2.128
Langfristige Schulden	116.082	116.378
Kurzfristige Schulden	10.695	12.151
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	75.021	69.452
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.048	5.957
in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Umsatzerlöse	14.385	14.402
Sonstige Erträge	1.253	2.295
Aufwendungen	-11.339	-12.305
Jahresüberschuss	4.299	4.392
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	4.079	4.045
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	220	347
Gesamter Jahresüberschuss	4.299	4.392
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	79	100
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	4	9
Gesamtes Sonstiges Ergebnis	83	109
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	4.158	4.145
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	224	356
Gesamtergebnis	4.382	4.501
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	-	-
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	601	925
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	29	56
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-703	-915
Nettozahlungsströme gesamt	-73	65

ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte	35.600	35.037
Kurzfristige Vermögenswerte	532	572
Langfristige Schulden	19.904	20.704
Kurzfristige Schulden	1.069	1.214
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	11.369	10.268
Nicht beherrschende Gesellschafter	3.790	3.423

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Umsatzerlöse	2.538	2.604
Sonstige Erträge	608	1.666
Aufwendungen	-1.177	-1.927
Jahresüberschuss	1.969	2.343
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.477	1.757
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	492	586
Gesamter Jahresüberschuss	1.969	2.343
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	1.477	1.757
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	492	586
Gesamtergebnis	1.969	2.343
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	125	-
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	555	452
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	5	23
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-514	-478
Nettozahlungsströme gesamt	46	-3

D. Erläuterungen zu Gewinn- und Verlustrechnung und Bilanz

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

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Erlöse der Nettokaltmieten	61.175	56.294
Erlöse aus Betriebskosten	8.537	8.475
übrige Erlöse	157	189
	69.869	64.958

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

2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
übrige betriebliche Erträge	604	614
Veräußerungsgewinne von Immobilien	63	139
	667	753

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen, Veräußerungsgewinnen aus dem Verkauf von sonstigem Sachanlagevermögen, Hausmeistertätigkeiten sowie der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen.

3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

in TEUR	2014	2013
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	11.430	17.023
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-3.901	-9.824
	7.529	7.199

Renditeliegenschaften werden nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da betreffend die noch in Entwicklung befindlichen Objekte ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Die Zuschreibungen in Höhe von TEUR 11.430 setzen sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	1.721	6.628
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	9.709	10.395
	11.430	17.023

4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

in TEUR	2014	2013
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	10.166	10.220
Instandhaltungsaufwendungen	3.664	3.183
	13.830	13.403

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

5. PERSONALAUFWAND

in TEUR	2014	2013
Löhne und Gehälter	2.693	2.452
Sozialabgaben	304	285
	2.997	2.737

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes 35 Personen (Vorjahr: 35).

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2013 von TEUR 2.427 auf TEUR 2.054 verringert. Die Minderung um TEUR 373 beruht im Wesentlichen auf geringeren Rechts- u. Beratungskosten. Der Verlust aus Währungsumrechnungsdifferenzen, der in der Gewinn- und Verlustrechnung in dieser Position erfasst wurde, beträgt TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 107).

7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

in TEUR	2014	2013
planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	12	25
planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	48	77
	60	102

8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

in TEUR	2014	2013
VIMA Grundverkehr GmbH	-22	-13
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	245	244
	223	231

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

9. ERGEBNIS AUS ENTKONSOLIDIERUNG

Aus dem Verkauf von Anteilen an der Tochtergesellschaft KHI Immobilien konnte ein Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von TEUR 34 (Vorjahr: TEUR 1.015) realisiert werden.

10. ERTRAG/AUFWAND AUS DER BEWERTUNG VON FINANZDERIVATEN

Im Jahr 2014 resultierte ein Aufwand aus der Bewertung eines Fremdwährungsderivats in Höhe von TEUR -436 (Vorjahr: TEUR -102). Die künftige Wertentwicklung des Derivats ist von der Zinsentwicklung und der Entwicklung des Schweizer Frankens gegenüber dem Euro abhängig. Aufgrund der Aufgabe des festen Wechselkurses von 1,20 CHF/EUR durch die Schweizerische Nationalbank am 15. Januar 2015 ist der Wechselkurs stärkeren Schwankungen ausgesetzt als bisher. Das Derivat hat eine Laufzeit bis Ende 2015.

11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 149) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

12. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 20.570 (Vorjahr: TEUR 19.967) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps.

Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 18.849 (Vorjahr: TEUR 18.152).

13. AUFWAND AUS GARANTIEDIVIDENDE

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastet das Ergebnis mit TEUR 181 (Vorjahr: TEUR 468). Im Vorjahr war hierin eine zu erwartende Nachzahlung für die Jahre 2009 – 2012 in Höhe von TEUR 213 aufgrund des vorläufigen Ausgleichsergänzungsanspruchs der außenstehenden Aktionäre der BBI Immobilien AG enthalten. Das zugrundeliegende Spruchstellenverfahren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen und die Nachzahlung geleistet. Der Ausgleich in Geld wurde mit Rückwirkung für die Vergangenheit von 0,64 EUR auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie gerichtlich festgesetzt. Das Umtauschverhältnis blieb unverändert.

14. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TEUR	2014	2013
laufender Ertragsteueraufwand	1.798	1.516
latenter Ertragsteueraufwand	4.104	4.547
Aufwand aus Ertragsteuern	5.902	6.063

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

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

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

in TEUR	2014	2013
Ergebnis vor Ertragsteuern	38.306	35.099
erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
erwarteter Ertragsteueraufwand	6.062	5.554
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	-270	587
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-35	-37
Steuereffekte aus Entkonsolidierungserfolgen	-5	-153
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	29	42
Körperschaftsteuer auf Ausgleichergänzungsanspruch	39	-39
Steuersatzunterschiede (Gewerbsteuer)	-12	-27
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	11	51
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	14	13
latente Steuern auf Emissionskosten Pflichtwandelanleihe	59	48
Sonstiges	10	24
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	5.902	6.063
Effektiver Steuersatz	15,41 %	17,28 %

15. ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2014 ergeben sich keine Ergebnisteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

16. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 32.404 sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, IPF 1 GmbH, IPF 2 GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von TEUR 1.095 (Vorjahr: TEUR 1.952) enthalten.

17. ERGEBNIS JE AKTIE

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Ergebnis		
Konzernergebnis	32.404	29.036
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-1.095	-1.952
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	31.309	27.084
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	31.309	27.084
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	468
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	31.309	27.552
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	31.309	27.552
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	25.411.653	23.263.868
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	595.660
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	25.411.653	23.859.528
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,23	1,16
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,23	1,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,23	1,15
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,23	1,15

Nach Abschluss des Spruchstellenverfahrens zur Überprüfung der Angemessenheit der Garantiedividende für die außenstehenden BBI-Aktionäre und des Umtauschverhältnisses für den Tausch von BBI-Aktien in VIB-Aktien im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Umtauschmöglichkeit zukünftig ausgeschlossen. Aufgrunddessen ergeben sich daraus zukünftig keine verwässernden potentiellen Stammaktien mehr (vgl. Nr. 26 Bedingtes Kapital).

Ausschüttung

Im Berichtsjahr 2014 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2014 aus dem Bilanzgewinn 2013 der VIB Vermögen AG ein Betrag von EUR 9.968.098,95 (Vorjahr: EUR 8.545.722,40) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von EUR 0,45 je Aktie (Vorjahr: EUR 0,40 je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2014 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG EUR 0,48 je Aktie (insgesamt EUR 11.896.274,88) auszuschütten.

18. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

Quantitative Angaben zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts der Vermögenswerte nach Hierarchiestufen zum 31. Dezember 2014

in TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
			notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:					
<i>Investment Properties (Angabe 20)</i>					
Logistik/Light-Industry	31.12.2014	498.330	-	-	498.330
Handel	31.12.2014	305.270	-	-	305.270
Büro	31.12.2014	36.070	-	-	36.070
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.2014	36.640	-	-	36.640
<i>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	31.12.2014	2.844	-	-	2.844
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:					
<i>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 29)</i>					
Zinsswaps	31.12.2014	10.153	-	10.153	-
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.2014	1.139	-	1.139	-
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird					
<i>Verzinsliche Darlehen (Angabe 45)</i>					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.2014	446.438	-	446.438	-

* Im Rahmen des internen Reportings wurden im Geschäftsjahr Änderungen hinsichtlich der Kategorisierung von Investment Properties vorgenommen, mit dem Ziel die Aussagefähigkeit des Reportings zu erhöhen. Die veränderte Kategorisierung wurde für die Darstellung in den Notes übernommen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

in TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung		
			notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:					
<i>Investment Properties (Angabe 20)</i>					
Logistik / Light-Industry	31.12.2013	489.380	-	-	489.380
Handel	31.12.2013	252.794	-	-	252.794
Büro	31.12.2013	35.618	-	-	35.618
Geschäftshäuser / Sonstiges	31.12.2013	36.066	-	-	36.066
<i>Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte</i>	31.12.2013	2.838	-	-	2.838
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:					
<i>Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 29)</i>					
Zinsswaps	31.12.2013	8.855	-	8.855	-
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.2013	1.432	-	1.432	-
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird					
<i>Verzinsliche Darlehen (Angabe 45)</i>					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.2013	414.095	-	414.095	-

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

19. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

19.1 Immaterielle Vermögenswerte

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

in TEUR	Sonstige Rechte	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2014	137	137
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2014	137	137
Abschreibungen Stand 01.01.2014	121	121
Zugänge	12	12
Stand 31.12.2014	133	133
Buchwert 31.12.2014	4	4
Buchwert 01.01.2014	16	16

19.2 SACHANLAGEN

in TEUR	Grund- stücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2013	0	1.385	1.385
Zugänge	0	41	41
Abgänge	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	-5	-5
Stand 31.12.2013	0	1.421	1.421
Abschreibungen Stand 01.01.2013	0	918	918
Zugänge	0	76	76
Abgänge	0	0	0
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Stand am 31.12.2013	0	994	994
Buchwert 31.12.2013	0	427	427
Buchwert 01.01.2013	0	467	467

in TEUR	Grund- stücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2014	0	1.421	1.421
Zugänge	20	193	213
Abgänge	0	-518	-518
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Stand 31.12.2014	20	1.096	1.116
Abschreibungen Stand 01.01.2014	0	994	994
Zugänge	0	48	48
Abgänge	0	-179	-179
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0
Stand am 31.12.2014	0	863	863
Buchwert 31.12.2014	20	233	253
Buchwert 01.01.2014	0	427	427

20. INVESTMENT PROPERTIES

in TEUR	2014	2013
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	876.310	813.858
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.904	15.135
	894.214	828.993

Investment Properties, bewertet zum Fair Value

in TEUR	2014	2013
Buchwert 01.01.	813.858	734.597
Änderungen Konsolidierungskreis	0	-13.588
Zugänge	47.662	93.776
Abgänge	-1.058	-20.509
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	8.319	12.383
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	11.430	17.023
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-3.901	-9.824
Buchwert 31.12.	876.310	813.858

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

Bei den Objekten handelt es sich überwiegend um Gewerbeimmobilien, die größtenteils langfristig an namhafte gewerbliche Mieter vermietet sind. Die Objekte lassen sich in die Kategorien Logistik/Light-Industry, Handel, Büro und Geschäftshäuser/Sonstiges untergliedern.

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

Angaben zur Fair-Value-Hierarchie für als zum Fair Value bewertete Investment Properties sind in Angabe 18 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 01.01.2014	489.380	252.794	35.618	36.066	813.858
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	571	47.087	0	4	47.662
Abgänge	0	0	-454	-604	-1.058
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	4.692	3.628	0	-1	8.319
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	3.687	1.761	906	1.175	7.529
Buchwert 31.12.2014	498.330	305.270	36.070	36.640	876.310

in TEUR	Logistik/ Light- Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
Buchwert 01.01.2013	414.212	248.252	36.070	36.063	734.597
Änderungen Konsolidierungskreis	-13.588	0	0	0	-13.588
Zugänge	87.781	5.309	291	395	93.776
Abgänge	-19.761	0	0	-748	-20.509
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	12.383	0	0	0	12.383
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	8.353	-767	-743	356	7.199
Buchwert 31.12.2013	489.380	252.794	35.618	36.066	813.858

* Im Rahmen des internen Reportings wurden im Geschäftsjahr Änderungen hinsichtlich der Kategorisierung von Investment Properties vorgenommen, mit dem Ziel die Aussagefähigkeit des Reportings zu erhöhen. Die veränderte Kategorisierung wurde für die Darstellung in den Notes übernommen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

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

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

Kategorie	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite / Wert**	
			2014	2013
Logistik- / Light-Industry-Immobilien	Discounted Cash Flow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 3 - EUR 12 (gewichteter Durchschnitt: EUR 5)	EUR 3 - EUR 12 (gewichteter Durchschnitt: EUR 5)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,01 - EUR 1,35 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,20)	EUR 0,01 - EUR 1,28 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,15)
		Diskontierungssatz	6,55 % - 9,55 %	5,34 % - 7,45 %
Handels-Immobilien	Discounted Cash Flow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 5 - EUR 12 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8)	EUR 5 - EUR 12 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,01 - EUR 2,23 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,44)	EUR 0,01 - EUR 1,95 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,38)
		Diskontierungssatz	5,90 % - 7,90 %	5,54 % - 7,24 %
Büro-Immobilien	Discounted Cash Flow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 5 - EUR 12 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8)	EUR 5 - EUR 12 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,32 - EUR 0,93 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,73)	EUR 0,26 - EUR 0,86 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,71)
		Diskontierungssatz	6,60 % - 8,45 %	5,44 % - 6,61 %
Geschäftshäuser / Sonstiges	Discounted Cash Flow-Methode	Geschätzte Miete pro m ² und Monat	EUR 3 - EUR 28 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8)	EUR 3 - EUR 28 (gewichteter Durchschnitt: EUR 8)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m ² und Monat	EUR 0,33 - EUR 2,26 (gewichteter Durchschnitt: EUR 0,68)	EUR 0,48 - EUR 2,90 (gewichteter Durchschnitt: EUR 1,18)
		Diskontierungssatz	3,75 % - 8,05 %	4,54 % - 6,34 %

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

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

Die Ermittlung der Einnahmenüberschüsse umfasst grundsätzlich sämtliche Einzahlungen und Auszahlungen der Immobilie. Die Einzahlungen enthalten die vertraglich vereinbarten Bruttomieten unter Berücksichtigung eventueller

Mietanpassungsklauseln. Für kurzfristig leer stehende Flächen sowie für Zeiträume, die sich an auslaufende Mietverträge anschließen, wurde eine marktübliche Miete unter Berücksichtigung von im Zeitablauf zu erwartenden Mietsteigerungen angesetzt. Die Auszahlungen umfassen die Bewirtschaftungskosten der Immobilie, im Wesentlichen Verwaltungskosten, nicht auf den Mieter umlegbare Betriebskosten, Instandhaltungsaufwendungen, Erbbauzinsen und Delkrederekosten. Die Bewirtschaftungskosten sind im Detailplanungszeitraum mit den tatsächlich erwarteten Kosten angesetzt.

Erkennbare strukturelle Leerstände sowie eventuelle Instandhaltungszustaus 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. Den spezifischen Gegebenheiten der einzelnen Bewertungsobjekte (Lage, Alter, Zustand, Vermietbarkeit) wird durch Berücksichtigung objektspezifischer Zu- oder Abschläge Rechnung getragen. Der Kapitalisierungszins 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 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, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten

in TEUR	2014	2013
Buchwert 01.01.	15.135	14.011
Zugänge	11.096	16.927
Abgänge	-8	-3.420
Wechselkurseffekte	-53	47
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-8.319	-12.383
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte IFRS 5	53	-47
Buchwert 31.12.	17.904	15.135

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

Aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile der 100 % Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde das dort aktivierte Grundstück mit einem Verkehrswert von TEUR 2.844 (Vorjahr: 2.837) in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgliedert.

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

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

21. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Sämtliche Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden einzeln als unwesentlich betrachtet.

in TEUR	2014	2013
Buchwert Konzernanteile an assoziierten Unternehmen	3.120	2.718

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

in TEUR	2014	2013
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	21	141
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	-	-
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	-	-
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	21	141

22. LANGFRISTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2014	2013
Anschaffungskosten am 01.01.	474	426
Zugänge	32	48
Abgänge/Rückzahlung	-506	0
Nettobuchwert am 31.12.	0	474
Zusammensetzung der finanziellen Vermögenswerte		
Ausleihung VIMA Grundverkehr GmbH	0	474
Finanzielle Vermögenswerte 31.12.	0	474

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die gewährten Ausleihungen vollständig zurückgeführt.

23. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in TEUR	2014	2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.594	1.921
sonstige Vermögenswerte	1.358	916
	2.952	2.837

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

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 339 (Vorjahr: TEUR 313) vorgenommen.

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

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

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

in TEUR	2014	2013
Stand zum Beginn des Jahres	313	111
Zuführungen	237	266
Verbrauch für Ausbuchungen	-59	-50
Auflösungen	-152	-14
	339	313

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

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

Die Forderungen aus Ertragsteuern in Höhe von TEUR 332 (Vorjahr: TEUR 202) resultieren im Wesentlichen aus Rückerstattungsansprüchen aus laufenden Körperschaftsteuerzahlungen und dem Körperschaftsteuerguthaben bei der BBI Immobilien AG, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

24. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter 3 Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als 3 Monaten ausgewiesen. Der Ausweis entfällt im Wesentlichen auf die VIB Vermögen AG TEUR 31.890 (Vorjahr: TEUR 22.232), die BBI Immobilien AG TEUR 3.090 (Vorjahr: TEUR 1.809), die IPF 1 GmbH TEUR 1.274 (Vorjahr: TEUR 275), die ISG GmbH TEUR 532 (Vorjahr: TEUR 348) sowie die Interpark Immobilien GmbH TEUR 507 (Vorjahr: TEUR 36).

25. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile an der 100 % Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde das dort aktivierte Grundstück zum 31. Dezember 2012 als zur Veräußerung gehalten eingestuft und ist aktuell mit einem Verkehrswert von TEUR 2.843 bewertet. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Form von Bankguthaben in Höhe von TEUR 1 wurden ebenfalls umgegliedert. Obwohl mit einem Abschluss der Verkaufsverhandlungen im Geschäftsjahr 2014 gerechnet wurde, wird die Vermögensgruppe zum Bilanzstichtag immer noch als zur Veräußerung gehalten eingestuft. Der Grund für die Verzögerung hinsichtlich des Abschlusses der Verkaufstransaktion besteht darin, dass bisher nicht alle Genehmigungen der verantwortlichen tschechischen Baubehörden vorliegen, welche der Käufer für die Realisierung seines Bauvorhabens benötigt. Allerdings bestehen keine Hinweise, dass die Baugenehmigung endgültig versagt wird, vielmehr wird nunmehr mit dem Vorliegen aller erforderlichen Genehmigungen in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres 2015 gerechnet. Die Absicht des Käufers die Transaktion zum Abschluss zu bringen, wurde mit nicht rückerstattbaren, bereits geleisteten Anzahlungen auf den Kaufpreis zum Ausdruck gebracht. Die Umstände führen nicht zu einer wesentlichen Veränderung des beizulegenden Zeitwerts, der im Rahmen der erstmaligen Klassifizierung nach IFRS 5 ermittelt wurde. Aus diesen Gründen wird die Vermögensgruppe zum 31. Dezember 2014 weiterhin als zur Veräußerung gehalten eingestuft.

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

26. EIGENKAPITAL

Gezeichnetes Kapital

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 24.783.906,00 EUR (Vorjahr: 22.151.331,00 EUR) und ist in 24.783.906 (Vorjahr: 22.151.331) Inhaberaktien eingeteilt. Im Geschäftsjahr wurden 0 Aktien aus dem genehmigten Kapital und 2.632.575 Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr nahmen letztmalig außenstehende Aktionäre der BBI Immobilien AG das Angebot, ihre Anteilsscheine in Aktien der VIB Vermögen AG zu tauschen, in Anspruch. Durch die Annahme dieses Angebots durch Aktionäre der BBI Immobilien AG während des Berichtszeitraums erhöhte sich das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG entsprechend um 137.602,00 EUR. Weiterhin haben Pflichtwandelanleihe-Gläubiger der Pflichtwandelanleihe 2013/15 von ihrem Recht Gebrauch gemacht, Teilschuldverschreibungsanteile vorzeitig zu wandeln. Bislang wurden hieraus 1.555.073 neue Aktien ausgegeben. Die Pflichtwandelanleihe 2012/14 wurde bedingungsgemäß im Dezember 2014 vollständig gewandelt. Aus dieser Transaktion entstanden weitere 939.900 neue Aktien.

Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage resultiert aus der Kapitalrücklage der VIB Vermögen AG (bereinigt um Kapitalbeschaffungskosten nach Steuern). Im Zusammenhang mit der erfolgreich platzierten Pflichtwandelanleihe 2014/16 und dem Tausch von Anteilsscheinen der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG erhöhte sich die Kapitalrücklage von TEUR 162.339 auf insgesamt TEUR 192.992.

Im Rahmen einer Privatplatzierung bei ausgewählten institutionellen Investoren wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr erneut eine Pflichtwandelanleihe (2014/16) mit einem Nominalvolumen von 33,2 Mio. EUR platziert. Diese ist mit einem Kupon von 4,0 % ausgestattet, in 1.000 EUR gestückelt und hat eine Laufzeit von zwei Jahren. Das Bezugsrecht für bestehende Aktionäre wurde ausgeschlossen. Die Pflichtwandelanleihe wurde am 5. Dezember 2014 in den Handel im Freiverkehr der Börse München einbezogen (ISIN DE000A13SJL8). Es bestehen zwei Wandlungsfenster zwischen dem 6. Juli 2015 und dem 4. Dezember 2015 sowie zwischen dem dritten Kalendertag nach Abschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft im Jahr 2016 und der Fälligkeit der Anleihe am 4. Dezember 2016. Der Wandlungspreis beträgt 15,00 EUR. Die Erhöhung des Grundkapitals durch die neuen Aktien wird jeweils im Januar 2016 und 2017 im Handelsregister eingetragen. Nach erfolgter Wandlung werden insgesamt 2,215 Mio. neue Aktien entstehen, die ab dem 1. Januar des Jahres, in dem die Wandlung stattfindet, dividendenberechtigt sind.

Die Pflichtwandelanleihe 2014/16 stellt ein zusammengesetztes Finanzinstrument im Sinne des IAS 32.28 dar, auf das wiederum das sogenannte „split accounting“ nach IAS 32.31f anzuwenden ist. Der Emissionserlös in Höhe von 33,2 Mio. EUR wurde gem. IAS 32.29 in eine Eigenkapital- und eine Fremdkapital-Komponente aufgeteilt. Unter Anwendung der Restwertmethode gem. IAS 32.31f resultiert ein Fremdkapitalanteil in Höhe von TEUR 2.507 (langfristige Finanzschulden) und ein Eigenkapitalanteil in Höhe von TEUR 30.718. Nach Berücksichtigung von Emissionskosten (vermindert um latente Steuern) erhöhte sich die Kapitalrücklage um TEUR 30.404.

Aufgrund des vorzeitigen Umtausches von Teilschuldverschreibungsanteilen durch Anleihegläubiger aus der Pflichtwandelanleihe 2012/14 und 2013/15 konnte aus dem in den Vorjahren neu eingestellten Fremdkapitalanteil ein Betrag in Höhe von TEUR 923 zu Gunsten der Kapitalrücklage aufgelöst werden. Die durch den Umtausch neu entstandenen Aktien verringerten die Kapitalrücklage um TEUR 2.495.

Weiterhin erhöhte der Anteilstausch von BBI- in VIB-Anteile die Kapitalrücklage um TEUR 1.821.

Gewinnrücklage

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2014 TEUR 1.171 aus den Gewinnrücklagen entnommen.

Bilanzgewinn

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR -9.968) für das Jahr 2013, den Entnahmen aus den Gewinnrücklagen (TEUR 1.171) sowie dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2014 (TEUR 31.309) und dem übrigen Ergebnis aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR 239).

Cash Flow-Hedges

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

Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter

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

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

in TEUR	2014	2013
Stand zu Beginn des Jahres	14.089	11.629
Ausgabe VIB Aktien im Rahmen des Aktientausches	-1.959	-296
Zukauf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	-958	0
Ausschüttung an Gesellschafter	-276	0
Anteil am Jahresergebnis	1.095	1.952
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	83	109
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter Interpark Immobilien GmbH (Vorjahr: IPF 1 GmbH und IPF 2 GmbH)	520	1.304
Entkonsolidierungen (Vorjahr: Gewerbepark Günzburg GmbH)	0	-609
Stand am Ende des Jahres	12.594	14.089

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

Genehmigtes Kapital

Genehmigtes Kapital 2010:

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

Genehmigtes Kapital 2013:

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. Hiervon wurde bislang noch kein Betrag verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 2. Juli 2018.

Das insgesamt zur Verfügung stehende genehmigte Kapital beträgt somit 7.450.003 EUR.

Bedingtes Kapital

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Juni 2008 wurde ein bedingtes Kapital in Höhe von 1.356.114 EUR geschaffen. Bis zum 31. Dezember 2014 wurden insgesamt 890.459 EUR des bedingten Kapitals zum Tausch von Aktien der BBI Immobilien AG in Aktien der VIB Vermögen AG verwendet. Das nach Abschluß des Umtauschangebotes verbleibende bedingte Kapital in Höhe von 465.655 EUR wurde mit Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat vom 12. Januar 2015 aufgehoben.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 7. Juli 2009 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2009) in Höhe von 3.416.800 EUR geschaffen. Hiervon wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 ein Betrag in Höhe von 1.716.800 EUR aufgehoben. Das verbleibende bedingte Kapital in Höhe von 1.700.000 EUR wurde durch die vollständige Wandlung der restlichen Teilschuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2012/14 in Höhe von 939.900 EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig ausgeschöpft.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2013) in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist bis zum 31. Dezember 2014 ein Betrag in Höhe von 1.555.073 EUR verwendet worden, da Anleihe-Gläubiger der Pflichtwandelanleihe 2013/15 von ihrem Recht auf Umtausch Gebrauch gemacht und vorzeitig in neue Aktien getauscht haben. Zum Jahresende 2014 war noch ein Betrag in Höhe von 581.357 EUR vorhanden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2014 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2014) in Höhe von 2.215.133 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2014 noch kein Betrag verwendet, da von der im Dezember 2014 ausgegebenen Pflichtwandelanleihe 2014/16 noch keine Teilschuldverschreibungs-Anteile getauscht wurden.

Latente Steuern auf direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge

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

in TEUR	2014			2013		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	20	0	20	151	0	151
Marktbewertung Cash-Flow Hedges	-1.299	240	-1.059	2.559	-374	2.185
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	-284	45	-239	44	-7	37
direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	-1.563	285	-1.278	2.754	-381	2.373

27. GENUSSRECHTSKAPITAL

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von TEUR 675 ausgegeben. Hiervon wurde in Vorjahren ein Betrag in Höhe von TEUR 15 gekündigt. Das Genussrechtskapital ist im Gewinnfalle mit 5 % zu verzinsen. Die Genussrechte nehmen am Verlust teil und werden im Falle der Liquidation oder des Insolvenzverfahrens erst nachrangig nach Befriedigung der anderen Gläubiger bedient.

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

Sämtliche Genussrechtsverträge wurden fristgerecht auf den 31.12.2016 gekündigt. Die Rückzahlung erfolgt einen Tag nach der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2017.

28. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

in TEUR	2014	2013
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	136.321	113.231
Restlaufzeit größer 5 Jahre	358.733	343.487
	495.054	456.718

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

in TEUR	2014	2013
Langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	321.905	282.913
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	101.069	102.638
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	18.329	19.340
IPF 1 GmbH	13.633	14.194
IPF 2 GmbH	14.542	15.140
VSI GmbH	16.771	13.139
Interpark Immobilien GmbH	7.175	7.400
IVM Verwaltung GmbH	1.630	1.688
Merkur GmbH	0	266
	495.054	456.718

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

29. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Zudem besteht ein Derivat (Fremdwährungsderivat auf Basis des CHF), dessen Marktwertänderungen im „Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten“ dargestellt ist (TEUR -436).

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste werden in den Berichtsperioden 2015 bis 2020 erwartet.

in TEUR	2014	2013
Derivative Finanzinstrumente		
Zinsswaps (Payer Swaps)	10.153	8.855
CHF-Derivat	1.139	1.432
	11.292	10.287

30. LATENTE STEUERN

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

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

in TEUR	2014	2013
Latente Steueransprüche		
Derivative Vermögenswerte	1.796	1.643
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	80	47
Zwischengewinneliminierung	35	35
Summe Latente Steueransprüche	1.911	1.725

in TEUR	2014	2013
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	29.140	25.182
Summe Latente Steuerschulden	29.140	25.182
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.751	-1.525
Bilanzansätze nach Saldierung (in TEUR)		
Latente Steueransprüche	160	200
Latente Steuerschulden	27.389	23.657

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2014 stellt sich wie folgt dar:

- ▶ Gewerbesteuer TEUR 11.822 (Vorjahr: TEUR 3.391)
- ▶ Körperschaftsteuer TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 38.412 sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehrung steuern kann und mit der Umkehrung derzeit nicht zu rechnen ist.

31. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 1.325 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

in TEUR	2014	2013
Stand 01.01.	1.108	1.228
Zinsaufwand	38	42
Gezahlte Renten	-106	-118
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund Änderungen finanzieller Annahmen	224	24
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	61	-68
Stand 31.12.	1.325	1.108

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

in %	2014	2013
Diskontierungszins	1,60 - 2,20	3,30 - 3,90
Rententrend	1,50 - 2,00	1,50 - 2,00
Gehaltstrend	0,00	0,00
Lebenserwartung im Alter von 65		
Männer	20 Jahre	20 Jahre

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31.12.2014 führt zu folgenden Ergebnissen:

- ▶ Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 % führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 140 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 5. Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 % führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 173 sowie zu einem Rückgang des Zinsaufwands um TEUR 24.
- ▶ Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 % führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 143 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 10. Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 % führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 122 sowie zu einem Rückgang des Zinsaufwands um TEUR 16.

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	2014	2013
Innerhalb der nächsten 12 Monate	100	99
Zwischen 2 und 5 Jahren	341	316
Zwischen 5 und 10 Jahren	322	338
Erwartete Auszahlungen	763	753

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

32. SONSTIGE LANGFRISTIGE SCHULDEN

Die sonstigen langfristigen Schulden (im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig getilgt.

33. KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN

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

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

in TEUR	2014	2013
VIB Vermögen AG	16.519	30.656
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	6.909	8.114
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	1.012	977
IPF 1 GmbH	560	541
IPF 2 GmbH	598	578
VSI GmbH	751	533
Interpark Immobilien GmbH	225	0
IVM Verwaltung GmbH	58	59
Merkur GmbH	0	34
	26.632	41.492

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

34. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2014 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 2014 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

35. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 148 (Vorjahr TEUR 171) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2014 der BBI Immobilien AG (TEUR 38), der IPF 1 GmbH (TEUR 32), der IPF 2 GmbH (TEUR 31), der VSI GmbH (TEUR 41) und der ISG GmbH (TEUR 6).

36. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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

37. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TEUR	2014	2013
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.348	2.437
übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.548	5.318
6.896	6.896	7.755

38. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

Da sich die geschäftlichen Aktivitäten des Konzerns nahezu ausschließlich auf die Vermietung von Immobilien an überwiegend gewerbliche Mieter in Deutschland beschränken, wurde nach IFRS 8 ein berichtspflichtiges Segment ermittelt. Dieses umfasst alle operativen Tätigkeiten des VIB-Konzerns.

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

39. KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 37.786 (Vorjahr TEUR 25.502) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

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

40. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2014 noch im Vorjahr.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet auf Grund Subsidiärhaftung

mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 24 (Vorjahr: TEUR 43). Zum Bilanzstichtag ist auf Grund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 22.703 (Vorjahr: TEUR 52).

41. LEASINGVEREINBARUNGEN

VIB Vermögen AG als Leasinggeber

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

Für Geschäftsjahre ab 2015 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

in TEUR	2014	2013
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	61.014	57.799
Fälligkeit innerhalb 1 bis 5 Jahre	185.764	176.832
Fälligkeit über 5 Jahre	175.112	170.845
	421.890	405.476

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 108 (Vorjahr: TEUR 291) erfolgswirksam erfasst.

VIB Vermögen AG als Leasingnehmer

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

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

in TEUR	2014	2013
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	157	126
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	72	69
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
	229	195

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

Der Aufwand im Geschäftsjahr 2014 aus Operating-Leasingverhältnissen beträgt TEUR 142 (Vorjahr: TEUR 128).

42. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2014 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 9.598 (Vorjahr: TEUR 7.413) zur Verfügung.

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

in TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige lang- und kurzfristige Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2014					
in 1 - 12 Monaten fällig	8.847	17.472	1.348	6.845	1.139
in 12 - 60 Monaten fällig	16.557	117.257	0	0	2.308
in > 60 Monaten fällig	47.024	311.708	0	0	7.845
Fälligkeitsanalyse zum 31. Dezember 2013					
in 1 - 12 Monaten fällig	21.863	19.206	2.437	6.469	8
in 12 - 60 Monaten fällig	18.118	92.953	1.981	0	1.458
in > 60 Monaten fällig	44.134	299.353	0	0	8.821

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2014 auf 1,56 % (Vorjahr: 1,84 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2014 4,29 % (Vorjahr: 4,48 %).

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

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2014 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wären das Ergebnis um ca. TEUR 826 (Vorjahr: TEUR 706) niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um ca. TEUR 2.216 (Vorjahr: TEUR 2.204) höher (niedriger) gewesen.

43. FREMDWÄHRUNGSRIKEN

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

Der Buchwert der auf fremde Währung lautenden Vermögenswerte und Schulden des Konzerns am Stichtag 31. Dezember 2014 lautet wie folgt:

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Vermögenswerte in CZK	2.844	2.838
Schulden in CZK	0	0

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone (CZK) um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um 62 TEUR (Vorjahr: 50 TEUR) niedriger gewesen.

Hinsichtlich der Bewertung des derivativen Finanzinstruments auf CHF-Basis hätte ein um 10 % höherer bzw. niedrigerer EUR/CHF-Wechselkurs ein um TEUR 296 bzw. TEUR 362 höheres bzw. niedrigeres Ergebnis zur Folge.

44. AUSFALLRIKEN

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 einzelwertberechtigten sowie die überfälligen, aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“:

in TEUR	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige Forderungen und Vermögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31. Dezember 2014			
Bruttobuchwert	0	1.933	1.358
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	0	475	0

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

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

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

45. KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

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

2014	Bewertungskategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair Value Kategorie nach IFRS 13
in TEUR		
AKTIVA		
Langfristige finanzielle Vermögenswerte		
Ausleihungen und Darlehen	LaR	n.a.
Forderungen und sonstige Vermögenswerte		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	n.a.
sonstige Vermögensgegenstände	LaR	n.a.
Bankguthaben und Kassenbestände	LaR	n.a.
PASSIVA		
Genussrechtskapital	FLAC	n.a.
Variabel verzinsliche Darlehen	FLAC	Stufe 2
Festverzinsliche Darlehen	FLAC	Stufe 2
Derivate im Hedge-Accounting	CF-Hedge	Stufe 2
Derivate ohne Hedge-Accounting	FLHfT	Stufe 2
Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	FLAC	n.a.
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	n.a.
übrige Verbindlichkeiten	FLAC	n.a.
davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39		
Finanzielle Vermögenswerte		
Loans and Receivables (LaR) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Financial Liabilities At Cost (FLAC) (zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet)		
Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) (erfolgswirksam zu beizulegenden Zeitwert bewertet)		
Derivate mit Cash-Flow Hedge (CF-Hedge) (erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet)		

Buchwert per 31.12.2014	Zeitwert zum 31.12.2014	davon zu fort- geführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirk- sam zum Fair Value	davon erfolgsneu- tral zum Fair Value
0	n.a.	0	-	-
1.594	n.a.	1.594	-	-
1.358	n.a.	1.358	-	-
37.786	n.a.	37.786	-	-
660	n.a.	660	-	-
72.428	n.a.	72.428	-	-
449.258	498.046	449.258	-	-
10.153	10.153	-	-	10.153
1.139	1.139	-	1.139	-
827	n.a.	827	-	-
1.348	n.a.	1.348	-	-
5.870	n.a.	5.870	-	-
40.738	-	-	-	-
530.391	-	-	-	-
1.139	-	-	-	-
10.153	-	-	-	-

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

Buchwert per 31.12.2013	Zeitwert zum 31.12.2013	davon zu fort- geführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirk- sam zum Fair Value	davon erfolgsneu- tral zum Fair Value
474	n.a.	474	-	-
1.921	n.a.	1.921	-	-
916	n.a.	916	-	-
25.502	n.a.	25.502	-	-
660	n.a.	660	-	-
84.115	n.a.	84.115	-	-
414.095	442.144	414.095	-	-
8.855	8.855	-	-	8.855
1.432	1.432	-	1.432	-
710	n.a.	710	-	-
4.418	n.a.	4.418	-	-
5.318	n.a.	5.318	-	-
28.813	-	-	-	-
509.316	-	-	-	-
1.432	-	-	-	-
8.855	-	-	-	-

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

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

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

- ▶ Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cash Flow-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 2014 als gering eingestuft.
- ▶ Der Konzern schließt derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien ab, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Unter Anwendung eines Bewertungsverfahrens mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewertete Derivate sind hauptsächlich Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehören Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle beziehen verschiedene Größen mit ein, wie z.B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Zum 31. Dezember 2014 werden die Derivatspositionen zum Marktwert bewertet (Marked-to-Market); dabei wird das Ausfallrisiko des Konzerns sowie der Bank als gering eingestuft.

Der VIB Konzern hat finanzielle Vermögenswerte in Höhe von TEUR 49.903 (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für aufgenommene Darlehen verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

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

in TEUR	2014	2013
Kredite und Forderungen	-26	-252
Bankguthaben und Kassenbestand	112	149
erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-436	-102
<i>davon: zu Handelszwecken gehalten</i>	-436	-102
zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-19.058	-18.364
derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow-Hedges)	-3.019	746
<i>davon im Konzernergebnis</i>	-1.720	-1.813
<i>davon im übrigen Ergebnis</i>	-1.299	2.559

Die Nettogewinne umfassen Zinsaufwendungen, Zinserträge, Dividenden, Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at Cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 209 belastet.

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

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 237 (Vorjahr: TEUR 266) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 152 (Vorjahr: TEUR 14).

46. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

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

in TEUR	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital in TEUR	371.655	319.884
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	39,4	37,0
Fremdkapital in TEUR	570.544	544.809
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	60,6	63,0
Gesamtkapital (Eigenkapital plus Fremdkapital) in TEUR	942.199	864.693

47. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2014 an:

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

Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31. Dezember 2014 sind folgende:

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

Holger Pilgenröther, Vorstand Bereich Finanzen, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau

Zum 31. Dezember 2014 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen war.

Peter Schropp, Vorstand Bereich Immobilien, Neuburg/Donau (bis 30. September 2014)

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

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

Martin Pfandzelter, Vorstand Bereich Immobilien, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau (seit 1. Oktober 2014)

Zum 31. Dezember 2014 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen war.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2014 folgende:

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

48. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 11. Februar 2015 (zuletzt 10. März 2014) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

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

49. BEZÜGE DES VORSTANDS

Für die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurde für das Jahr 2014 insgesamt eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 1.293 (Vj. TEUR 1.156), davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 660 (Vj. TEUR 630), berücksichtigt.

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

50. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG und die BBI AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 179 (Vj. TEUR 162).

51. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2014 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2014 TEUR 112 sowie für 2013 TEUR 111. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8) erfasst.

52. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die VIB erwarb nach dem Bilanzstichtag im Februar 2015 ein Fachmarktzentrum in Neu-Ulm für 14,8 Mio. EUR mit einer vermietbaren Fläche von 18.740 m². Der Kaufpreis wurde Ende März 2015 bezahlt. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgt Anfang April 2015. Ebenfalls im Februar 2015 erwarb die VIB verschiedene Vorratsgrundstücke im Raum Ingolstadt mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 8 Mio. EUR. Die Finanzierung des Fachmarktzentrums und der Grundstücke erfolgt sowohl aus Eigenmitteln, die größtenteils aus dem Emissionserlös aus der Pflichtwandelanleihe 2014/16 stammten, als auch über Fremdkapital.

Anfang Februar 2015 hat die VIB-Tochter VSI GmbH zudem die vierte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch in ihr Portfolio übernommen. Dabei handelt es sich um eine Eigenentwicklung mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 7,5 Mio. EUR.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2014 nicht eingetreten.

53. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHE STEHENDEN PERSONEN

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

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

Um die Kapitalbasis für anstehende Immobilieninvestitionen weiter zu stärken, wurde an die VSI GmbH für laufende Investitionen ein zusätzliches Darlehen in Höhe von TEUR 355 ausgereicht. Ein weiteres Darlehen in Höhe von TEUR 400 wurde an die 100%-Tochtergesellschaft Merkur GmbH gewährt. Die gewährten Darlehen wurden zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen.

Die bislang gegenüber der VIMA Grundverkehr GmbH bestehenden Forderungen (Vorjahr: TEUR 599) wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig zurückbezahlt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Hypothekenbank Frankfurt AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied der BBI Immobilien AG Rupert Hackl ist Leiter der Region Süd der Hypothekenbank Frankfurt AG in München. Die BBI Immobilien AG und die VIB Vermögen AG schlossen mit der Hypothekenbank Frankfurt AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von Investment Properties Darlehen über insgesamt 66,9 Mio. EUR ab, die noch mit 55,9 Mio. EUR (Vorjahr: 59,9 Mio. EUR) valutieren. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Sparkasse Ingolstadt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 18,0 Mio. EUR (Vorjahr: 18,1 Mio. EUR). Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

Hinsichtlich der Bezüge zu Mitarbeitern in Schlüsselpositionen wird auf die Textziffern 49 und 50 in diesem Kapitel verwiesen.

54. ANTEILSBESITZLISTE NACH § 314 ABS. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

Name und Sitz der Gesellschaft	Kapitalanteil in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebnis in TEUR
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	101	46
RV Technik s.r.o., Plzen (Tschechien)	100,00	35	-1
IPF 1 GmbH, Neuburg	94,98	986	923
IPF 2 GmbH, Neuburg	94,98	898	780
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt*	94,88	50.233	3.271
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00	6.652	849
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	3.681	-240
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	1.396	271
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00	1.009	181
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	50,00	254	872
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau**	41,67	206	-35
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt***	34,18	10.617	11

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** direkte u. mittelbare Beteiligung

*** mittelbare Beteiligung

55. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2014 wurden durchschnittlich 35 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 35 Mitarbeiter).

56. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 2. April 2015 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 2. April 2015



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender)



Holger Pilgenröther
(Vorstand)



Martin Pfandzelter
(Vorstand)

// Bestätigungsvermerk

Wir haben den von der VIB Vermögen AG, Neuburg a.d. Donau, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 geprüft. Die Aufstellung von Konzernabschluss und Konzernlagebericht nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Augsburg, den 2. April 2015

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Dr. Burkhardt-Böck
Wirtschaftsprüferin

Kanus
Wirtschaftsprüfer

// Glossar

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

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

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

// Impressum

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

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

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

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

Stand: 21. April 2015

Fotos:

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

Chefredaktion, Layout und Satz:

cometis AG
Unter den Eichen 7 / Gebäude D
65195 Wiesbaden

Telefon: +49 611 - 20 585 5-0
Telefax: +49 611 - 20 585 5-66

E-Mail: info@cometis.de
Web: www.cometis.de

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

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

