

WERTE ENTWICKELN
GESCHÄFTSBERICHT 2015

KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	2014	2015	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen			
Umsatzerlöse	69.869	75.133	+7,5
Summe betriebliche Erträge	70.536	75.633	+7,2
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	59.124	73.438	+24,2
EBT (Ergebnis vor Steuern)	38.306	52.788	+37,8
EBT-Marge (in %)	54,3	69,8	+15,5 Pkt.
EBIT vor Bewertungseffekten	51.595	57.028	+10,5
EBT vor Bewertungseffekten	31.179	36.510	+17,1
Konzernergebnis	32.404	44.047	+35,9
Ergebnis je Aktie ¹ (verwässert/unverwässert, in EUR)	1,23	1,46	+18,7
Bilanzkennzahlen			
Bilanzsumme	942.199	1.009.352	+7,1
Eigenkapital	371.655	406.754	+9,4
Eigenkapitalquote (in %)	39,4	40,3	+0,9 Pkt.
Nettoverschuldung	484.560	517.393	+6,8
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	53,7	53,1	-0,6 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	153,5	148,2	-5,3 Pkt.
NAV (Net Asset Value)	360.480	412.765	+14,5
NAV je Aktie ² unverwässert (in EUR)	14,54	15,69	+7,9
NAV je Aktie ³ , verwässert (in EUR)	14,52	15,63	+7,6
Sonstige Kennzahlen			
FFO (Funds from Operations)	28.592	32.599	+14,0
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	1,13	1,18	+4,4
FFO-Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12., in %)	7,9	6,9	-1 Pkt.
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra zum 31.12., in EUR)	14,24	17,1	+20,1
Dividende je Aktie (in EUR)	0,48	0,51*	+6,3
Anzahl Aktien ² (Stichtag 31.12.)	24.783.906	26.308.405	+6,2
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	34,4	31,7	-2,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,91	3,67	-0,24 Pkt.
Leerstandsquote (in %)	2,7	1,8	-0,9 Pkt.
EPRA-Kennzahlen			
EPRA-Überschuss	25.502	29.056	+13,9
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,00	1,05	+5,0
EPRA NAV	400.403	431.160	+7,7
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	14,52	15,63	+7,6
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,7	1,8	-0,9 Pkt.

¹ durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

² zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

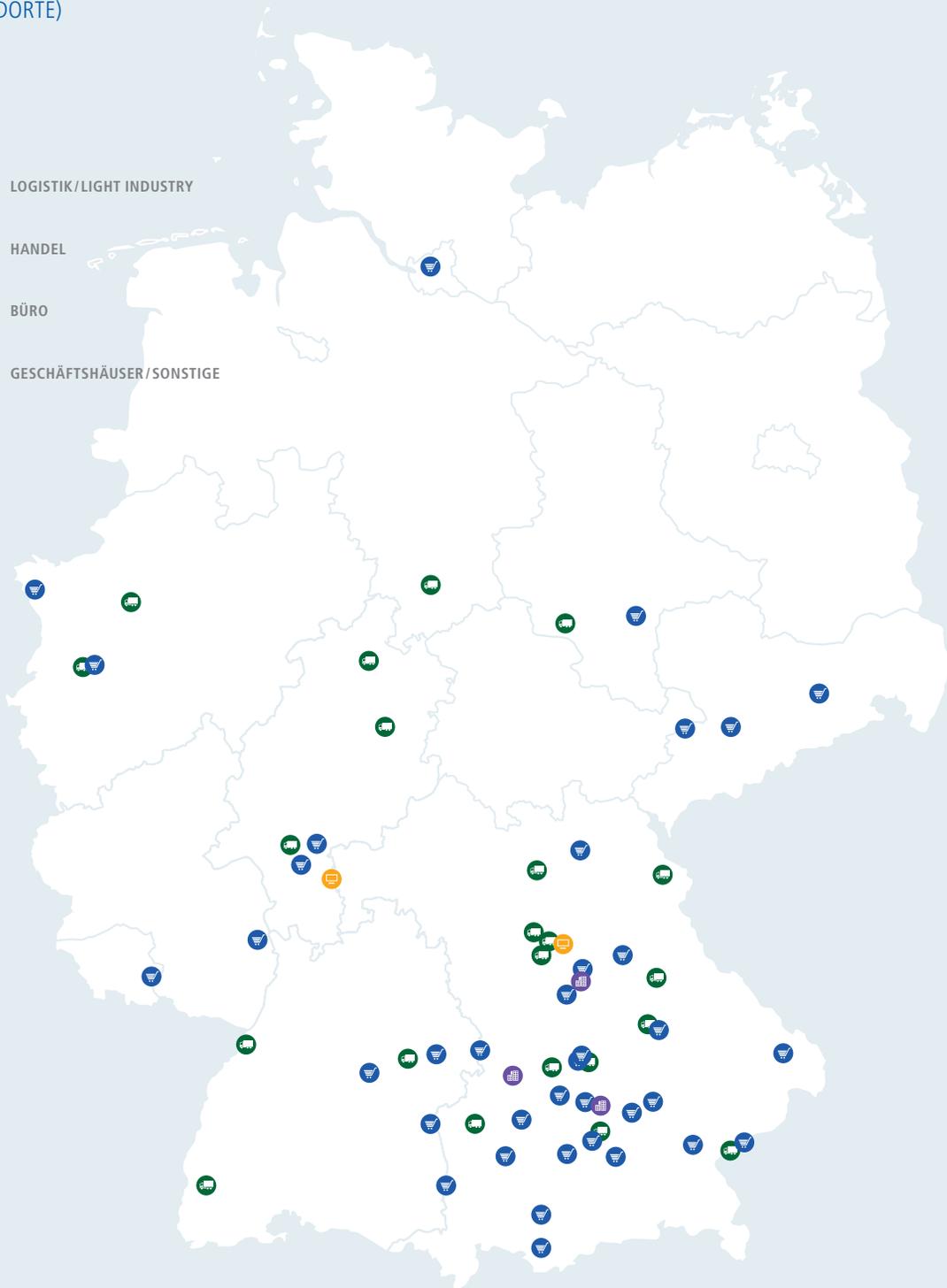
³ Anzahl der Aktien zum Stichtag inkl. potentieller Aktien aus den Pflichtwandelanleihen

* Vorschlag der Verwaltung

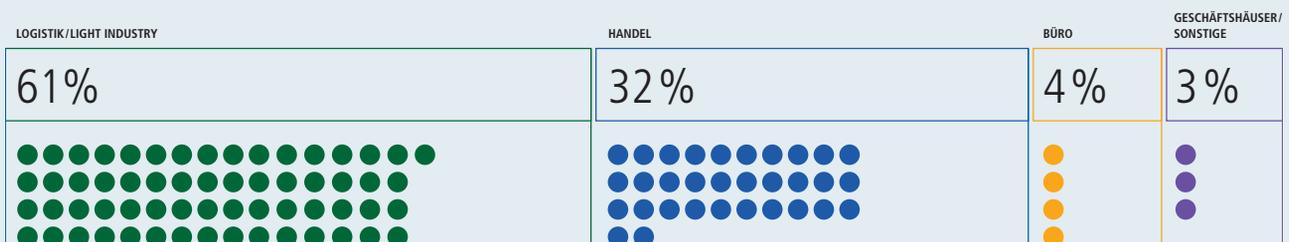
IMMOBILIENPORTFOLIO

(STANDORTE)

-  LOGISTIK/LIGHT INDUSTRY
-  HANDEL
-  BÜRO
-  GESCHÄFTSHÄUSER/SONSTIGE



NETTOMIETERLÖSE NACH BRANCHEN



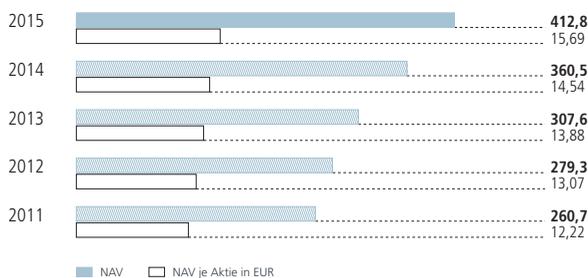
VIB IM ÜBERBLICK

- › **Substanzstarke Immobiliengesellschaft** mit Investitionsfokus auf das wirtschafts- und wachstumsstarke Süddeutschland
- › **Strategische Flexibilität** des Geschäftsmodells bei der Beschaffung von Immobilien, bei der Branchenauswahl der Mieter und bei der Finanzierung
- › **Breit diversifiziertes Portfolio** aus 103 Objekten mit über 1,0 Mio. m² vermietbarer Fläche und geringer Leerstandsquote (1,8 %)
- › **Nachhaltiges Wachstum und hohe Profitabilität:** seit 2011 Wachstum der Umsatzerlöse pro Jahr von 9,4 % und des EBT (vor Bewertung) von 17 %
- › **Langfristiger Finanzierungsansatz:** Annuitätendarlehen mit durchschnittlichem Zinssatz von derzeit 3,67 %
- › **Starker Cash Flow:** Nachhaltig steigender FFO ermöglicht neue Investments und eine attraktive Dividendenpolitik
- › **Erfahrenes Management-Team** mit starkem Netzwerk und über 20-jähriger Erfolgsgeschichte

ENTWICKLUNG IM 5-JAHRES-VERGLEICH

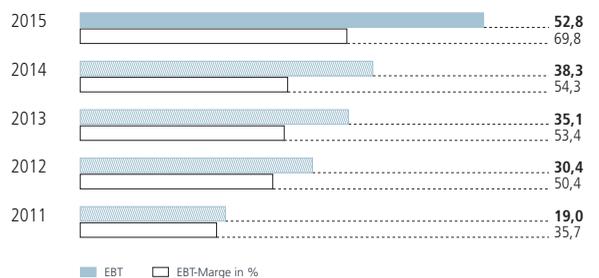
NAV (NET ASSET VALUE) INKL. NAV JE AKTIE

IN MIO. EUR



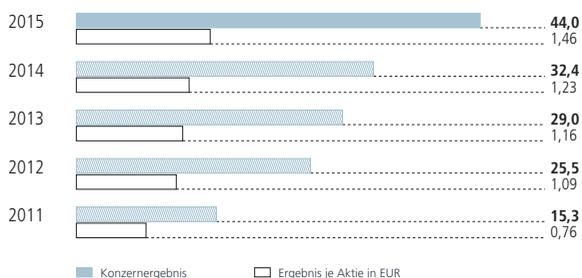
EBT (ERGEBNIS VOR STEUERN) UND EBT-MARGE

IN MIO. EUR



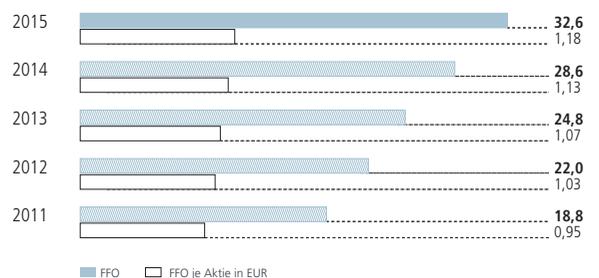
KONZERNERGEBNIS UND ERGEBNIS JE AKTIE (UNVERWÄSSERT)

IN MIO. EUR



FFO (FUNDS FROM OPERATIONS) UND FFO JE AKTIE

IN MIO. EUR



WERTE ENTWICKELN

Wir denken langfristig. Für uns ist das die Basis für einen nachhaltigen Erfolg. Gleichzeitig macht es uns unabhängiger von kurzlebigen Marktzyklen und Branchentrends. Wir haben uns als oberstes Ziel gesetzt, Werte zu entwickeln: Werte mit Substanz – Werte, die bleiben. Unsere Unternehmensstrategie trägt diesem Ansatz Rechnung. Im Kern unseres Handelns stehen fünf Aspekte: der Immobilienkauf, die Immobilieneigenentwicklung, die Bestandspflege des Portfolios, unsere Finanzierungspolitik sowie als Konsequenz die Entwicklung unserer Aktie und Dividende. In allen fünf Bereichen verfolgen wir ein Ziel: kontinuierlichen Erfolg. So bringen wir wirtschaftliche Resultate mit den Interessen unserer Anteilseigner zusammen.

VIB – wir entwickeln Werte.

INHALT

3–8

AN UNSERE AKTIONÄRE

- 3 Brief des Vorstands
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 8 Unser Geschäftsmodell

10–36

WERTE ENTWICKELN

- 10 Pläne realisieren
- 14 Chancen nutzen
- 18 Mehrwert schaffen
- 24 Nachhaltig wachsen
- 28 Performance weiter steigern – die Aktie
- 36 EPRA-Kennzahlen

39–61

KONZERNLAGEBERICHT

- 40 Grundlagen des Konzerns
- 43 Wirtschaftsbericht
- 52 Nachtragsbericht
- 52 Risiko- und Chancenbericht
- 60 Prognosebericht

63–132

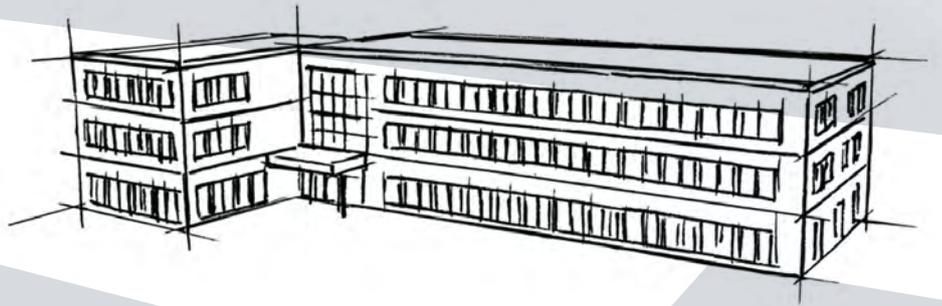
KONZERNABSCHLUSS

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

133–136

WEITERE INFORMATIONEN

- 133 Glossar
- 136 Impressum/Finanzkalender



MARTIN PFANDZELTER
Vorstand für den Bereich
Immobilien (COO)

LUDWIG SCHLOSSER
Vorstandsvorsitzender
(CEO)

HOLGER PILGENRÖTHER
Vorstand für den Bereich
Finanzen (CFO)

BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

10-jähriges Börsenjubiläum, über eine Million Quadratmeter an vermieteter Fläche und mehr als eine Milliarde an Bilanzsumme: 2015 erreichten wir in vielerlei Hinsicht neue Bestmarken. Sie sind das Resultat unserer auf Langfristigkeit angelegten Strategie. Denn wir streben nicht nach kurzfristigem Erfolg, wir schaffen/entwickeln Werte.

Seit dem 28. November 2005 ist die VIB Vermögen AG fester Bestandteil auf den Kurszetteln der Börsen München und Frankfurt. Rückblickend war unser Börsengang der Auftakt einer kontinuierlichen Wachstumsstory. Unsere Kursentwicklung belegt dies anschaulich: Wer damals in die VIB investiert hat, konnte sich Ende 2015 über eine Kurssteigerung von rund 200 % freuen – verglichen mit dem SDAX-Kursindex ist das eine Outperformance von rund 140 %. Mehr noch: Seit der Umwandlung in eine AG im Jahr 2000 lassen wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre kontinuierlich über eine Dividende am Erfolg des Unternehmens teilhaben.

Verlässlich zeigen wir uns auch in unserem Kerngeschäft. Die Überschreitung der eine Million Quadratmeter an vermietbarer Fläche war ein konsequenter Meilenstein in unserer Unternehmensgeschichte. Da scheint es kaum ein Zufall zu sein, dass wir diese wichtige Marke mit unserer bis dato größten Eigenentwicklung erreichten – einer hochmodernen Logistikhalle im Interpark bei Kösching/Ingolstadt. Seit August verstärkt das voll vermietete Objekt mit einer Grundstücksfläche von rund 95.000 m² und einer Gebäudenutzfläche von rund 55.000 m² unser Portfolio. Mit einem Investitionsvolumen von rund 34 Mio. EUR erzielen wir aufgrund der hocheffizienten Eigenentwicklung eine Anfangsmietrendite von attraktiven 9,5 %.

Zusammen mit den zwei weiteren im Jahr 2015 in unser Portfolio aufgenommenen Objekten erreichten wir parallel zum Millionsten Quadratmeter die Bilanzsumme von einer Milliarde Euro. Wir freuen uns über diesen Meilenstein, da er unsere kontinuierlichen Anstrengungen der Vergangenheit verdeutlicht. Besonders erfreulich: Wir erreichten dieses Wachstum ohne Lockerung unserer hohen Ansprüche an die Profitabilität. Dank unserer effizienten Bestandshaltung verbesserten wir im Berichtsjahr zudem die Leerstandsquote auf gerade einmal 1,8 %. Ein Wert, der deutlich unter der bereits sehr guten Marke von 2,7 % aus 2014 lag.

Wie drückt sich dies nun in unseren operativen Ergebnissen aus? 2015 erwirtschafteten wir betriebliche Erträge von 75,6 Mio. EUR. Das Plus von 7,2 % erzielten wir insbesondere durch gesteigerte Mieteinnahmen. Die höheren betrieblichen Erträge in Kombination mit geringeren betrieblichen Aufwendungen und einem leicht reduzierten Zinsergebnis führten zu einem Ergebnis vor Steuern (EBT, ohne Bewertungs- und Sondereffekte), das mit 36,5 Mio. EUR um rund 17 % überproportional zulegen und damit sogar unsere Prognosen vom Jahresbeginn übertraf. In der Konsequenz erreichten wir 2015 ein Konzernergebnis von 44,0 Mio. EUR, welches um 35,9 % über dem Vorjahreswert von 32,4 Mio. EUR lag. Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie betrug jeweils 1,46 EUR. Auch unseren Cash Flow konnten wir verbessern: Als Indikator für die operativen Mittelzuflüsse aus unserem Geschäft stieg der FFO (Funds from Operations) von 1,13 EUR im Vorjahr auf nunmehr 1,18 EUR pro Aktie im Berichtsjahr.

Einen positiven Einfluss auf unsere Ergebnisse hatte 2015 zudem der Umstand, dass wir weiter an der Optimierung unserer Finanzierungsseite gearbeitet haben. Für einen Großteil unserer Darlehen, deren Zinsbindung in den Jahren 2016 und 2017 ausläuft, haben wir vorzeitig die Zinskonditionen auf einem wesentlich günstigeren Niveau festgeschrieben. Dies führte zum einen zu einer Senkung der durchschnittlichen Verzinsung unseres Darlehensportfolios auf 3,67 % (Vorjahr: 3,91 %) und wird sich auch zum anderen in Zukunft verstärkt positiv auf unsere Entwicklung auswirken und die volle Wirkung ab 2018 entfalten.

Wir möchten Sie, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, an unserem Erfolg teilhaben lassen. Entsprechend schlagen wir der Hauptversammlung für das Jahr 2015 eine Dividende in Höhe von 0,51 EUR pro Aktie vor. Das entspricht einer Steigerung von 6,3 % im Vergleich zum Vorjahr und einer Dividendenrendite von 3 % bezogen auf den Kurs zum Ende des Geschäftsjahres 2015.

Wir werden auch 2016 unseren Wachstumskurs konsequent fortsetzen. Natürlich müssen auch wir uns Herausforderungen, wie zum Beispiel den steigenden Immobilienpreisen aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase, stellen. Wir begegnen diesen mit unserer bewährten dreiteiligen Strategie, die es uns ermöglicht, unser Geschäftsmodell flexibel an die Marktbedingungen anzupassen. Entsprechend haben wir verstärkt Eigenentwicklungen vorangetrieben und werden auch 2016 sich hier bietende Chancen nutzen. Wir profitieren dabei von unserem umfassenden Kontaktnetzwerk mit dem regionalen Schwerpunkt in den wirtschaftlich starken Regionen in Süddeutschland.

WIR BEGEGNEN HERAUSFORDERUNGEN MIT UNSERER BEWÄHRTEN DREITEILIGEN STRATEGIE, DIE ES UNS ERMÖGLICHT, UNSER GESCHÄFTSMODELL FLEXIBEL AN DIE MARKTBEDINGUNGEN ANZUPASSEN.

Mit Blick auf das laufende Geschäftsjahr planen wir unsere guten Ergebnisse aus dem Vorjahr weiter zu steigern. Das bedeutet in Zahlen: Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir betriebliche Erträge zwischen 78,0 und 82,0 Mio. EUR, ein EBIT zwischen 58,0 und 61,0 Mio. EUR und ein EBT zwischen 38,0 und 40,5 Mio. EUR, jeweils vor Bewertungs- und Sondereffekten. Zudem rechnen wir für das aktuelle Geschäftsjahr mit operativen Mittelzuflüssen (FFO) zwischen 33,0 und 35,5 Mio. EUR.

Wir möchten uns an dieser Stelle ganz besonders bei unseren Mitarbeitern bedanken. Ihr Engagement und Einsatz sind die Basis für unseren Erfolg. Weiterhin gilt unser Dank unseren Geschäftspartnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wir möchten uns darüber hinaus bei Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen bedanken, das Sie uns 2015 entgegengebracht haben. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns und die VIB auch in den kommenden Jahren auf unserem weiteren Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 27. April 2016



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther
(Vorstand, CFO)



Martin Pfanzelter
(Vorstand, COO)

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

2015 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr für die VIB Vermögen AG. Sowohl Umsatz als auch Ergebnis verzeichneten ein solides Wachstum im Rahmen unserer Erwartungen. Mit gezielten Zukäufen und Projektentwicklungen waren wir in der Lage, unser Immobilienportfolio weiter auszubauen. Der Aufsichtsrat freut sich über die positive Unternehmensentwicklung und unterstützt den Vorstand uneingeschränkt im Hinblick auf die eingeschlagene Unternehmensstrategie.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2015 intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der 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.

AUFSICHTSRATSSITZUNGEN UND -BESCHLÜSSE

Im Geschäftsjahr 2015 fanden insgesamt fünf Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen.

In den Sitzungen informierte der Vorstand den Aufsichtsrat ausführlich über den Geschäftsverlauf sowie die Umsatz- und Ergebnisentwicklung der Gesellschaft.

In der Sitzung vom 17. März 2015 wurde insbesondere über die Behandlung der vorläufigen Jahresabschlüsse 2014, Fragen zur Vergütung von Vorstand und Aufsichtsrat, den Risiko- und Chancenbericht des Geschäftsjahres 2014, Themen des Immobilienbereichs, das angemeldete Grundkapital sowie das genehmigte beziehungsweise bedingte Kapital gesprochen. Darüber hinaus stand die Unternehmensstrategie und -planung auf der Agenda.

In der Aufsichtsratssitzung vom 21. April 2015 wurden die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2014 (Einzelabschlüsse und Konzernabschluss) gebilligt. Überdies wurden Themen des Immobilienbereichs erörtert sowie die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung besprochen und verabschiedet.

In der Sitzung vom 23. Juni 2015 standen die aktuelle Geschäftsentwicklung in 2015, der Controllingbericht zum 31. März 2015, Themen des Immobilienbereichs sowie Informationen zur Hauptversammlung auf der Agenda.

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Sitzung vom 4. August 2015 bildeten die Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2015, der Risikomanagement- und Controllingbericht zum 30. Juni 2015 sowie Themen des Immobilienbereichs.



JÜRGEN WITTMANN

FRANZ-XAVER SCHMIDBAUER

ROLF KLUG

In der Sitzung vom 15. Dezember 2015 wurden insbesondere die aktuelle Geschäftsentwicklung in 2015, der Controllingbericht zum 30. September 2015 sowie Themen des Immobilienbereichs erörtert. Ferner standen die Überprüfung der Vorstandsvergütung sowie die Verabschiedung des Finanzkalenders 2016 auf dem Plan.

Darüber hinaus wurden in allen Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere mögliche Immobilien-transaktionen und Projektentwicklungen, beraten und die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse zeitnah gefasst.

Angesichts der effizienten Größe des Aufsichtsrats wurden auch im Geschäftsjahr 2015 keine Ausschüsse gebildet.

JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2015

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 26. April 2016 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S & P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2015 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 geprüft und in der Sitzung vom 26. April 2016 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S & P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2015 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 vom Aufsichtsrat gebilligt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26. April 2016 die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 30. Juni 2016 verabschiedet.

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

Neuburg/Donau, 27. April 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Franz-Xaver Schmidbauer'.

Franz-Xaver Schmidbauer
(Vorsitzender)

UNSER GESCHÄFTSMODELL

ERFOLG DURCH FLEXIBILITÄT

Wir bleiben beweglich. Denn unser Geschäftsmodell lässt sich flexibel anpassen, ideal, um sich bietende Marktchancen aktiv wahrzunehmen. Gleichzeitig versetzt es uns in die Lage, auf veränderte Markt- und Rahmenbedingungen umgehend zu reagieren. Wir bewegen hierzu Stellschrauben an drei strategischen Kernkomponenten:

- 01 › die **Art der Immobilienbeschaffung** – sprich die Frage:
Woher kommen neue Immobilien für unser Portfolio?
- 02 › den **Branchenfokus unserer Mieter**
- 03 › die **Ausgestaltung der Immobilienfinanzierung** mit Blick auf die Kapitalherkunft

Diese Flexibilität in unserem Geschäftsmodell macht uns einmalig.

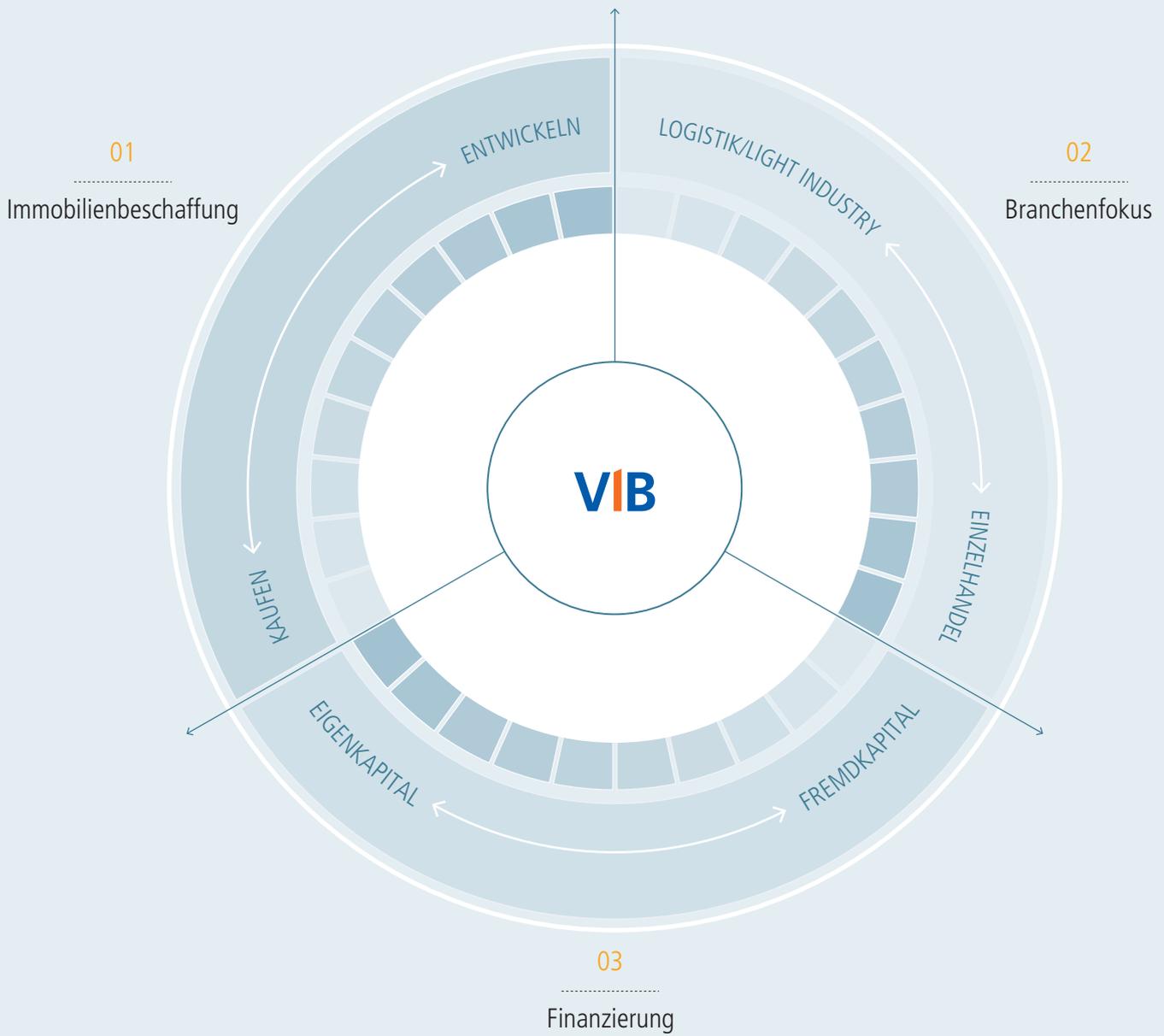
Kaufen oder entwickeln? Das ist die Kernfrage, wenn es um die Immobilienbeschaffung geht. Unser Vorteil: Wir können beides. In Zeiten, in denen die Objektpreise spürbar anziehen, konzentrieren wir uns verstärkt darauf, neue Immobilien selbst zu konzipieren und umzusetzen. Wir schaffen dies dank unserer umfangreichen Expertise und einem weit verzweigten Netzwerk. Demgegenüber erwerben wir mehr Immobilien über den Markt, wenn wir dort attraktive Angebote sehen oder diese uns über Netzwerkpartner offeriert werden. Natürlich gilt für beide Alternativen der Anspruch, dass sie zu unseren klar definierten Renditekriterien passen.

Eine weitere Stellgröße ist die Branchenzugehörigkeit unserer Mieter. Wir bewegen uns hier primär zwischen den Unternehmen des Sektors Logistik/Light Industry auf der einen Seite und Einzelhandels-gesellschaften auf der anderen. In beiden Branchen verfügen wir über eine hohe Kompetenz und ein feines Gespür für die Bedürfnisse der Mieter sowie die Entwicklungen im Markt. Entsprechend setzen wir bei Neuvermietungen insbesondere dort die Prioritäten, wo wir in Zukunft die höchsten Potentiale für stabile und verlässliche Mieter und damit Mieten sehen.

Jedes Projekt hat spezifische Anforderungen – auch an die Finanzierung. Unser umfassender Zugang zum Kapitalmarkt ermöglicht es uns, die optimale Balance zwischen Eigen- und Fremdkapital zu finden. Auf der Fremdkapitalseite setzen wir primär auf Annuitätendarlehen. Sie eignen sich ideal zur Finanzierung von langfristigen Immobilienprojekten. Gleichzeitig bieten sie die Möglichkeit, sich in einem Niedrigzinsumfeld dauerhaft attraktive Konditionen zu sichern. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir das gesamte Spektrum der sich bietenden Kapitalmaßnahmen von der klassischen Kapitalerhöhung bis hin zur Pflichtwandelanleihe in Abhängigkeit von der jeweiligen Marktlage. Ein wichtiges Kriterium ist hier insbesondere der Verwässerungsschutz unserer Aktionäre.

Wir werden auch in Zukunft alle drei Kernkomponenten unseres Geschäftsmodells fortwährend im Blick behalten und je nach Anforderung flexibel justieren. Immer mit dem Ziel, unseren Unternehmenswert kontinuierlich weiter zu entwickeln.

DIE DREI STRATEGISCHEN KERNKOMPONENTEN UNSERES GESCHÄFTSMODELLS



Bei der Projektentwicklung gehen wir auf Nummer sicher und auf 100%: Frühzeitig bauen wir eine Pipeline an attraktiven Grundstücken auf. Bei der Planung der Objekte berücksichtigen wir die Bedürfnisse unserer potentiellen Mieter, ohne dabei den Gesichtspunkt der Drittverwendungsfähigkeit aus den Augen zu verlieren.

100%



PLÄNE REALISIEREN

Neben dem Erwerb von Immobilien entwickeln wir seit jeher auch Objekte für den Eigenbestand. Unsere Leistungen reichen von der Grundstücksauswahl und dessen Erwerb, über die Planung, Vermietung, Finanzierung und die Auftragsvergabe bis hin zur Bauüberwachung vor Ort. Wir orientieren uns bei der Planung auch an den individuellen Bedürfnissen unserer Mieter. Darüber hinaus achten wir auf eine gute Drittverwendungsfähigkeit, die sich u. a. aus der Kombination von guter Lage und hoher Funktionalität der Immobilie ergibt. Entsprechend unserem risikobewussten Ansatz sind nicht selten bei Baubeginn weite Teile des künftigen Objekts vermietet. So realisieren wir maßgeschneiderte Konzepte mit spürbarem Mehrwert für unsere Kunden und kombinieren dies mit einer hohen Planungssicherheit für uns.



UNSERE HOCHRENTABLEN EIGENENTWICKLUNGEN ERMÖGLICHEN ES UNS AUCH IN ZEITEN STEIGENDER IMMOBILIENPREISE WEITERZUWACHSEN.

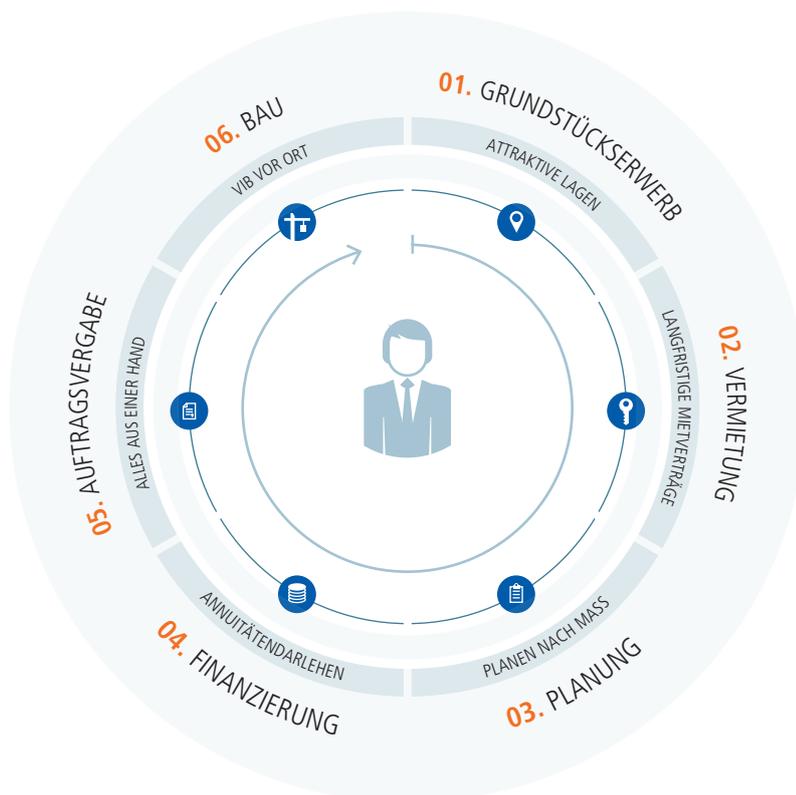
STRATEGISCHE FLEXIBILITÄT

Die Fähigkeit, qualitativ hochwertige Immobilien in Eigenverantwortung zu entwickeln, erhöht unsere strategische Flexibilität und grenzt uns vom Wettbewerb ab. Gerade in Zeiten steigender Immobilienpreise rücken Eigenentwicklungen für uns verstärkt in den Fokus, da wir dort zusätzliche Elemente der Wertschöpfungskette im Haus realisieren können und somit weiteres Wertsteigerungspotential sehen.

Basis für die Eigenentwicklungen ist unser Zugang zu aussichtsreichen Grundstücken. Diese werden uns unter anderem über unser weit verzweigtes Netzwerk in Süddeutschland zugetragen. Selbstverständlich beobachten wir aktiv den Markt auf der Suche nach geeigneten Grundstücken, die speziell auf den Einsatzzweck unserer bestehenden sowie potentiellen Mieter zugeschnitten sind.

Im Mittelpunkt unserer Bemühungen steht am Ende immer unser Kunde – Mieter –. Wir richten unsere Bestrebungen auf den bestmöglichen Nutzen der Mieter aus.

UNSER PROJEKTENTWICKLUNGSPROZESS



01. GRUNDSTÜCKSERWERB

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

02. VERMIETUNG

Wir schließen Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern bereits vor Baubeginn und gewährleisten dadurch planbare Mieterlöse. Wir koppeln unsere Mieten an einen Lebenshaltungsindex. Damit sichern wir dauerhaft unsere Profitabilität.

03. PLANUNG

Wir stimmen uns vor Baubeginn eng mit unseren zukünftigen Mietern ab und schneiden die Immobilien exakt auf ihre Bedürfnisse zu. Wir optimieren den Energiebedarf bereits bei der Planung, um Betriebskosten und Umweltbelastung zu senken.

04. FINANZIERUNG

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

05. AUFTRAGSVERGABE

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

06. BAU

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

1 Mio. m²

Mit der Realisierung des Projekts im Interpark übersteigt die vermietbare Fläche unseres Gesamtportfolios die 1 Mio. m² Marke



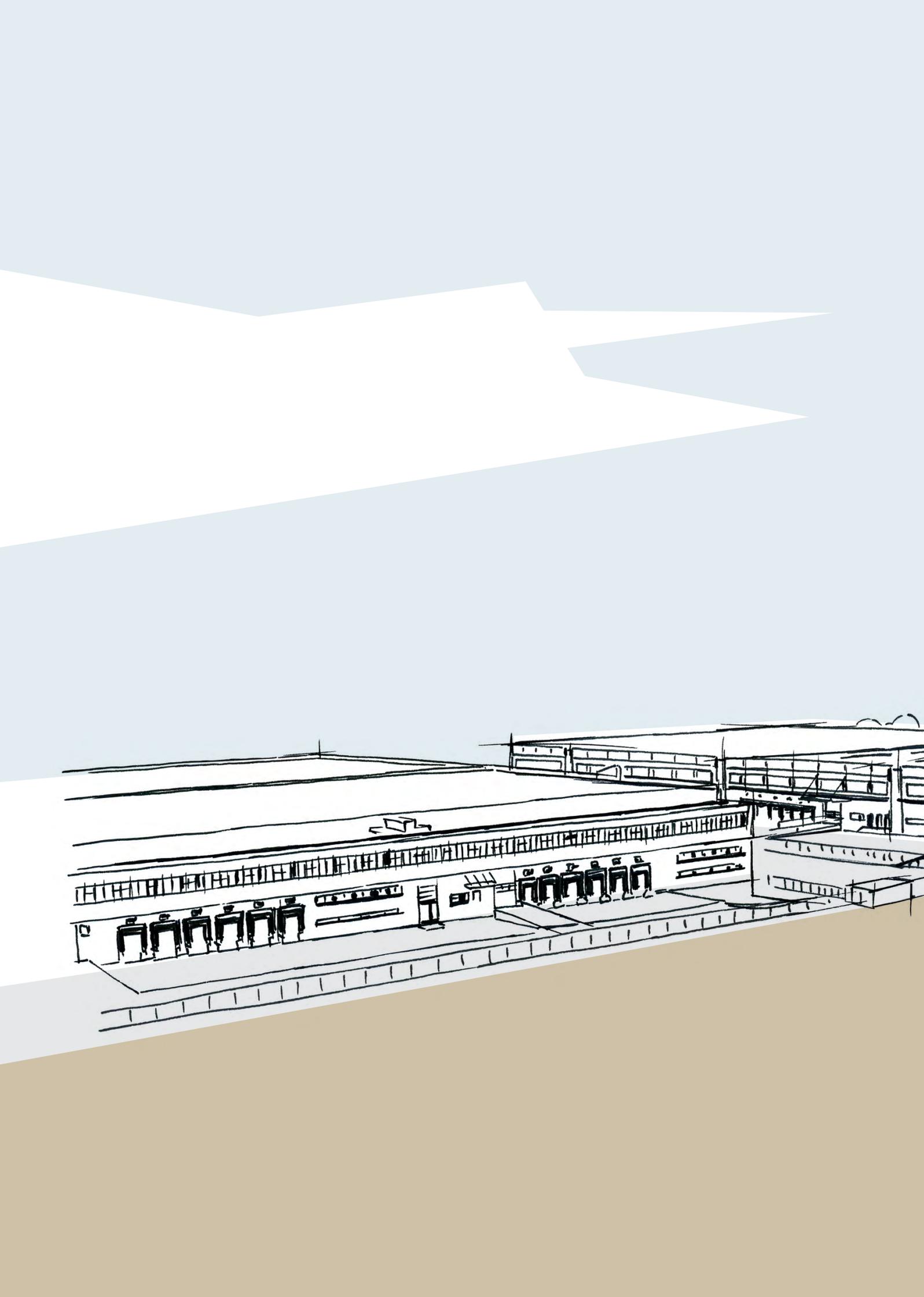
OBJEKT IM INTERPARK: 55.000 QUADRATMETER MODERNE LOGISTIKFLÄCHE

2015 übernahmen wir die bisher größte Eigenentwicklung in unser Portfolio. Dabei handelt es sich um eine hochmoderne Logistikhalle im Interpark bei Kösching/Ingolstadt. Der Interpark ist einer der bedeutendsten Gewerbeparks Süddeutschlands in unmittelbarer Nähe zu Ingolstadt und im Einzugsgebiet der Metropolregionen München und Nürnberg. Das im August 2015 fertiggestellte Objekt mit einer Grundstücksfläche von rund 95.000 m² und einer Gebäudenutzfläche von rund 55.000 m² ist vollständig an zwei bonitätsstarke Mieter vermietet. Die Übergabe der Räumlichkeiten an die Unternehmen aus der Logistik- bzw. Automobilbranche erfolgte mit der Fertigstellung nach einer Bauzeit von nur neun Monaten. Das Investitionsvolumen lag bei rund 34 Mio. EUR. Aufgrund der hocheffizienten Eigenentwicklung erzielten wir eine Anfangsmietrendite von attraktiven 9,5 %.

Der Gewerbepark Interpark bietet weiteres Projektentwicklungspotential. Hierzu haben wir uns bereits attraktive Grundstücke gesichert.

Neben dem Projekt im Interpark hatten wir bereits zu Beginn des Jahres die vierte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch in unseren Eigenbestand übernommen. Die Eigenentwicklung generiert seit Februar 2015 stabile Mieterträge und erzielte eine Anfangsmietrendite von 7,4 %. Insgesamt investierten wir 7,5 Mio. EUR in das Objekt, das für eine Laufzeit von 20 Jahren vermietet ist.

- › Hochmoderne Logistikhalle im Interpark nahe Ingolstadt
- › Der Interpark ist einer der bedeutendsten Gewerbeparks im süddeutschen Raum und liegt im Einzugsgebiet von München und Nürnberg
- › Investitionsvolumen: ca. 34 Mio. EUR
- › Nutzfläche: 54.915 m²
- › Hallenfläche: ca. 51.000 m²
- › Büro-, Sozial- und Mezzaninflächen: ca. 4.000 m²
- › Anfangsmietrendite: ca. 9,5 %
- › Leerstandsquote: voll vermietet
- › Mieter: Audi, Preymesser



CHANCEN NUTZEN

Der erfolgreiche Erwerb einer Gewerbeimmobilie bestimmt sich durch den Zugang zu aussichtsreichen Objekten, die richtige Finanzierung und solvente Mieter. Im Rahmen unserer Investitionsstrategie beobachten wir so laufend den Markt und nutzen die sich bietenden Chancen, unser Portfolio durch den Kauf attraktiver Immobilienobjekte zu erweitern.



24%

diesen Anteil haben unsere wachstumsstarken
Zielbranchen Logistik/Light Industry und Handel
am gesamten Bruttoinlandsprodukt

WIR INVESTIEREN GERNE DORT, WO WIR UNS BESONDERS GUT AUSKENNEN.

NEUINVESTITIONEN 2015



ZUHAUSE IM SÜDEN

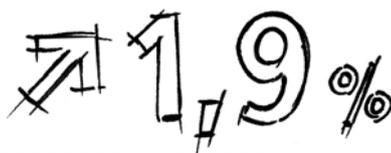
Wir investieren vornehmlich in Objekte, die im wirtschaftlich prosperierenden Süddeutschland liegen. Diese Region liegt geografisch verkehrsgünstig mitten im Herzen von Europa, was speziell für viele unserer Kunden aus der Logistikbranche ein wichtiger Faktor ist. Gleichzeitig weist Süddeutschland eine hohe Industriedichte mit entsprechender Nachfrage nach Mietobjekten sowie niedrige Arbeitslosigkeit und hohe Kaufkraft auf. Wir begegnen diesen Gegebenheiten mit unserem dichten Netzwerk zu potentiellen Verkäufern und Intermediären sowie unserem Wissen um die regionalen Anforderungen. Sprich: Wir investieren gerne dort, wo wir uns besonders gut auskennen. Wir sehen auch künftig für den Süden der Bundesrepublik einen steigenden Bedarf an hochwertigen Gewerbeimmobilien. Dies insbesondere aufgrund des materiellen Wohlstands, der vielfältigen Wirtschaftsstruktur und der im Bundesvergleich überdurchschnittlich positiven soziodemografischen Prognose.

Unser Portfolio umfasst aber auch Immobilien außerhalb des süddeutschen Raums. Dies resultiert häufig aus der Expansion unserer Mieter in andere Regionen Deutschlands. Auch darin sehen wir einen Beleg für das Vertrauen in die Geschäftsbeziehung mit der VIB und unser umfassendes Know-how auf dem Gewerbeimmobilienmarkt.

DIE RICHTIGEN BRANCHEN IM BLICK

Neben dem regionalen Aspekt konzentrieren wir uns auf Objekte innerhalb der Branchen, für die wir attraktive Zukunftsperspektiven sehen. Dies sind vornehmlich die Bereiche Logistik/Light Industry und Einzelhandel. Wir verfügen hier aufgrund unserer mehr als 20-jährigen Erfahrung im Immobilienbereich über eine hohe fachliche Kompetenz. Diese hilft uns bei der Akquisition von neuen Objekten und sorgt dafür, dass wir stets die Bedürfnisse der Mieter im Blick behalten.

Mit dem Sektor Logistik/Light Industry tragen wir einer wesentlichen Entwicklung in der modernen Logistik Rechnung: Heute zählt zu Logistik nicht mehr nur klassisch die Lagerung oder der



Prognostiziertes Wachstum 2016 der Branchen Logistik und Einzelhandel in Deutschland

Transport von Gütern, sondern in zunehmendem Maße auch vor- und nachgelagerte Tätigkeiten. Damit wird der Sektor immer mehr zur verlängerten Werkbank und übernimmt stärkere Verantwortung für den Erfolg seiner Kunden. Diese Tätigkeiten werden auch als Light Industry bezeichnet. Mit diesen neuen Anforderungen und einem sich wandelnden Käuferverhalten haben hochwertige und multifunktionale Logistikimmobilien weiter an Bedeutung gewonnen. Das geht von der zunehmenden Warendistribution an den großen Verkehrsachsen bis hin zum modernen E-Commerce. Heute erwerben viele Endkonsumenten ihre Waren verstärkt in kleinen Einheiten via Internet. Das stellt Händler vor die große Herausforderung, ihre Logistikprozesse entsprechend flexibel auszurichten. Und genau dort kommen wir als präferierter Partner ins Spiel – denn über die Fähigkeit, für diese Anforderungen die richtigen Immobilienlösungen zu finden, verfügen nur wenige.

Unsere zweite Fokusbranche ist der Einzelhandel. Dieser hat in den vergangenen Jahren vor allem durch die anhaltend starke Binnennachfrage in Bayern und Baden-Württemberg zugelegt. Mit Blick auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir diese Entwicklung in den nächsten Jahren anhalten. Entsprechend werden wir in diesem Bereich weiterhin einen Schwerpunkt unserer Investitionstätigkeiten setzen.

Auch hier gilt es allerdings auf die Anforderungen der künftigen Mieter zu achten: Moderne Einzelhandelsmärkte haben heute gerne das Dreifache der Fläche als noch vor 20 Jahren. Entsprechend rücken Kriterien wie Flexibilität und Erweiterungsmöglichkeiten einer Immobilie immer mehr in den Fokus.

PARTNER AUF AUGENHÖHE

Wir profitieren beim Kauf neuer Investitionsobjekte von unserem breiten Netzwerk von regionalen Partnern. Aufgrund unserer langjährigen Branchenerfahrung reicht dieses von renommierten Unternehmen und Mietern über Banken sowie andere Intermediäre bis hin zu Kommunen und den lokalen Entscheidern. Wir pflegen unsere persönlichen und von gegenseitigem Vertrauen geprägten Kontakte regelmäßig, denn Verlässlichkeit hat für uns einen zentralen Stellenwert. Auf diese Weise schaffen wir langfristige Partnerschaften und verhandeln auf Augenhöhe direkt und zu fairen Konditionen – ein wichtiger Wettbewerbsvorteil.

Durch unser Netzwerk erhalten wir regelmäßig Zugang zu neuen Objekten und attraktiven Grundstücken. Diese durchlaufen bei uns einen strukturierten Selektions- und Prüfungsprozess. Am Ende steht eine Pipeline an möglichen Investitionsobjekten, zu denen wir konkrete Einzelgespräche führen.

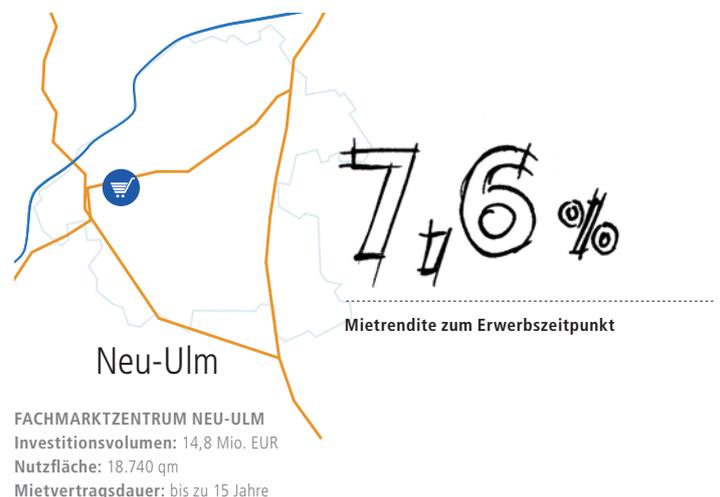
AUF DEM PRÜFSTAND

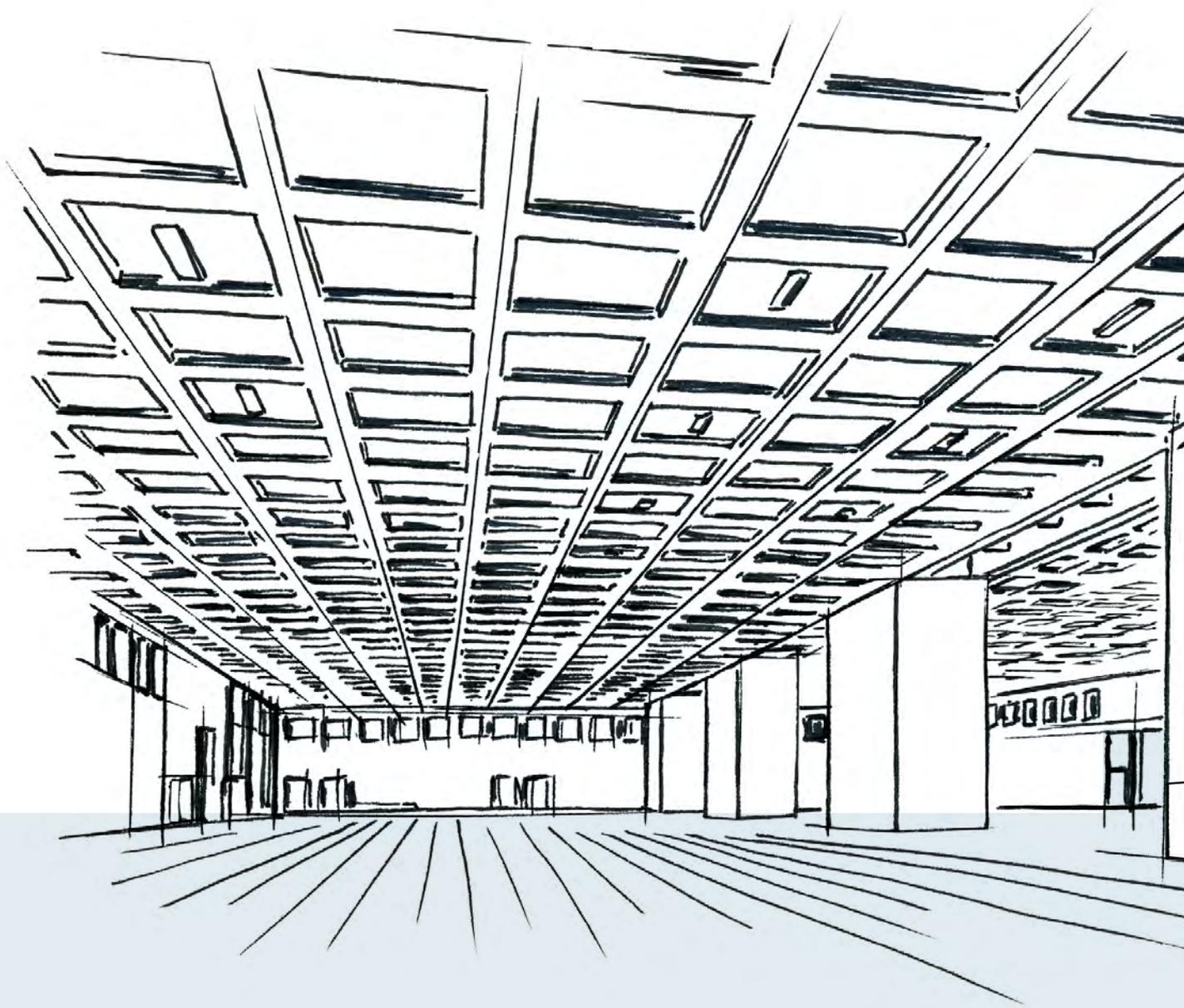
Um die Qualität unseres Portfolios auf einem hohen Niveau zu halten, nachhaltige Mietrenditen und geringe Leerstände zu gewährleisten, haben wir uns strenge Investitionskriterien gesetzt. Entsprechend tätigen wir Akquisitionen stets mit möglichst geringen Nebenkosten und einer steuerlich optimierten Struktur. Darüber hinaus spielen die Lage und die Nutzungsmöglichkeit des Objekts eine entscheidende Rolle. Zu guter Letzt muss auch der Preis passen: Hier sind wir uns der aktuellen Herausforderungen eines Marktes bewusst, in dem sich die Finanzierungskosten auf einem historisch niedrigen Niveau befinden und entsprechend die Immobilienpreise anziehen.



ERFOLGREICHER NEUERWERB IN 2015

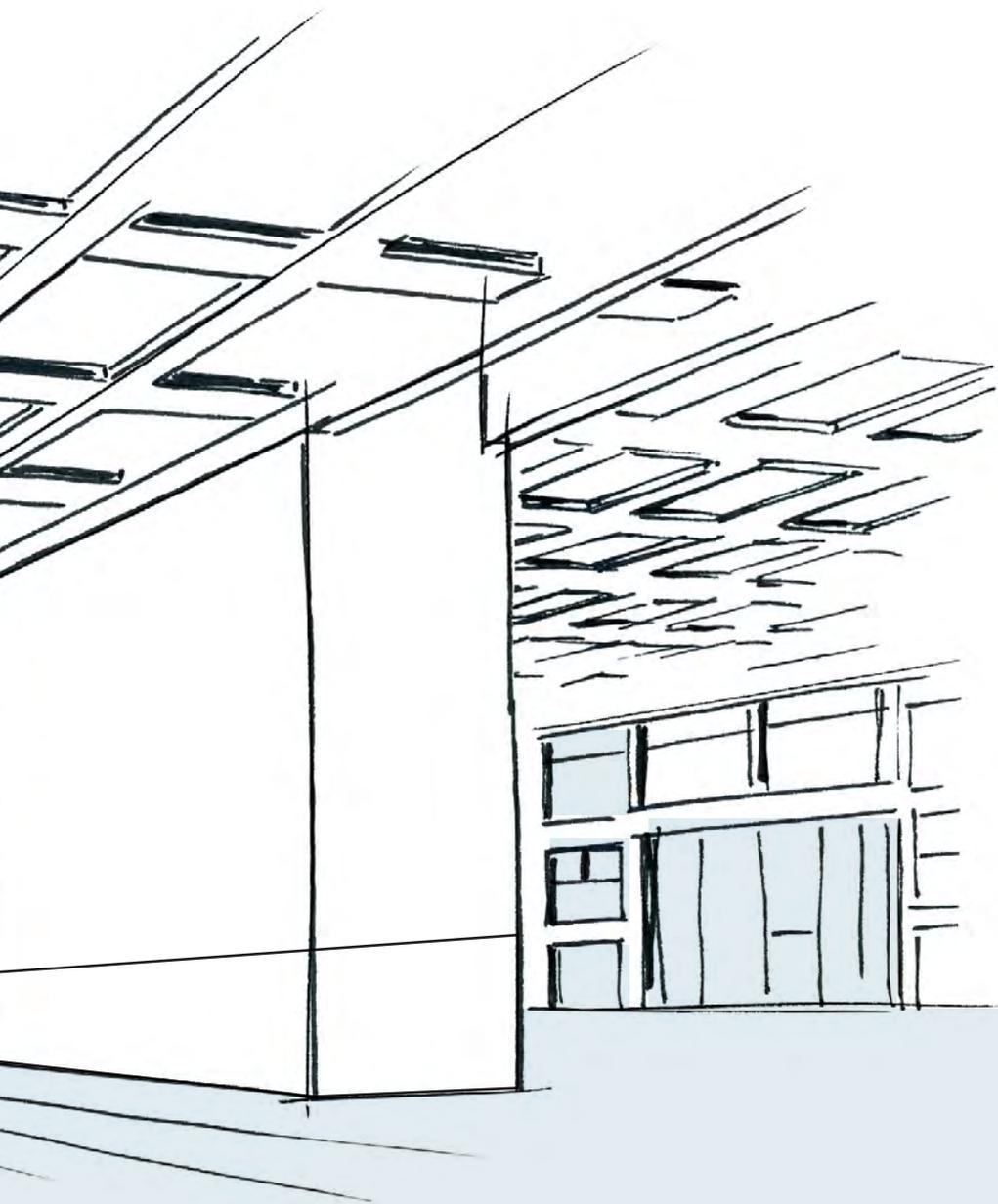
2015 erweiterten wir unser Portfolio durch den Zukauf eines Fachmarktzentrums in Neu-Ulm. Dieses liegt verkehrsgünstig in einem stark frequentierten Gewerbegebiet im länderübergreifenden Doppelzentrum Ulm/Neu-Ulm. Die gesamte Nutzfläche der Immobilie von 18.740 m² war zum Erwerbszeitpunkt an bonitätsstarke Unternehmen mit langjährigen Mietverträgen bis 15 Jahre vermietet. Die Immobilie wurde in wesentlichen Teilen umfangreich modernisiert und neu konzipiert. Die Gesamtinvestition lag bei 14,8 Mio. EUR. Die Immobilie erzielte zum Erwerbszeitpunkt eine Mietrendite von circa 7,6%.





MEHRWERT SCHAFFEN

Wir entwickeln und kaufen nicht nur Immobilien – wir behalten sie auch. Unser Ziel ist es, den Bestand langfristig weiterzuentwickeln, um so stabil wachsende Mieten zu generieren. So steigern wir kontinuierlich und nachhaltig den Wert unseres Immobilienbestands und damit unseres Unternehmens im Sinne der Anteilseigner. 2015 überschritten wir dabei den wichtigen Meilenstein von einer Million Quadratmetern an vermietbarer Fläche.



1,8%

beträgt unsere diesjährige – auch im Branchendurchschnitt – niedrige Leerstandsquote. Im Vergleich zum Vorjahr sind das noch einmal 0,9 Prozentpunkte weniger.

2015 HABEN WIR DEN WICHTIGEN MEILENSTEIN VON EINER MILLION QUADRATMETER AN VERMIETBARER FLÄCHE ÜBERSCHRITTEN.

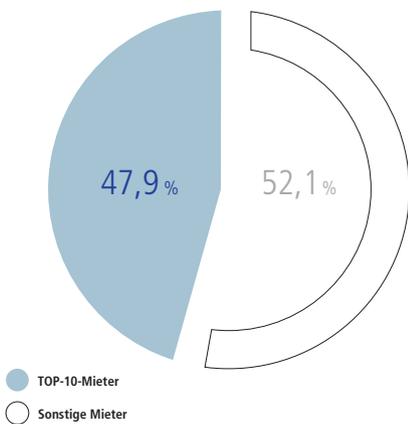
Wir verwalten alle unsere Objekte in Eigenregie. Für uns gehen damit insbesondere drei Vorteile einher: Erstens behalten wir so den direkten Draht zu unseren Mietern und gewinnen wichtige Erkenntnisse über deren Bedürfnisse. Zweitens werden wir auf diese Weise unseren hohen Qualitätsansprüchen am besten gerecht und drittens vermeiden wir hohe Kosten von Drittanbietern. Ein weiterer positiver Effekt: Für den Fall eines Mieterwechsels profitieren wir von unserem breiten Netzwerk für eine Anschlussvermietung. Auf diese Weise bleibt unsere Leerstandsquote unterdurchschnittlich gering. Den bereits im Vorjahr niedrigen Wert von 2,7 % konnten wir 2015 noch einmal senken und erreichten einen im Branchendurchschnitt niedrigen Wert von rund 1,8 %.

VERLÄSSLICHE MIETER, VERLÄSSLICHE MIETEN

Um den Leerstand auch in Zukunft gering zu halten, konzentrieren wir uns auf die Gewinnung bonitätsstarken und renommierter Mieter. Im Sektor Logistik/Light Industry sind das Unternehmen wie Geis Industrie-Service, die Rudolph-Gruppe oder bekannte Marken wie Audi oder Continental. Im Einzelhandelsbereich zählen wir Gesellschaften wie ALDI, Edeka, die Gartenfachmarktkette Dehner oder BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co KG zu unseren Mietern. Alle Unternehmen werden vor Abschluss eines Mietvertrages auf ihre Bonität hin geprüft, um das Mietausfallrisiko auf ein Minimum zu begrenzen.

TOP-10-MIETER DER VIB VERMÖGEN

ANTEIL DER TOP 10 AN GESAMTEN JAHRESNETTOMIETEN



MIETERNAME	BRANCHE	ANTEIL AN GESAMTEN JAHRESNETTOMIETEN	STANDORTE
Gartenfachmarkt Dehner	Handel	9,7 %	15
Rudolph-Gruppe	Logistik/Light Industry	7,6 %	11
Geis Industrie-Service GmbH	Logistik/Light Industry	6,1 %	2
Gillhuber Logistik GmbH	Logistik/Light Industry	3,9 %	1
Loxess-Gruppe	Logistik/Light Industry	3,7 %	2
BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co. KG	Handel	3,6 %	3
Anylink Systems AG	Logistik/Light Industry	3,5 %	1
Continental Automotive GmbH	Logistik/Light Industry	3,5 %	2
Audi	Logistik/Light Industry	3,3 %	2
Lidl-Schwarz-Gruppe	Handel	3,0 %	4
Top-10-Mieter gesamt		47,9 %	43

Stand: Dezember 2015

Im Sinne unserer Planungssicherheit favorisieren wir zudem langfristige Mietverträge. Im Jahr 2015 betrug die durchschnittliche Laufzeit aller Mietverträge über unser Portfolio hinweg 6 Jahre und 3 Monate und lag damit auf dem guten Niveau des Vorjahres. Aufgrund unserer hohen Kundenbindung verlängern sich Mietverträge mit anfänglich kurzen Restlaufzeiten zumeist automatisch oder gehen in ein unbefristetes Mietverhältnis über.

IMMOBILIENPORTFOLIO-STRUKTUR MIT SCHWERPUNKT SÜDDEUTSCHLAND

ANZAHL



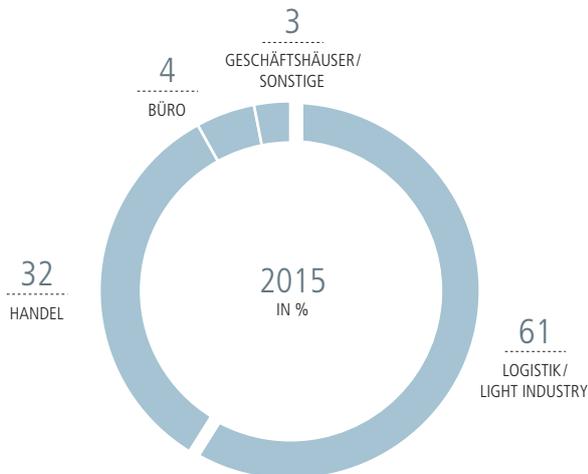
969 Mio. EUR

Marktwert des Immobilienportfolios der VIB Vermögen

WICHTIGE IMMOBILIENPORTFOLIOKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

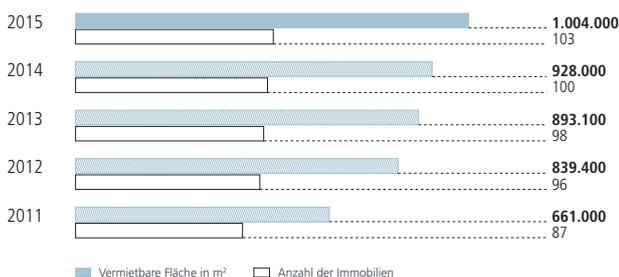
	31.12.2015	31.12.2014
Anzahl der Objekte	103 Immobilien	100 Immobilien
Vermietbare Fläche	ca. 1.004.000 m ²	ca. 928.000 m ²
Annualisierte Mieterlöse	68,0 Mio. EUR	62,7 Mio. EUR
Leerstandsquote	1,8 %	2,7 %

NETTOMIETLERLÖSE NACH BRANCHEN 2015



ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWEILS ZUM JAHRESENDE

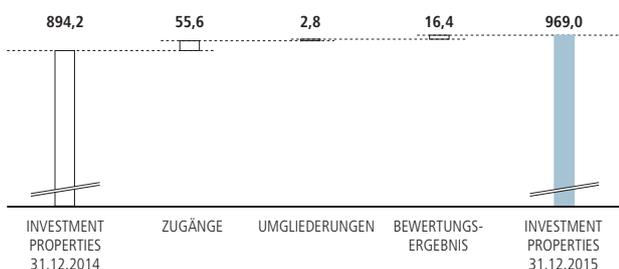


MIETRENDITE NACH BRANCHEN ZUM 31.12.2015

Branchen	Mietrendite (%)
Logistik/Light Industry	7,5
Handel	7,0
Büro	7,6
Geschäftshäuser & Sonstiges	5,5

ENTWICKLUNG MARKTWERT DES IMMOBILIENBESTANDS

IN %



RISIKOVERTEILUNG MIT AUGENMASS

Wir achten darauf, dass der Anteil eines einzelnen Mieters an den Mieterlösen unseres Gesamtportfolios im Rahmen bleibt. Wir tun dies, um das Konzentrationsrisiko gering zu halten. Im Berichtsjahr hatte keiner unserer Mieter einen Anteil von mehr als zehn Prozent und die größten zehn Unternehmen standen in Summe für weniger als die Hälfte der gesamten Netto-Mieterlöse.

2015 generierten unsere Mieter aus dem Sektor Logistik/Light Industry rund 61 % unserer Netto-Mieterlöse, gefolgt von den Unternehmen der Branche Einzelhandel mit etwa 32 %. Mit der Vermietung der Büroimmobilien erwirtschafteten wir im Berichtsjahr etwa 4 % unserer Netto-Mieterlöse, vor den Geschäftshäusern und Sonstigen mit rund 3 %.

UNSER PORTFOLIO IN ZAHLEN

2015 haben wir den wichtigen Meilenstein von einer Million Quadratmeter an vermietbarer Fläche überschritten. Zum 31. Dezember 2015 umfasste unser Portfolio insgesamt 103 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1.004.000 m². Entsprechend stieg der Marktwert unseres Immobilienportfolios (inklusive der im Bau befindlichen Immobilien) zum 31. Dezember 2015 auf 969 Mio. EUR. Der Anstieg zum Vorjahr resultiert insbesondere aus dem Zukauf des Fachmarktzentums in Neu-Ulm sowie unseren beiden Eigenentwicklungen, dem Logistikzentrum im Interpark bei Kösching/Ingolstadt und einer MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch.

Im Durchschnitt des Gesamtportfolios lag die Mietrendite per 31. Dezember 2015 bei weiterhin attraktiven 7,24 % und damit in etwa gleich zum Vorjahr.

Wir legen besonderen Wert auf eine realistische Bewertung unseres Immobilienbestands. Daher lassen wir den Marktwert unseres Portfolios mindestens einmal im Jahr von einem externen Immobilienbewerter nach der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode ermitteln.

7,24%

Durchschnittliche Mietrendite



1
Mio. EUR

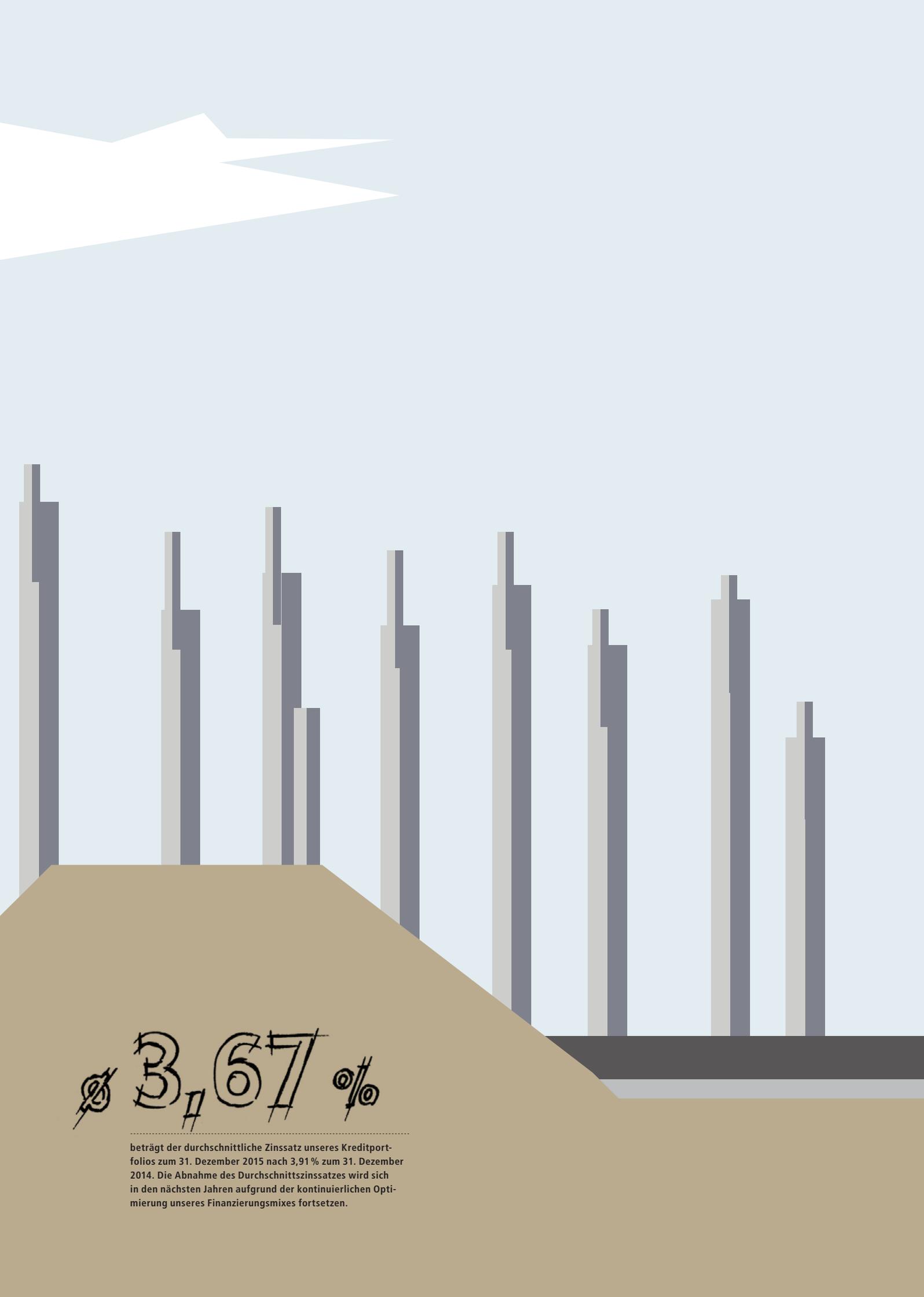
Investitionen für Modernisierungsprojekt Gersthofen

CITY CENTER GERSTHOFEN BLEIBT „STATE OF THE ART“

Um die Objekte für unsere Mieter langfristig attraktiv zu halten, investieren wir kontinuierlich in ihre Erhaltung und Instandsetzung. Ein aktuelles Beispiel ist unser City Center Gersthofen, welches wir im ersten Halbjahr 2016 umfassend modernisieren werden. Wir investieren hier rund eine Million Euro in die Revitalisierung aller Bereiche des Einkaufszentrums. So werden mit umfassenden Maßnahmen der Innenbereich, die Außenfassaden und das gesamte Ambiente modernisiert und an die heutigen Erwartungen und Ansprüche von Mietern und Besuchern angepasst. Modernste Technologien, ein einheitlicher Außenauftritt mit Aufwertung der Werbemaßnahmen und ein neues Orientierungssystem sorgen künftig für ein vielseitiges und attraktives Einkaufserlebnis. Im Zuge der Neugestaltung des City Centers werden wir auch das Dienstleistungsangebot erweitern. Gleichzeitig soll die Maßnahme weitere attraktive Mieter für den Standort begeistern.

- › Nutzfläche: ca. 8.600 m²
- › Mieter: 41
- › Vermietungsquote: ca. 95 %

Konzernweit investierten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr insgesamt 2,5 Mio. EUR in die Modernisierung unseres Portfolios.

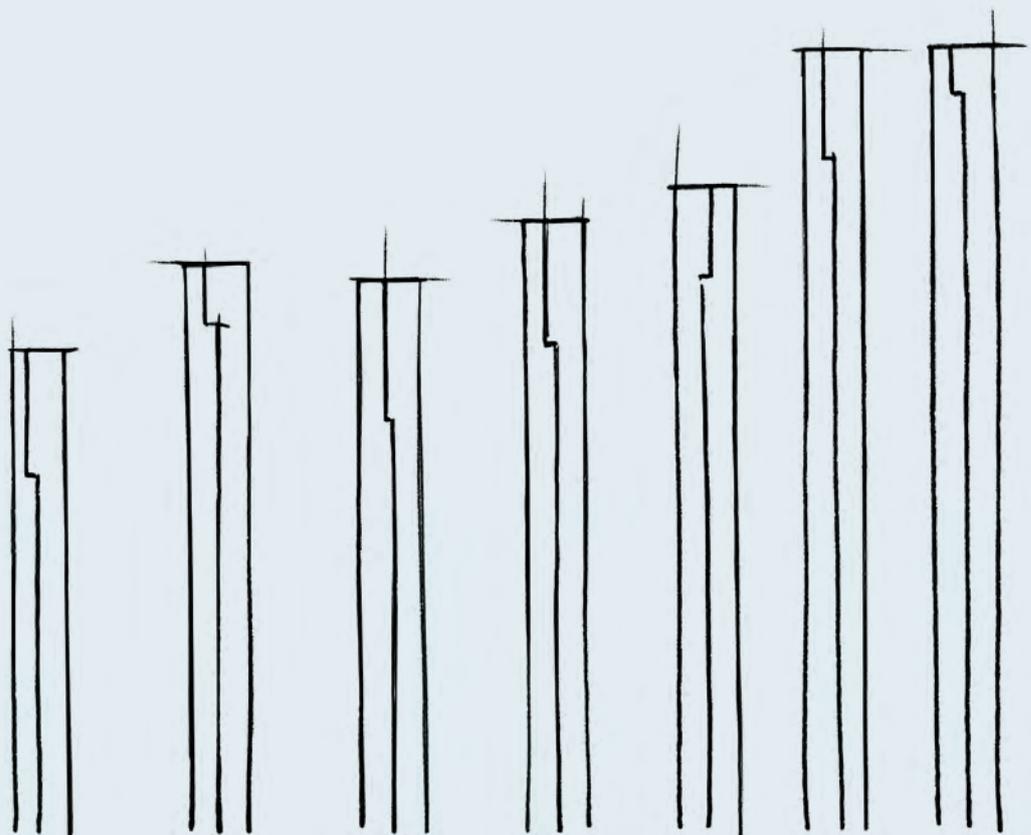


€ 3,67 %

beträgt der durchschnittliche Zinssatz unseres Kreditportfolios zum 31. Dezember 2015 nach 3,91 % zum 31. Dezember 2014. Die Abnahme des Durchschnittszinssatzes wird sich in den nächsten Jahren aufgrund der kontinuierlichen Optimierung unseres Finanzierungsmixes fortsetzen.

NACHHALTIG WACHSEN

Unsere Finanzierungsstrategie ist wie unser gesamtes Handeln auf Langfristigkeit ausgelegt. Entsprechend kombinieren wir eine gesunde Eigenkapitalausstattung mit Fremdfinanzierungsinstrumenten, deren Risiko wir überschauen können. Wir haben im Berichtsjahr unseren Finanzierungsmix weiter optimiert, um das aktuell attraktive Zinsumfeld zu nutzen.



2015 HABEN WIR FÜR RUND 95 % UNSERER DARLEHEN, BEI DENEN DIE ZINSBINDUNGEN IN DEN JAHREN 2016 UND 2017 AUSLAUFEN, DAS AKTUELL GÜNSTIGE ZINSNIVEAU LANGFRISTIG GESICHERT.

ANNUITÄTENDARLEHEN ALS SOLIDE BASIS

Entsprechend diesem Ansatz sind Annuitätendarlehen eine tragende Säule unserer Immobilienfinanzierung. Diese Kreditform charakterisiert gleichbleibende Zahlungsbeiträge (Annuitätenraten) über die gesamte Darlehenslaufzeit hinweg. Mit der monatlichen Annuität zahlen wir sowohl einen Tilgungs- als auch einen Zinsanteil. Auf diese Weise wird die Restschuld des Darlehens schrittweise getilgt, so dass über die Laufzeit einerseits der Zinsanteil innerhalb der festen Annuität abnimmt und andererseits analog der Tilgungsanteil steigt. Auf diese Weise steigert die Gesellschaft stetig ihren Substanzwert – auch Net Asset Value (NAV) genannt. Ferner zeichnen sich Annuitätendarlehen im Vergleich zu alternativen Kreditformen insbesondere durch drei Vorteile aus:

- › Erstens sind durch die Vereinbarung konstanter Raten über die gesamte Darlehensdauer hinweg die künftigen Zahlungsabflüsse gut planbar.
- › Zweitens ist die Restschuld exakt kalkulierbar und nimmt im Zeitverlauf stetig ab.
- › Drittens besteht kein Finanzierungsrisiko, da in der Regel nach Ablauf der ursprünglichen Zinsbindungsdauer lediglich der Zins neu zu verhandeln ist.

Darüber hinaus favorisieren wir ebenfalls im Hinblick auf die Planbarkeit der zukünftigen Zinszahlungen das Instrument der Zinsbindung. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir uns durch Forward-Vereinbarungen für rund 95 % (ca. 160 Mio. EUR) der Darlehen, bei denen die Zinsbindungen in den Jahren 2016 und 2017 auslaufen, das aktuell günstige Zinsniveau langfristig sichern.

Im Vergleich zum Vorjahr sanken 2015 unsere Finanzierungskosten: Der Zinssatz unseres Kreditportfolios lag zum 31. Dezember 2015 bei 3,67 % (Vorjahr: 3,91 %).

Aufgrund der soliden Finanzlage beinhalten unsere Darlehen in der Regel keine Kreditauflagen in Form von Covenants.

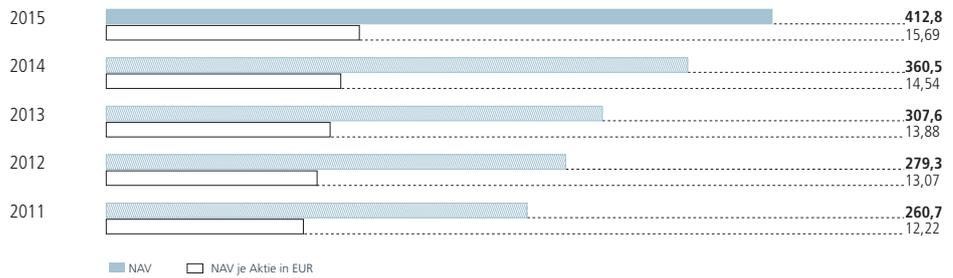
ZUSAMMENSETZUNG DER DARLEHENSVERBINDLICHKEITEN NACH RESTLAUFZEITEN UND DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ

IN MIO EUR

Variabel	Restlaufzeit (Mio EUR)	Durchschnittlicher Zinssatz
2016	64,8	4,48 %
2017	98,7	4,94 %
2018	31,0	5,30 %
2019	27,0	4,54 %
2020	38,0	5,20 %
2021	15,2	3,62 %
2022	94,8	2,85 %
2023	49,4	3,19 %
2024	42,3	3,08 %
2025	44,5	1,92 %
2026	5,3	2,10 %

ENTWICKLUNG NAV UND NAV JE AKTIE

IN MIO. EUR



FINANZIELLE STABILITÄT

Das Instrument der Pflichtwandelanleihe, das wir in den Jahren 2012–2014 genutzt haben, ist für uns sehr attraktiv. Die Vorteile dieser Finanzierungsform liegen für uns insbesondere in der Möglichkeit, die Mittel beim Erwerb von Immobilien bereits als Eigenkapital einzusetzen und damit die Investorenbasis zu verbreitern sowie unsere Finanzierungsquellen weiter zu diversifizieren.

Wir legen höchsten Wert auf eine angemessene Eigenkapitalquote. Wir waren in der Lage, die bereits guten Vorjahreswerte noch einmal zu steigern, und erreichten zu Ende des Berichtsjahres 40,3 % nach 39,4 % zum 31. Dezember 2014.

Die finanzielle Stabilität der VIB Vermögen bemisst sich außerdem im Verhältnis der Nettoverschuldung zu den Vermögenswerten. Diese auch „Loan to Value“ genannte Kennzahl verbesserte sich per 31. Dezember 2015 auf 53,1 % (31.12.2014: 53,7 %).

Durch einen ausgewogenen Finanzierungsmix, das solide Portfoliowachstum und unsere stabile Eigenkapitalausstattung konnten wir den Net Asset Value (NAV) der VIB weiter verbessern. Seit 2011 stieg dieser zum Stichtag 31. Dezember 2015 von 260,7 Mio. EUR auf 412,8 Mio. EUR. Entsprechend belief sich der unverwässerte NAV je Aktie auf 15,69 EUR zum Ende des Berichtsjahres. Seit 2011 entspricht dies einem Plus von rund 28 %.

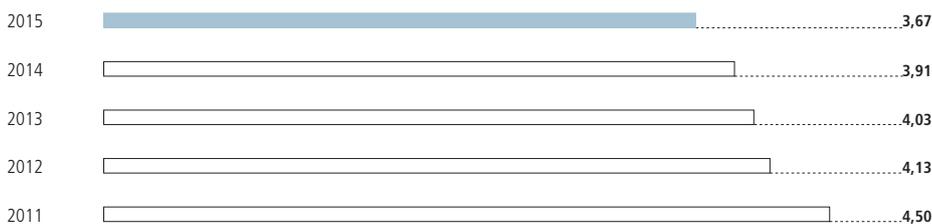
28%

Steigerung des NAV je Aktie seit 2011

Insgesamt verfügen wir über einen sehr guten Zugang zu attraktiven Finanzierungen, den wir durch die Pflege und den Ausbau unserer Beziehungen zu verschiedenen Finanzierungspartnern dauerhaft sichern.

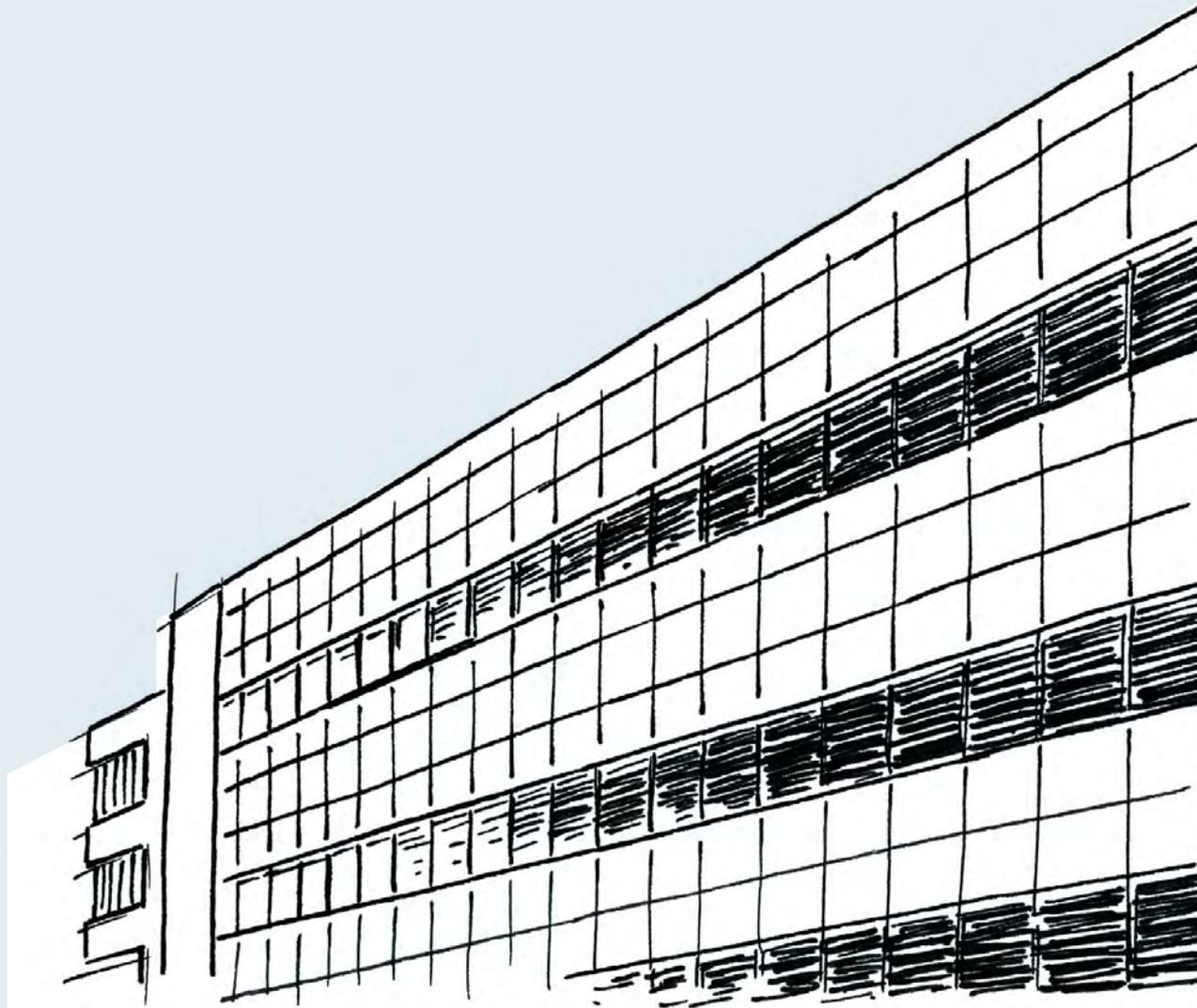
DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ FÜR DAS KREDITPORTFOLIO (JAHRESENDE)

IN %



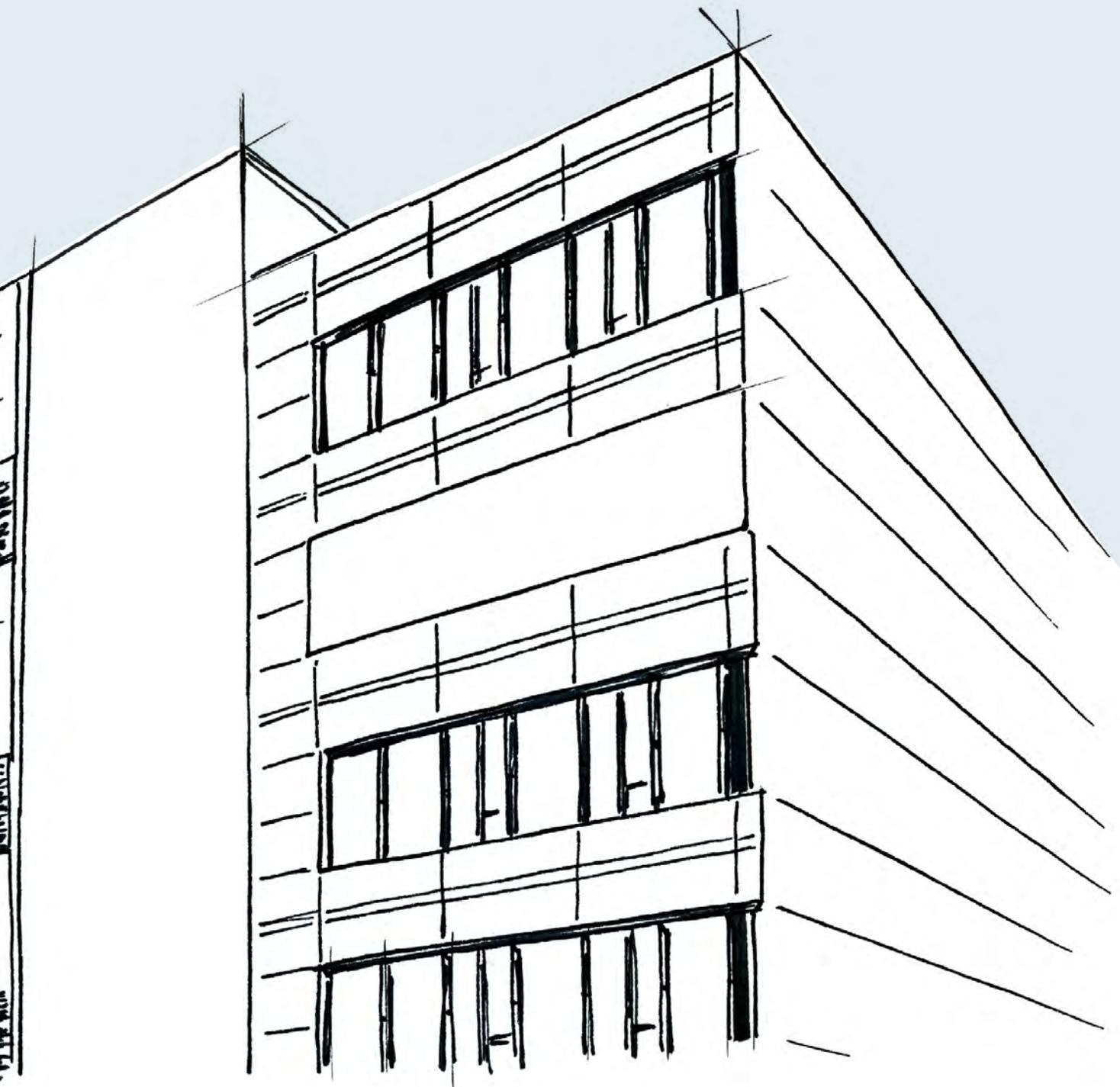
PERFORMANCE WEITER STEIGERN – DIE AKTIE

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, im Sinne unserer Aktionäre den Wert des Unternehmens stetig auszubauen und die Anteilseigner angemessen am Erfolg der VIB zu beteiligen. Dies insbesondere durch eine solide operative Entwicklung, die sich in einem anziehenden Aktienkurs sowie einer nachhaltigen Dividendenpolitik niederschlägt.



18%

Unsere Aktie entwickelte sich auch 2015 weiterhin positiv und erreichte auf das Gesamtjahr bezogen ein Kursplus von 18%.



MIT EINER DIVIDENDENRENDITE VON 3 % SETZT DIE GESELLSCHAFT WEITERHIN IHRE POLITIK FORT, DIE AKTIONÄRE LANGFRISTIG UND ANGEMESSEN AM ERFOLG DES UNTERNEHMENS ZU BETEILIGEN.

2015 war erneut ein sehr erfreuliches Jahr für die Aktionäre unseres Unternehmens. Mit einem Zuwachs von rund 18 % fiel der Anstieg unserer Aktie ähnlich stark aus wie bereits in den vergangenen beiden Jahren. Damit lag das Wachstum der VIB-Aktie nur leicht unterhalb des SDAX (Kursindex) und oberhalb des deutschen Leitindex DAX (Kursindex) und des Branchenindex „EPRA Germany“.

Mit einem Dividendenvorschlag von 0,51 EUR je Aktie möchten wir unsere Aktionäre auch für das abgeschlossene Geschäftsjahr angemessen am Unternehmenserfolg beteiligen.

STAMMDATEN UND AKTIENKENNZAHLEN

STAMMDATEN

Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	245751
ISIN	DE0002457512
Börsenkürzel	VIH
Erstnotiz	28. November 2005
Handelsplätze / Marktsegmente	München: Freiverkehr (m:access), Frankfurt: Freiverkehr / Xetra
Aktiengattung	Auf den Inhaber lautende Stückaktien

AKTIENKENNZAHLEN

Gezeichnetes Kapital	26.308.405 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	26.308.405 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	15,69 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	406.754 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2015	0,51* EUR
Jahreseröffnungskurs	14,49 EUR
Jahresschlusskurs	17,10 EUR
Jahreshöchstkurs	18,42 EUR
Jahrestiefstkurs	14,35 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2015 **	21.700 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2015)	449,9 Mio. EUR

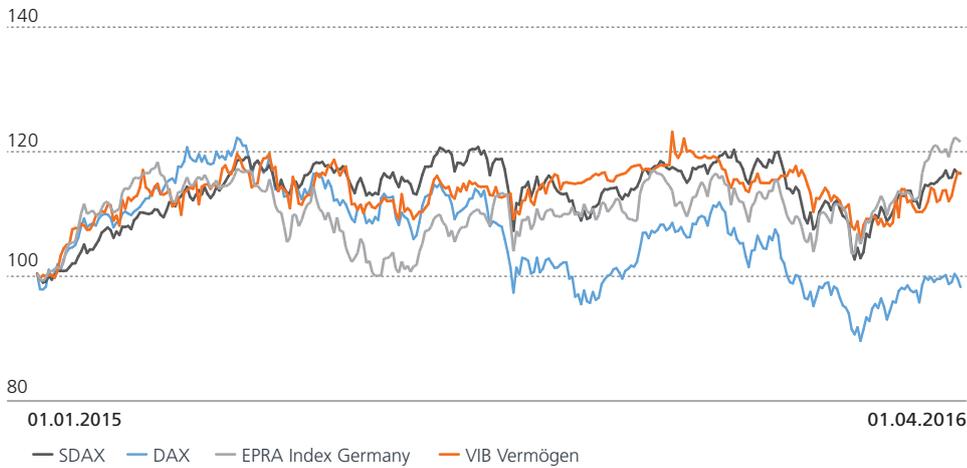
* Vorschlag der Verwaltung

** Xetra und alle Börsenplätze

VIB-AKTIE LEGT 2015 KRÄFTIG ZU

AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 01.01.2015 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX) (IN %)



Im Folgenden werden der VIB-Aktie die Kursindizes des DAX und SDAX gegenübergestellt. Die Darstellung der Kursindizes geschieht aus Gründen der objektiveren Vergleichbarkeit der Kursentwicklungen, da in diesen keine Dividendenzahlungen und Bezugsrechte berücksichtigt werden.

BÖRSENENTWICKLUNG

IN %	2015	2014
VIB Vermögen AG	18,0	21,7
EPRA Germany	17,4	40,6
DAX (Kursindex)	7,3	1,5
SDAX (Kursindex)	23,3	3,1

Der deutsche DAX-Kursindex war 2015 von relativ hoher Volatilität geprägt. So erreichte er am 10. April 2015 mit 6.331 Punkten zwar ein neues Allzeithoch, fiel jedoch am 24. September 2015 zwischenzeitlich auch auf 4.730 Punkte zurück. Insgesamt verbuchte der DAX-Kursindex zum 31. Dezember 2015 mit einem Schlusskurs von 5.390 Punkten einen Zuwachs von 7,3 %. Deutlich stärker zeigte sich dagegen die Entwicklung des SDAX-Kursindex: auf Jahressicht stieg dieser um 23,3 % auf 4.650 Punkte.

Unsere Aktie entwickelte sich 2015 weiterhin positiv: Der Kurs des Wertpapiers zog speziell im ersten Quartal kräftig an, um im weiteren Jahresverlauf in eine Seitwärtsbewegung überzugehen. Der Kurs bewegte sich bei leichter Volatilität hauptsächlich in einem Korridor zwischen 16,00 EUR und 18,00 EUR und schloss zum 31. Dezember 2015 bei 17,10 EUR. Auf das Gesamtjahr bezogen verbuchte unsere Aktie ein Kursplus von 18,0 %.

449,9
Mio. EUR

Marktkapitalisierung liegt zum Ende des Berichtsjahres rund 27 % über dem Wert zum Ende 2014.

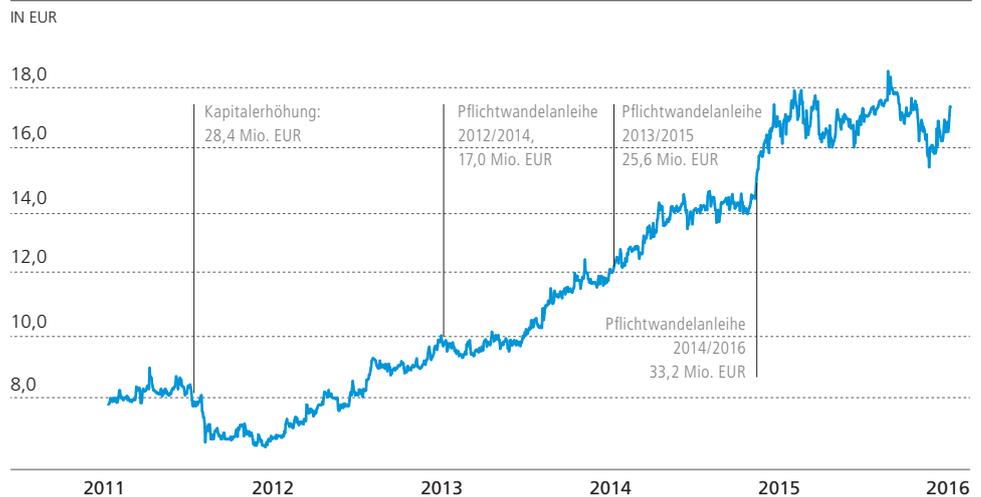
15,7 EUR

Net Asset Value je Aktie steigt auf ein neues 5-Jahres-Hoch.

Die Entwicklung der VIB-Aktie lag im abgelaufenen Geschäftsjahr leicht über der Performance des für Immobiliengesellschaften relevanten Vergleichsindex „EPRA Germany“. Der die wichtigsten deutschen Immobiliengesellschaften umfassende Branchenindex verbuchte auf das Gesamtjahr 2015 gesehen einen Zuwachs von 17,4 % und lag damit um 0,6 Prozentpunkte unterhalb des Kursplus der VIB-Aktie.

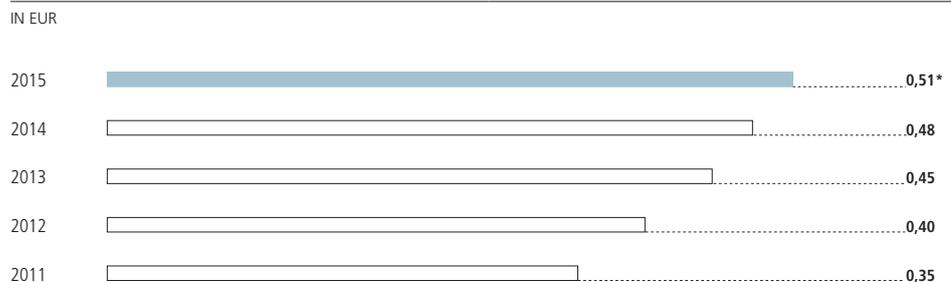
Zu Jahresbeginn 2016 legte der Wert unserer Aktie weiter zu und schloss das erste Quartal 2016 mit einem Plus von 1,1 % bei 17,29 EUR.

5-JAHRES-ENTWICKLUNG DER VIB-AKTIE



Auf 5-Jahres-Sicht zeigt sich besonders deutlich die positive Entwicklung der VIB-Aktie. Die erfreuliche Entwicklung unseres Aktienkurses wird unter anderem durch das stetige Wachstum des VIB-Konzerns vorangetrieben. Dadurch wird die VIB sehr positiv am Kapitalmarkt wahrgenommen.

ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE



* Vorschlag der Verwaltung

3%

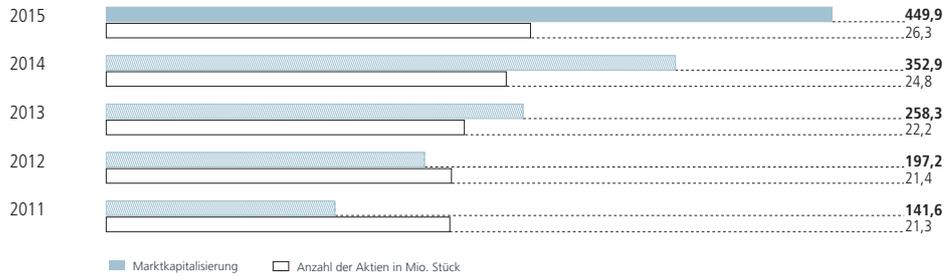
Dividendenrendite

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen werden der Hauptversammlung am 30. Juni 2016 die Zahlung einer Dividende von 0,51 EUR je Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer Gesamtaus-schüttung von 13,4 Mio. EUR. Wie bereits in den vergangenen Jahren entwickelt sich damit die Dividendenzahlung im Gleichklang mit der positiven Entwicklung des FFO der Gesellschaft. Mit einer Dividendenrendite von 3 % per 31. Dezember 2015 setzt die Gesellschaft weiterhin ihre Politik fort, die Aktionäre langfristig und angemessen am Erfolg des Unternehmens zu beteiligen.

MARKTKAPITALISIERUNG ERHÖHT SICH AUF 449,9 MIO EUR

ENTWICKLUNG DER MARKTKAPITALISIERUNG UND ANZAHL DER AKTIE

IN MIO. EUR

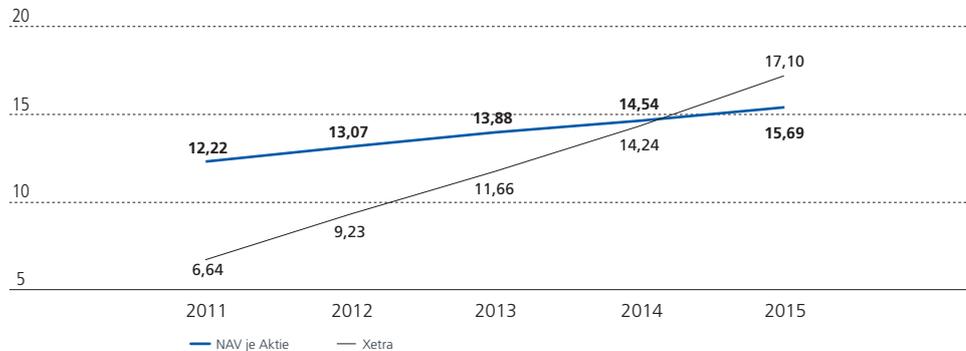


Im Zuge der Wandlungen der Pflichtwandelanleihen 2013/2015 und 2014/2016 stieg die Gesamtzahl der Aktien zum 31. Dezember 2015 auf insgesamt 26.308.405 Aktien. Analog zur höheren Zahl der Aktien und in Verbindung mit der positiven Kursentwicklung der VIB-Aktie stieg die Marktkapitalisierung zum 31. Dezember 2015 auf 449,9 Mio. EUR. Auf Gesamtjahressicht entspricht dies einer Steigerung von rund 27 %.

Aufgrund der positiven Kursentwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr notierte die Aktie zum 31. Dezember 2015 mit einem Aufschlag von ca. 9 % zum Net Asset Value, im Vorjahr war dies noch ein Abschlag von ca. 2 %. Das Premium zum NAV ist ein Beleg für die erfolgreiche Unternehmensentwicklung und eine verbesserte Wahrnehmung der Gesellschaft am Kapitalmarkt.

NAV JE AKTIE UND AKTIENKURS

JEWEILS ZUM JAHRESENDE IN EUR

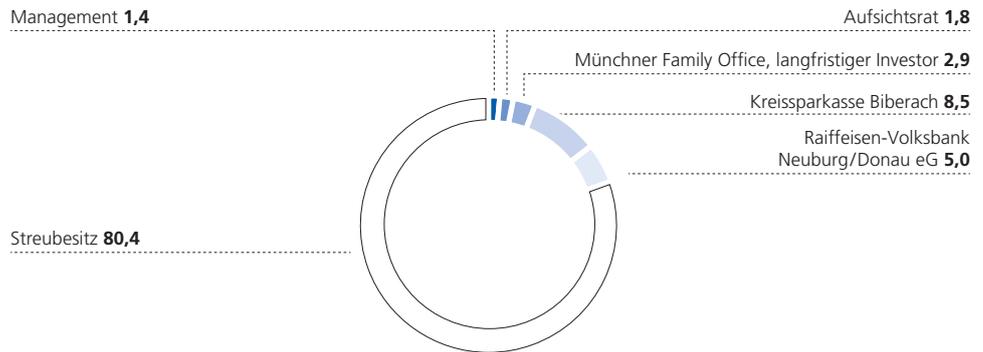


HOHER STREUBESITZ PRÄGT AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Streubesitz (Free Float) und langfristig orientierten Investoren aus. Neben der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG als Gründungsinvestor (Stimmrechtsanteil: 5,0 %) ist mit der Kreissparkasse Biberach (8,5 %) eine weitere Finanzinstitution langfristig in die VIB Vermögen 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 Vermögen. Unser Streubesitz lag Ende des Geschäftsjahres 2015 auf Basis der Daten der Hauptversammlung 2015 bei 80,4 %.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

IN %



Stand: Juli 2015

DURCHWEG POSITIVE ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

2015 genoss die Aktie der VIB Vermögen weiterhin eine hohe Wertschätzung bei Analysten. Die Gesellschaft wird regelmäßig von rund acht nationalen und internationalen Research-Häusern eingeschätzt. Die überwiegende Zahl der Analysten sahen 2015 für die VIB Vermögen ein positives Entwicklungspotential und empfahlen die VIB-Aktie zum Kauf. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Internetseite.

ÜBERSICHT ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Baader Bank (Andre Remke)	08.04.2016	Buy	21,00
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	12.04.2016	Buy	19,50
Berenberg (Kai Klose)	23.03.2016	Buy	20,00
BHF Bank (Thomas Effler)	12.04.2016	Overweight	20,60
equinet Bank (Jochen Rothenbacher)	16.03.2016	Neutral	16,50
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	06.08.2015	Buy	21,50
Petercam (Herman van der Loss)	16.03.2016	Add	18,10
SRC Research (Thilo Gorlt)	23.03.2016	Buy	19,00
Warburg Research (Andreas Pläsier)	12.04.2016	Buy	20,00

HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2015 wurde am 2. Juli 2015 in Ingolstadt abgehalten. Bei allen Tagesordnungspunkten der Verwaltung erhielten wir deutliche Unterstützung von unseren Aktionären, die mit jeweils annähernd 100 % angenommen wurden. Insgesamt waren 48,88 % des stimmberechtigten Grundkapitals anwesend. Die ordentliche Hauptversammlung 2016 wird am 30. Juni 2016 in Ingolstadt stattfinden.

IM DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT

Wir verfolgen das Ziel, einen möglichst breiten Aktionärskreis anzusprechen. Entsprechend übererfüllen wir regelmäßig die Anforderungen einer Notierung im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Segment m:access der Münchner Börse. Mit einer kontinuierlichen, nachvollziehbaren und transparenten Kommunikation kommen wir den Ansprüchen und Erwartungen des Kapitalmarkts nach Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit von Informationen nach. Wir tauschen uns dazu regelmäßig 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 stellen wir auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung. Wir pflegen außerdem einen aktiven und persönlichen Dialog mit der „Financial Community“: Der Vorstand führt regelmäßig Gespräche mit Analysten, Investoren und Journalisten. Im Berichtsjahr waren wir auf einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen präsent und erläuterten unsere Strategie, die Unternehmensentwicklung und die aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum. So präsentierte der Vorstand die VIB Vermögen im Berichtsjahr unter anderem auf der Baader Investment Conference in München, der Berenberg Conference in München, der Bankhaus Lampe Konferenz in Baden-Baden, 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 unsere Kapitalmarktkommunikation durch Roadshows bei aktuellen und potentiellen Investoren im In- und Ausland.



INVESTOR RELATIONS

Petra Riechert

Tel.: +49 8431 504-952

E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

EPRA-KENNZAHLEN

Die VIB Vermögen AG ist seit 2011 Mitglied der European Public Real Estate Association (EPRA). Die Organisation mit Sitz in Brüssel vertritt die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit und unterstützt gleichzeitig deren Marktpräsenz.

Schon in den vergangenen Jahren haben wir uns an den Empfehlungen der EPRA zur Kommunikation oder Finanzkommunikation orientiert. Beispielsweise vergleichen wir unsere Kursentwicklung mit dem EPRA Germany-Index.

Für das Jahr 2015 gehen wir noch einen Schritt weiter und berichten mit den Kennzahlen EPRA-Earnings, EPRA-NAV und EPRA-Leerstandsquote nun auch erstmals wichtige Branchenkennzahlen gemäß den Empfehlungen der Organisation. Damit kommen wir unserem Anspruch nach hoher Transparenz für unsere Stakeholder nach.

ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
EPRA Überschuss	29.056	25.502
EPRA NAV	431.160	400.403
EPRA Leerstandsquote	1,8 %	2,7 %

EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit, bereinigt um Sonderinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten, wider. Insofern kann aus dieser Kennzahl abgeleitet werden, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist.

EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2015	2014
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis	40.119	31.309
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-16.410	-7.529
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	132	436
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	2.576	1.122
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (Viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	2.639	164
EPRA-Überschuss absolut	29.056	25.502
durchschnittliche Aktienanzahl	27.579.812	25.411.653
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,05	1,00

EPRA NAV

Der EPRA NAV ist der Nettosubstanzwert des Unternehmens unter der Annahme einer langfristig ausgerichteten Unternehmensstrategie. Hierbei wird der beizulegende Zeitwert des Vermögens und der Schulden um Sondereffekte, wie z. B. die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente oder latenter Steuern, bereinigt.

EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Summe Eigenkapital	406.754	371.655
Minderheitenanteil	-17.944	-12.594
NAV gemäss Konzernbilanz (auf Konzernaktionäre entfallend)	388.810	359.061
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	763	2.821
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	389.573	361.882
zuzüglich		
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	n.a.	n.a.
abzüglich		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	8.513	11.292
(v.a) Latente Steuern	33.074	27.229
EPRA NAV	431.160	400.403
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.812	27.579.833
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	15,63	14,52

EPRA LEERSTANDSQUOTE

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

EPRA LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	69.274	64.443
zu Marktwerten bewerteter Leerstand	1.247	1.726
EPRA Leerstandsquote (in %)	1,8	2,7

KONZERNLAGEBERICHT

DETAILINDEX

40 GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 40 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 41 Unternehmensziele und -strategie
- 42 Steuerungssystem
- 43 Mitarbeiter

43 WIRTSCHAFTSBERICHT

- 43 Markt- und Wettbewerbsumfeld
- 45 Geschäftsverlauf
- 47 Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage
- 51 Gesamtaussage zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens

52 NACHTRAGSBERICHT

52 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 52 Risikobericht
- 59 Chancenbericht

60 PROGNOSEBERICHT

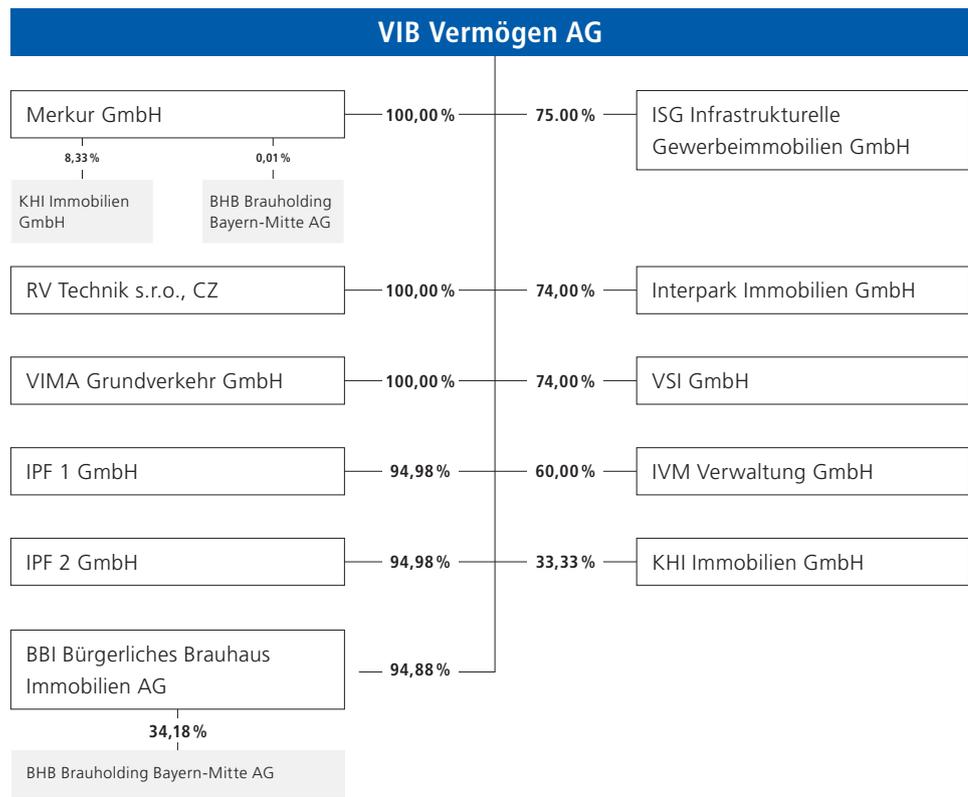
GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, KONZERNSTRUKTUR UND BETEILIGUNGEN

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „Wir“, „VIB“, „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Gesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist. Unser 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).

Unser Geschäftsmodell basiert auf einer „Develop-or-buy-and-hold“-Strategie: Wir erwerben bereits vermietete Immobilien oder entwickeln von Grund auf neue Immobilien auf eigenen Grundstücken, um diese dauerhaft in den eigenen Bestand zu übernehmen mit dem Ziel, nachhaltige Mieterlöse zu generieren. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2015 umfasste unser Portfolio insgesamt 103 attraktive Logistikimmobilien, Shopping- und Fachmarktzentren, Industriegebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von knapp über 1 Mio. m². Wir verwalten unser Immobilienportfolio in Eigenverantwortung. Dabei werden wir von unserer 100 %-igen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, unterstützt.

BETEILIGUNGSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2015



Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 betrug die Beteiligungsquote 94,9 % des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), einer Beteiligungsgesellschaft der BBI Immobilien AG, hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2 % der Anteile.

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

2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

Wir verfolgen das Ziel, den Unternehmenswert durch den Ausbau unseres Immobilienportfolios kontinuierlich und nachhaltig zu steigern. Die Bestandshaltung attraktiver Gewerbeimmobilien ermöglicht hohe wiederkehrende Cash Flows (Funds from Operations, FFO), eine anhaltende Steigerung des Substanzwerts der Gesellschaft (Net Asset Value, NAV) sowie eine attraktive Dividendenpolitik.

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

DEVELOP-OR-BUY-AND-HOLD-STRATEGIE

Wir erweitern unser Portfolio fortlaufend durch zielgerichtete Akquisitionen in den wachstumsstarken Regionalzentren (Regiopolen) des süddeutschen Raums. Dabei liegt der Fokus auf Wirtschaftsbereichen mit attraktiven Zukunftsperspektiven – vor allem 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 eine überdurchschnittliche Steigerung der Kaufkraft aus. Wir konzentrieren uns auf Mieter aus dem deutschen Mittelstand und international agierende Konzerne, die über eine hohe Bonität verfügen und somit einen substantiellen Beitrag zur Werthaltigkeit des Immobilienportfolios leisten. Um unser Portfolio breit zu diversifizieren, investieren wir zudem auch in Industrie- und Büroimmobilien.

Wir entwickeln darüber hinaus Immobilien in eigener Regie. Unsere Eigenentwicklungen unterscheiden sich von der klassischen Akquisition einer Bestandsimmobilie: So werden wir zumeist im Rahmen des eigenen Netzwerkes oder auf Nachfrage bestehender Kunden tätig. Dazu starten wir in der Regel die Bauphase erst, nachdem uns für einen wesentlichen Teil des geplanten Objekts verlässliche Mietzusagen vorliegen.

Sowohl bei der Akquisition bestehender Objekte als auch bei der Entwicklung eigener Immobilien stützen wir uns auf ein umfassendes Netzwerk von regionalen Partnern. Dies ermöglicht uns geringe Transaktionskosten, eine zügige Abwicklung und eine rentable Erweiterung des Immobilienbestands.

NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Wir legen den Schwerpunkt unserer Finanzierung auf Annuitätendarlehen und verfolgen somit einen nachhaltigen Finanzierungsansatz. Durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen steigern wir kontinuierlich den Substanzwert unseres Portfolios, den sogenannten Net Asset Value (NAV). Zugleich sinkt das Refinanzierungsrisiko, das beispielsweise beim Abschluss endfälliger Darlehen besteht. Eine solide Finanzierung mit einer Eigenkapitalquote von rund 40 % sowie ein ausgewogener LTV (Loan to Value) von rund 53 % ermöglichen es uns, bei Bedarf neues Kapital zu attraktiven Konditionen aufzunehmen.

INHOUSE-PORTFOLIO-VERWALTUNG

Wir setzen auf eine kosteneffiziente und zweckdienliche Verwaltung unserer Immobilien durch eigene Mitarbeiter. Damit verzichten wir bewusst auf eine oft zeitintensive und teure Verwaltung durch Drittanbieter. Durch unseren intensiven Kontakt mit den Mietern sind wir in der Lage, zeitnah auf Marktveränderungen und sich wandelnde Mieterbedürfnisse zu reagieren. Auf diese Weise halten wir unsere Leerstandsquote gering. Aufgrund der hohen Mietertreue und der langfristigen Vermietung unserer Objekte an solvente Einzelmietler reduziert sich unser Verwaltungsaufwand in vielen Fällen zusätzlich.

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 effiziente Gegenmaßnahmen zeitnah ergriffen werden können. Entsprechende Soll-Ist-Vergleiche dienen der Erarbeitung von Handlungsalternativen. Je nach Erfordernis werden weitere spezifische Analysen vorgenommen. Zudem überprüfen wir regelmäßig die allgemeine Unternehmensentwicklung – auch im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern.

Unser zentraler Vermögensgegenstand sind die in unserem Portfolio gehaltenen Immobilien. Zur Beurteilung des Portfolios werden daher laufend Analysen und Auswertungen erstellt, die Aufschluss über die wichtigsten Indikatoren wie Restlaufzeiten der Mietverträge, die Mieterstruktur sowie Leerstände und offene Posten geben.

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

STEUERUNGSKENNZAHLEN

Kennzahl	Berechnungsmethode	Wert per 31.12.2015	Wert per 31.12.2014
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Summe betriebliche Erträge	Summe betriebliche Erträge lt. GuV	75,6 Mio. EUR	70,5 Mio. EUR
EBIT	Ergebnis vor Zinsen und Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereinflüsse)	57,0 Mio. EUR	51,6 Mio. EUR
EBT	Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungsergebnis und Sondereinflüsse)	36,5 Mio. EUR	31,2 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren			
Leerstandsquote	Auf Basis der effektiven Jahresnettomiete	1,8 %	2,7 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinst Darlehen	3,67 %	3,91 %

4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2015 beschäftigte die VIB-Gruppe drei Vorstandsmitglieder sowie 31 kaufmännische Mitarbeiter (Vorjahr: 29) und 6 gewerbliche Mitarbeiter (Vorjahr: 8).

Der Anstieg bei den kaufmännischen Mitarbeitern ist dem Ausbau des Bereichs Objektmanagement zuzurechnen und reflektiert das Unternehmenswachstum im Geschäftsjahr 2015. Darüber hinaus fördern wir junge Menschen im Rahmen von Trainee- und Ausbildungsprogrammen.

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

Wir fördern unsere Mitarbeiter sowohl durch interne als auch durch externe Schulungen. Diese richten sich nach den Bedürfnissen unseres Kerngeschäfts. So kommen wir unserem Anspruch nach, das richtige Team für die Ansprüche unserer Kunden zu stellen. Eine langfristige Sicht prägt nicht nur unser Kerngeschäft, sondern auch unsere Personalpolitik. Wir sind stolz darauf, dass eine Vielzahl unserer Mitarbeiter bereits eine langjährige Unternehmenszugehörigkeit aufweist.

Der Vorstand setzt sich zusammen aus Ludwig Schlosser (Vorsitzender), Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen) und Martin Pfandzelter (Bereich Immobilien).

WIRTSCHAFTSBERICHT

1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Für unsere Mieter aus dem Bereich Logistik/Light Industry ist neben dem Wachstum des Welthandels insbesondere die Binnennachfrage in Deutschland relevant. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) verlangsamte sich das Weltwirtschaftswachstum 2015 im Vergleich zum Vorjahr leicht auf 3,1 % (Vorjahr: 3,4 %). Ein wesentlicher Grund hierfür waren die niedrigeren Wachstumsraten in vielen Schwellenländern. Gleichzeitig sank das Wachstum des Welthandelsvolumens im Berichtsjahr auf 2,6 % (Vorjahr: 3,4 %). Demgegenüber legte laut den Angaben des Statistischen Bundesamtes die deutsche Wirtschaft 2015 leicht zu und erreichte ein Plus beim Bruttoinlandsprodukt von 1,7 % (Vorjahr: 1,6 %).

Für die Mieter von Einzelhandelsimmobilien ist darüber hinaus sowohl die Entwicklung des Preisniveaus als auch die der Kaufkraft von hoher Bedeutung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate in Deutschland 2015 bei durchschnittlich 0,3 % (Vorjahr: 0,9 %). Noch niedriger fiel diese in der Eurozone aus, hier belief sich der Wert auf 0,2 % (Vorjahr: 0,4 %). Einer der wesentlichen Ursachen für den Rückgang im abgelaufenen Geschäftsjahr war der weiter gesunkene Ölpreis. Demgegenüber zog die Kaufkraft je Einwohner in Deutschland weiter an und erreichte nominal ein Wachstum von 2,7 % (Vorjahr: 2,9 %). Dies stützte die privaten Konsumausgaben, welche nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2015 um 1,8 % zunahmen und damit etwa doppelt so stark anstiegen wie im vergangenen Jahr.

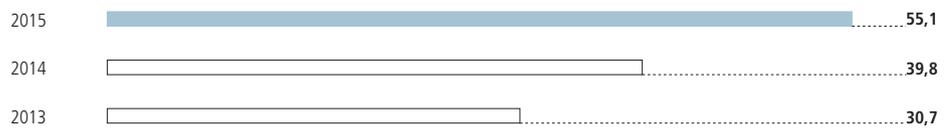
BRANCHENENTWICKLUNG

Wie bereits im Vorjahr unterstrich die anhaltende Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) die Bedeutung von Immobilien als Anlageklasse und wirkte sich somit positiv auf den Immobilienfinanzierungsmarkt aus. Deutschland blieb aufgrund seiner relativen Wirtschaftsstärke sowie der stabilen regulatorischen Rahmenbedingungen ein attraktives Anlageland, auch für ausländische Investoren, die mittlerweile mehr als 50 % des Investmentvolumens ausmachen.

Im Rahmen des Deutschen Immobilienfinanzierungsindex (DIFI), einer Analyse des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) und des Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW), wird die Finanzierungssituation für Gewerbeimmobilien insgesamt weiterhin als positiv bewertet. Die Steigerung des DIFI ist auf Verbesserungen in der Lage- und Erwartungseinschätzung für nahezu alle Nutzungsarten von Immobilien zurückzuführen. Der deutsche Immobilienfinanzierungsindex (DIFI) bildet die Lage (vergangene sechs Monate) und die Erwartungen (kommenden sechs Monate) der Umfrageteilnehmer bezüglich der deutschen Immobilienfinanzierungsmärkte ab.

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

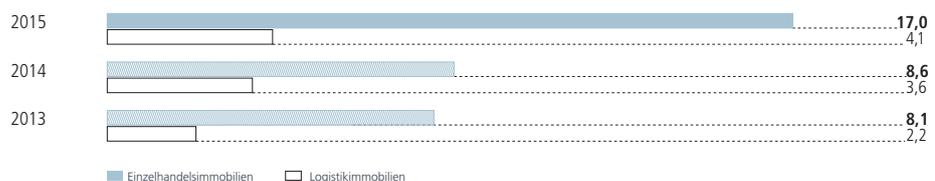
IN MRD. EUR



Entsprechend der positiven Finanzierungssituation für Immobilienunternehmen stieg das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt 2015 bereits zum sechsten Mal in Folge. Berechnungen von JLL zufolge lag das Transaktionsvolumen 2015 bei rund 55 Mrd. EUR. Gegenüber 2014 entspricht dies einem Zuwachs von fast 40 %. Besonders stark fiel das vierte Quartal 2015 aus: Es trug mit knapp 17 Mrd. EUR mehr als 30 % zum Jahresergebnis bei und markierte gleichzeitig das transaktionsstärkste Quartal der letzten fünf Jahre.

TRANSAKTIONSVOLUMEN DER SEKTOREN LOGISTIK UND EINZELHANDEL

IN MRD. EUR



Unsere Fokusbranchen Logistik/Light Industry und Einzelhandel zählen weiterhin zu den Wachstumstreibern der deutschen Wirtschaft und bilden zusammen rund 24 % des Bruttoinlandsprodukts. So ist die Logistikbranche nach Aussage der Bundesvereinigung Logistik (BVL) im Jahr 2015 um 2,1 % auf rund 240 Mrd. EUR gewachsen (Vorjahr: rund 235 Mrd. EUR). Besonders gut entwickelte sich dabei der für den Sektor wichtige Bereich E-Commerce, Internet- und Versandhandel, welcher ein deutliches Umsatzplus gegenüber dem Vorjahr verzeichnen konnte. Gemäß dem „Logistics Performance Index“ (LPI) der Weltbank, der die Attraktivität von über 150 Staaten als Logistikstandort beurteilt, liegt Deutschland weltweit auf dem ersten Rang vor den Niederlanden, Belgien und Großbritannien. Laut JLL lag im Jahr 2015 das Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien bei rund 4,1 Mrd. EUR. Damit verzeichnete der Sektor ein Wachstum von etwa 14 % – ein neuer Investmentrekord (Vorjahr: 3,6 Mrd. EUR).

Auch der deutsche Einzelhandel konnte weiter zulegen. Er verzeichnete mit einem Wachstum von rund 3 % auf etwa 473 Mrd. EUR das kräftigste Umsatzplus seit mehr als zwei Jahrzehnten. Wesentliche Treiber für diese positive Entwicklung waren unter anderem das weiterhin niedrige Zinsniveau und der stabile Arbeitsmarkt. Die gute Verfassung der Einzelhandelsbranche ging mit einer positiven Entwicklung auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien einher. Nach Angaben von JLL verdoppelte sich das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr auf rund 17 Mrd. EUR im Vergleich zum Vorjahr. Damit wurde gleichzeitig der 10-Jahres-Durchschnitt um das Doppelte übertroffen. Die Region München blieb weiterhin unter den Top 3 der Immobilienhochburgen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2015	Ist 2015
Finanzielle Leistungsindikatoren		
Summe betriebliche Erträge	74,0 bis 77,0 Mio. EUR	75,6 Mio. EUR
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	53,5 bis 56,0 Mio. EUR	57,0 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	33,0 bis 35,0 Mio. EUR	36,5 Mio. EUR
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren		
	Prognose für 31.12.2015	Ist 31.12.2015
Leerstandsquote	<5,0 %	1,8 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	3,80 % bis 3,90 %	3,67 %

Im Geschäftsjahr 2015 entwickelte sich die VIB erneut äußerst erfolgreich. Wir erreichten oder übertrafen alle selbstgesteckten finanziellen Ziele:

Unsere betrieblichen Erträge lagen mit 75,6 Mio. EUR in der Mitte der von uns gesetzten Bandbreite zwischen 74,0 und 77,0 Mio. EUR. Sie wurden insbesondere durch die gestiegenen Mieteinnahmen aus den 2015 neu in unser Immobilienportfolio aufgenommenen Objekten, sowie aus Objekten, die 2014 nur teilweise zum Jahresumsatz beitrugen, positiv beeinflusst.

Vor allem aufgrund niedrigerer Aufwendungen für Investment Properties sowie geringerer sonstiger betrieblicher Aufwendungen, lag das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT, ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse) mit 57,0 Mio. EUR leicht über der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 53,5 bis 56,0 Mio. EUR.

Unser Ergebnis vor Steuern (EBT, ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse) lag ebenfalls leicht über unseren Erwartungen und erreichte 36,5 Mio. EUR (Prognose 2015: 33,0 bis 35,0 Mio. EUR). Zu dieser erfreulichen Entwicklung beigetragen hat auch das weiterhin günstige Zinsumfeld, das für die VIB trotz höherer Finanzschulden zu leicht geringeren Zinsaufwendungen im Vergleich zum Vorjahr führte.

Neben den finanziellen Zielen erfüllten bzw. übererfüllten wir auch alle selbstgesteckten nicht-finanziellen Leistungsziele:

Im Hinblick auf die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatten wir für den 31. Dezember 2015 einen Wert unter 5 % anvisiert. Mit einer Leerstandsquote von 1,8 % erfüllten wir nicht nur unsere Prognose, sondern konnten auch den bereits guten Wert vom 31. Dezember 2014 von 2,7 % unterschreiten. Diese Verbesserung erreichten wir vornehmlich durch unsere effiziente und vorausschauende Bestandsverwaltung.

Mit einem Wert von 3,67 % lag die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios zum 31. Dezember 2015 leicht besser als der prognostizierte Wert von 3,80 % bis 3,90 %. Ausschlaggebend hierfür waren die sehr guten Konditionen für Neufinanzierungen, aber gleichermaßen auch die Konditionen für Bestandsdarlehen, deren Zinsbindung in 2015 zur Verlängerung anstand. Insgesamt haben wir uns im Jahr 2015 durch Forward-Vereinbarungen für rund 95 % (ca. 160 Mio. EUR) der Darlehen, bei denen die Zinsbindungen in den Jahren 2016 und 2017 auslaufen, das aktuell günstige Zinsniveau langfristig gesichert.

2015 setzten wir unsere erfolgreiche Investitionsstrategie weiter fort. Insgesamt investierten wir rund 56 Mio. EUR (Vorjahr: 59 Mio. EUR) in den Ausbau unseres Portfolios. Den Anfang machte die am 1. Februar 2015 in unser Immobilienportfolio übernommene vierte MAN-Servicestation in Freiburg-Umkirch. Die eigenentwickelte Servicestation ist auf 20 Jahre vermietet und umfasste ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 7 Mio. EUR.

Am 18. Februar 2015 erwarben wir ein Fachmarktzentrum im schwäbischen Neu-Ulm. Die Immobilie liegt verkehrsgünstig in einem stark frequentierten Gewerbegebiet und ist zu 100 % an bonitätsstarke Unternehmen vermietet, von denen die meisten bereits langjährig im Objekt ansässig sind. Die Immobilie wurde umfangreich modernisiert und neu konzipiert. Für zwei Drittel der Nutzfläche wurde die Mietzeit neu auf 15 Jahre vereinbart. Auch die übrigen Flächen des Objekts sind überwiegend langfristig vermietet. Die Gesamtmietfläche beträgt über 18.000 m² bei einem Investitionsvolumen von rund 15 Mio. EUR.

Am 31. August 2015 stellten wir unser bisher größtes eigenentwickeltes Logistikzentrum im Interpark bei Kösching/Ingolstadt fertig und übernahmen eine hochmoderne Logistikhalle in unser Portfolio. Das Objekt umfasst eine Grundstücksfläche von rund 95.000 m² und eine Gebäudenutzfläche von rund 55.000 m², davon knapp 4.000 m² Büro-, Sozial- und Mezzaninflächen. Das Objekt ist an zwei bonitätsstarke Kunden voll vermietet und umfasst ein Investitionsvolumen von rund 34 Mio. EUR.

Unter Einbeziehung der neu hinzugekommenen Objekte umfasste das Immobilienportfolio der VIB zum 31. Dezember 2015 insgesamt 103 Objekte (Vorjahr: 100) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von knapp über 1 Mio. m² (31.12.2014: 0,9 Mio. m²). Die Leerstandsquote des Portfolios reduzierte sich weiter auf 1,8 % (Vorjahr: 2,7 %). Aufgrund der Vergrößerung unseres Immobilienportfolios stiegen die annualisierten Nettomieterlöse zum 31. Dezember 2015 auf 68,0 Mio. EUR (Vorjahr: 62,7 Mio. EUR). Gleichzeitig stieg der Marktwert des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag auf 969,0 Mio. EUR (31.12.2014: 894,2 Mio. EUR). Die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag gegenüber Vorjahr nahezu unverändert bei attraktiven 7,24 % (Vorjahr: 7,25 %).

Mit dem Ziel der Wachstumsfinanzierung begab die VIB im Dezember 2014 erfolgreich eine neue Pflichtwandelanleihe. Im Zuge des ersten Wandlungsfensters im Geschäftsjahr 2015 erfolgte die Schaffung von 943.593 der möglichen 2.215.000 neuen Aktien zu einem Wandlungspreis von je 15,00 EUR. Aus der im Jahr 2013 begebenen Pflichtwandelanleihe sind nach Endfälligkeit im Jahr 2015 noch insgesamt 580.906 neue Aktien (Wandlungspreis 12,00 EUR) entstanden.

3. ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

ERTRAGSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2015	2014	Veränderung in %
Umsatzerlöse	75.133	69.869	+7,5
Summe der betrieblichen Erträge	75.633	70.536	+7,2
EBIT	73.438	59.124	+24,2
EBIT (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	57.028	51.595	+10,5
EBT	52.788	38.306	+37,8
EBT (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	36.510	31.179	+17,1
Konzernergebnis	44.047	32.404	+35,9
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert)	1,46	1,23	+18,7
Ergebnis je Aktie in EUR (verwässert)	1,46	1,23	+18,7

Im Geschäftsjahr 2015 stiegen unsere Umsatzerlöse um 7,5 % auf 75,1 Mio. EUR (Vorjahr: 69,9 Mio. EUR). Der Grund hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen aus Neuinvestitionen sowie aus den im Vorjahr erworbenen Immobilien, die in 2015 erstmals über das gesamte Geschäftsjahr Mieterlöse generierten. Die Position Umsatzerlöse umfasst neben den Mieteinnahmen auch die Betriebskostenzahlungen der Mieter. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen mit 0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,7 Mio. EUR) leicht unter Vorjahresniveau. Sie enthalten vornehmlich Erträge aus Geschäftsbesorgungsverträgen und Versicherungsschädigungen sowie Erträge aus der Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen. Die betrieblichen Erträge – bestehend aus Umsatzerlösen und sonstigen betrieblichen Erträgen stiegen somit um 7,2 % auf 75,6 Mio. EUR (Vorjahr: 70,5 Mio. EUR).

Die Marktbewertung unseres Immobilienportfolios zum 31. Dezember 2015 führte zu einem Anstieg der Position „Wertänderung von Investment Properties“ auf 16,4 Mio. EUR (Vorjahr: 7,5 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen der Immobilien. Im Saldo kam es bei den Bestandsobjekten zu einer Werterhöhung von 3,2 Mio. EUR. Für die im Jahr 2015 fertiggestellten Eigenentwicklungen wurden Werterhöhungen von 13,2 Mio. EUR erfasst, wobei allein für das Logistikzentrum im Interpark eine positive Wertveränderung in Höhe von 11,0 Mio. EUR zu verzeichnen war.

Im Geschäftsjahr 2015 beliefen sich die Aufwendungen für Investment Properties auf 13,6 Mio. EUR (Vorjahr: 13,8 Mio. EUR). Der leichte Rückgang resultiert vornehmlich aus geringeren Kosten für die Renovierung und Instandhaltung unserer Immobilien. Der Personalaufwand lag 2015 bei 3,3 Mio. EUR (Vorjahr: 3,0 Mio. EUR) und reflektiert den höheren Personalbedarf im Rahmen des Unternehmenswachstums. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen vor allem aufgrund geringerer Rechts-, Beratungs- und Verwaltungskosten auf 1,6 Mio. EUR zurück (Vorjahr: 2,1 Mio. EUR). Unsere im Branchenvergleich insgesamt effiziente Kostensituation führen wir auf den Umstand zurück, dass unsere Immobilien weitestgehend durch eigene Mitarbeiter betreut werden und wir auch in allen anderen Aufwandspositionen konsequentes Kostenmanagement betreiben.

Nach Abzug der Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 73,4 Mio. EUR (Vorjahr: 59,1 Mio. EUR) – eine überdurchschnittliche Steigerung von 24,2 %. Das um die oben genannten Bewertungseffekte bereinigte EBIT verbesserte sich um 10,5 % auf 57,0 Mio. EUR (Vorjahr: 51,6 Mio. EUR).

Die Erträge aus at equity bewerteten Beteiligungen, im Wesentlichen aus der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, beliefen sich 2015 auf 0,02 Mio. EUR (Vorjahr: 0,22 Mio. EUR). Der Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten durch die Anpassung der Drohverlustrückstellung für ein

Währungsderivat auf CHF-Basis der Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG betrug 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR). Das Derivat ist zum 31. Dezember 2015 ausgelaufen, weshalb keine weiteren Kosten mehr anfallen werden. In 2015 erzielten wir Zinserträge von rund 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR). Trotz der Zukäufe im vergangenen Jahr und der damit gestiegenen Gesamtverschuldung hat sich der Zinsaufwand aufgrund günstigerer Finanzierungsbedingungen leicht auf 20,4 Mio. EUR verringert (Vorjahr: 20,6 Mio. EUR). Die Aufwendungen für die Garantiedividende an die Aktionäre der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG beliefen sich auf 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR).

Unser Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich im Berichtsjahr um 37,8 % auf 52,8 Mio. EUR (Vorjahr: 38,3 Mio. EUR). Bereinigt um Effekte aus der Bewertung von Immobilien und Finanzderivaten sowie um Effekte aus Entkonsolidierung lag das EBT um 17,1 % höher bei 36,5 Mio. EUR (Vorjahr: 31,2 Mio. EUR). Mit diesem Ergebnis unterstrichen wir erneut unsere operative Leistungsfähigkeit.

Die Ertragsteuern lagen 2015 bei 8,7 Mio. EUR (Vorjahr: 5,9 Mio. EUR). Davon entfielen 2,6 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR) und 6,1 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 4,1 Mio. EUR). Entsprechend stieg die Ertragsteuerquote leicht auf 16,6 % (Vorjahr: 15,4 %).

In der Konsequenz erzielten wir 2015 ein Konzernergebnis von 44,0 Mio. EUR, welches um 35,9 % über dem Vorjahreswert von 32,4 Mio. EUR lag. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie belief sich auf 1,46 EUR (Vorjahr: 1,23 EUR).

VERMÖGENSLAGE

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014	Veränderung in %
Bilanzsumme	1.009.352	942.199	+7,1
Investment Properties	969.022	894.214	+8,4
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	517.393	484.560	+6,8
Eigenkapital	406.754	371.655	+9,4
Eigenkapitalquote	40,3 %	39,4 %	—

2015 haben wir weiter in das Wachstum unseres Immobilienportfolios investiert. Infolgedessen stieg unsere Bilanzsumme zum 31. Dezember 2015 auf 1.009,4 Mio. EUR (31.12.2014: 942,2 Mio. EUR).

Dies spiegeln insbesondere unsere langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 973,1 Mio. EUR wider (31.12.2014: 897,8 Mio. EUR), die sich durch den Ausbau unseres Immobilienportfolios nochmals kräftig erhöhten. Innerhalb dessen stellten die Investment Properties mit 969,0 Mio. EUR (31.12.2014: 894,2 Mio. EUR) weiterhin die bedeutendste Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen blieben mit 3,1 Mio. EUR (31.12.2014: 3,1 Mio. EUR) unverändert.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2015 bei 36,3 Mio. EUR (31.12.2014: 44,4 Mio. EUR). Wesentliche Position hierbei sind die Bankguthaben und Kassenbestände, die von 37,8 Mio. EUR auf 33,1 Mio. EUR abgenommen haben. Die in 2014 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte umfassten ein unbebautes Grundstück in Tschechien. Dieses wurde 2015 aufgrund der Anforderungen der IFRS-Rechnungslegung in die Position Investment Properties zurückgegliedert.

Unser Eigenkapital erhöhte sich vornehmlich als Folge des gestiegenen Bilanzgewinns zum 31. Dezember 2015 auf 406,8 Mio. EUR (31.12.2014: 371,7 Mio. EUR). Wir verstärkten damit unsere Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag um 0,9 Prozentpunkte auf 40,3 % (31.12.2014: 39,4 %). Das gezeichnete Kapital der VIB stieg zum 31. Dezember 2015 um 1,5 Mio. EUR auf 26,3 Mio. EUR

(31.12.2014: 24,8 Mio. EUR). Der Anstieg ist auf die restliche Wandlung in Aktien der Pflichtwandelanleihe 2013/15 sowie die Wandlung in Aktien eines Teils unserer Pflichtwandelanleihe 2014/16 zurückzuführen. Der Bilanzgewinn stieg zum Bilanzstichtag um 27,0 % auf 121,2 Mio. EUR (31.12.2014: 95,2 Mio. EUR). Hierbei wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2015 von 40,1 Mio. EUR, andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 11,8 Mio. EUR. Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöht sich entsprechend von 12,6 Mio. EUR auf 17,9 Mio. EUR.

Unsere langfristigen Schulden beliefen sich Ende 2015 auf 571,9 Mio. EUR (31.12.2014: 535,7 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, welche um 32,9 Mio. EUR auf 528,0 Mio. EUR zunahmen (31.12.2014: 495,1 Mio. EUR). Die Steigerung erfolgte geplant im Rahmen unserer Investitionsstrategie durch die Erhöhung der Darlehen für die erworbenen Objekte im Geschäftsjahr 2015.

Die passiven latenten Steuern resultierten im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Immobilien in der IFRS- und der Steuerbilanz und stiegen zum Stichtag auf 33,1 Mio. EUR (31.12.2014: 27,4 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 haben sich von 34,8 Mio. EUR auf 30,7 Mio. EUR reduziert. In diesem Zuge verringerten sich die kurzfristigen Finanzschulden zum Bilanzstichtag auf 21,9 Mio. EUR (31.12.2014: 26,6 Mio. EUR), unter anderem aufgrund regulärer Tilgungen und Umschuldung in langfristige Darlehen. Die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen auf 7,3 Mio. EUR (31.12.2014: 6,9 Mio. EUR) und beinhalten vor allem Verpflichtungen aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen.

Eine solide Finanzierungsstruktur ermöglichte uns auch im Jahr 2015 die Neuinvestitionen zu einem großen Teil durch Eigenkapital zu finanzieren. Zudem haben wir im Berichtsjahr weiter auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig ausstehende Darlehen getilgt. Unter dem Strich standen Neuinvestitionen in Höhe von rund 56 Mio. EUR einer Zunahme der Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristige Finanzschulden) von 28,2 Mio. EUR gegenüber. Nicht zuletzt durch die laufende Tilgung der Annuitätendarlehen konnte der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 412,8 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2014: 360,5 Mio. EUR).

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (UNVERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Investmentproperties	969.022	894.214
Sonstiges Anlagevermögen	990	257
Anteile an assoziierten Unternehmen	3.052	3.120
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	2.844
+ / – sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-25.274	-18.293
Nettofinanzverbindlichkeiten	-517.393	-484.560
Kapitalrücklage aus Pflichtwandelanleihen	-17.632	-37.102
NAV / Nettovermögen (unverwässert)	412.765	360.480
Anzahl Aktien (Stichtag)	26.308.405	24.783.906
NAV je Aktie in EUR (unverwässert)	15,69	14,54

NET ASSET VALUE (NAV) – NETTOVERMÖGEN (VERWÄSSERT)

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	412.765	360.480
Effekte aus Pflichtwandelanleihen	18.395	39.923
NAV/Nettovermögen (verwässert)	431.160	400.403
Anzahl Aktien (Stichtag)	26.308.405	24.783.906
Potentielle Stammaktien aus:		
– Pflichtwandelanleihen	1.271.407	2.795.927
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.812	27.579.833
NAV je Aktie in EUR (verwässert)	15,63	14,52

FINANZLAGE

Unser Finanzmanagement umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Finanzierung) und der Mittelverwendung (Investition, vornehmlich der Ausbau des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung einer nachhaltigen finanziellen Stabilität sowie eines starken Cash-Flows sind die Hauptaufgaben unseres Finanzmanagements.

Zur Finanzierung des Konzerns greifen wir auf verschiedene Finanzierungsinstrumente zurück. Zum Bilanzstichtag verfügten wir unverändert zum Vorjahr über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 12,4 Mio. EUR.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	2015	2014	Veränderung in %
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.230	47.648	+13,8
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-56.323	-57.222	+1,6
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.582	21.858	—
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	33.111	37.786	-12,4

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 54,2 Mio. EUR (Vorjahr: 47,7 Mio. EUR), wobei der Anstieg hauptsächlich auf das höhere operative Ergebnis zurückzuführen war. Der FFO (Fonds from Operations) erhöhte sich im Geschäftsjahr von 28,6 Mio. auf 32,6 Mio. EUR.

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

IN TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	73.438	59.124
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	–8	124
Wertänderung von Investment Properties	–16.410	–7.529
	57.020	51.719
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–20.433	–20.570
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	62	112
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	19	223
Aufwand aus Garantiedividende	–166	–181
	36.502	31.303
Steueraufwand effektiv	–2.620	–1.798
	33.882	29.505
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	–1.283	–913
FFO absolut	32.599	28.592
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.812	25.411.653
FFO je Aktie (in EUR)	1,18	1,13
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag (in EUR)	17,10	14,24
FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag (in %)	6,90	7,94

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit war mit 56,3 Mio. EUR leicht niedriger als im Vorjahr (Vorjahr: 57,2 Mio. EUR). Wesentliche Mittelabflüsse resultierten aus den Auszahlungen für die Anschaffung und Entwicklung neuer Immobilien in Höhe von 55,6 Mio. EUR (Vorjahr: 58,8 Mio. EUR).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr kam es zu einem Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 2,6 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelzufluss 21,9 Mio. EUR). Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass der VIB im Vorjahr aus der Begebung der Pflichtwandelanleihe 2014/16 ein Emissionserlös von 33,2 Mio. EUR zufluss. Im Geschäftsjahr 2015 wurde hingegen keine Pflichtwandelanleihe begeben. Der Saldo aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten (Mittelzufluss) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 28,7 Mio. EUR (Vorjahr: 19,6 Mio. EUR). Für die Auszahlung der Dividende an die Aktionäre der VIB Vermögen AG sowie an nicht beherrschende Gesellschafter flossen 12,2 Mio. EUR ab (Vorjahr: 10,6 Mio. EUR).

In Summe verringerte sich zum 31. Dezember 2015 der Finanzmittelbestand um 4,7 Mio. EUR auf 33,1 Mio. EUR (Vorjahr: 37,8 Mio. EUR).

4. GESAMTAUSSAGE ZUR WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DES UNTERNEHMENS

In einem stabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Jahr 2015 weiterhin positiv entwickelt. Wir steigerten nicht nur unseren Umsatz und unser Ergebnis, sondern erfüllten oder übertrafen auch die zu Beginn des Jahres veröffentlichten Prognosen. Unsere anhaltend solide Finanzlage unterstreicht die nochmals verbesserte Eigenkapitalquote, der erneut gesteigerte operative Cash Flow (FFO) sowie der höhere Substanzwert (NAV) im Vergleich zum Vorjahr.

NACHTRAGSBERICHT

Um die Voraussetzungen für zukünftige Immobilieninvestitionen zu schaffen, wurde im Februar 2016 die KIP Verwaltung GmbH, eine 100%-ige Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG mit einem Stammkapital in Höhe von 200.000 EUR, gegründet. Nach dem Ablauf des Geschäftsjahres 2015 sind keine Ereignisse eingetreten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage des VIB-Konzerns hatten. Der Geschäftsverlauf in den ersten Wochen des Jahres 2016 bestätigt die im Kapitel „Prognosebericht“ getroffenen Aussagen.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKOBERICHT

GRUNDPRINZIPIEN DES RISIKOMANAGEMENTS

Unsere Risikopolitik unterstützt das Ziel, den Unternehmenswert über nachhaltiges Wachstum langfristig zu steigern. Dies geschieht unter der Prämisse, unangemessene Risiken zu steuern beziehungsweise Risiken weitgehend zu vermeiden. Wir definieren Risiko sowohl als die Gefahr möglicher Verluste als auch 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 mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, haben wir ein effizientes Risikomanagementsystem implementiert. Dieses ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der Gesellschaft eingebunden – 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.

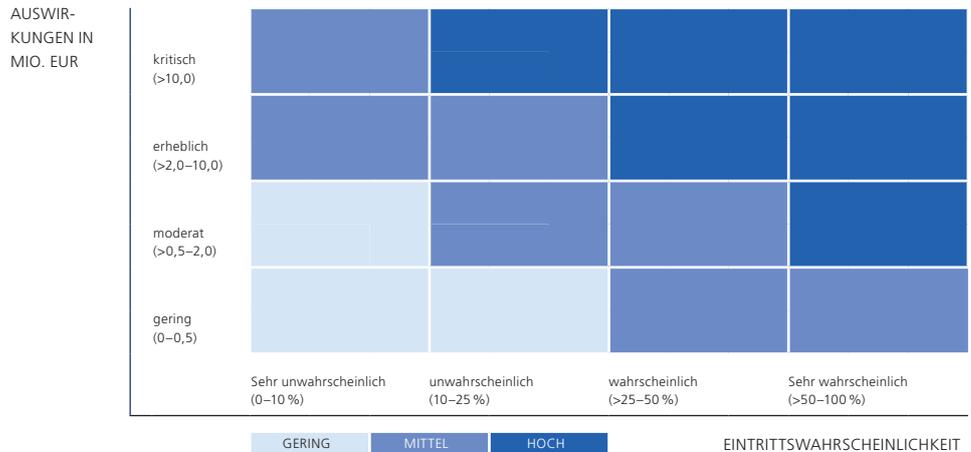
Die Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat erfolgt in regelmäßigem Turnus – mindestens jedoch zweimal im Jahr. Darüber hinaus wird der Vorstand unverzüglich in Form von Ad-hoc-Berichten über alle neuen Risiken informiert, die als wesentlich eingestuft werden.

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



Nach der 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):

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.
2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadensereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen geringem, moderatem, erheblichem und kritischem Schadensausmaß unterschieden.
3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotential eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.



Einzelrisiken werden bei der VIB 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 und Steuerung der identifizierten Risiken festgelegt.

RISIKEN DES UNTERNEHMENS

UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Die Immobilienmärkte in Deutschland 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 einem Mietpreisverfall sowie einem erhöhten Leerstandsrisiko. Durch die überwiegend langfristige Vermietung der Bestandsimmobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil der Mieterlöse der Gesellschaft. Um das Risiko weiter zu minimieren, setzt die VIB 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 unsere starke regionale Ausrichtung auf Investitionen in dem vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt wird dieses Risiko abgemildert. Zudem ist das Immobilienportfolio der VIB hinsichtlich der Nutzungsarten und -branchen ausgewogen diversifiziert, sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen limitierten Einfluss auf unser Gesamtportfolio haben können.

Wir erwarten für 2016, dass sich die Risiken aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland nicht wesentlich ändern. Daher stufen wir die gesamtwirtschaftlichen Risiken wie im Vorjahr als gering ein.

STANDORTRISIKO

Die Standortqualität der Immobilien wird unter anderem von externen Faktoren (z. B. Verschlechterung der Infrastruktur, Entwicklung der Kaufkraft, Baumaßnahmen usw.) bestimmt, auf die wir keinen Einfluss haben. Diese Faktoren könnten negative Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie sowie die erzielbaren Mieteinnahmen haben. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Instandhaltungs- und sonstige Bewirtschaftungsaufwendungen höher ausfallen als erwartet. Wir wirken diesem Risiko

durch eine sorgfältige Prüfung der Immobilien bei der Akquisition (u. a. durch eine umfassende technische Due Diligence), eine laufende Betreuung der Bestandsobjekte sowie den stets engen Kontakt zu unseren Mietern entgegen.

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

BEWERTUNGSRISIKO

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

Die Entwicklung dieser Faktoren könnte sich negativ auf den Wert des Immobilienportfolios und die Ertragslage des Konzerns auswirken. Angesichts unserer regionalen Ausrichtung auf den vergleichsweise stabilen süddeutschen Immobilienmarkt sowie der sorgfältigen Auswahl der Immobilien ist dieses Risiko eher begrenzt. Zudem haben wir unser Immobilienportfolio hinsichtlich der Branchen ausgewogen diversifiziert, sodass negative Entwicklungen in einzelnen Wirtschaftssektoren nur einen begrenzten Einfluss auf den Wert des Gesamtportfolios haben dürften.

Das Risiko einer substantiellen Abwertung des Immobilienportfolios stufen wir – analog zum Vorjahr – als Mittel ein.

LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO

Als Immobiliengesellschaft unterliegen wir einem gewissen Mieterisiko, das mögliche Mietausfälle und Leerstände zur Folge haben könnte. Insbesondere bei einer Abkühlung der Wirtschaft verbunden mit einer Verschlechterung der Perspektiven des Gewerbeimmobilienmarktes können Mietausfälle nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zudem besteht die Gefahr, dass bei unvorhergesehenen Mietausfällen (z. B. aufgrund von Insolvenz) eine kurzfristige Anschlussvermietung nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht bei kurzfristigen Mietverträgen das Risiko, dass diese nicht verlängert werden und eine zeitnahe Neuvermietung nicht erfolgen kann. Für uns 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 legen wir bereits beim Erwerb der Immobilien hohen Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit. Dies erleichtert im Falle einer Kündigung die zeitnahe Folgevermietung des Objekts.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gegenmaßnahmen stufen wir das Leerstands- und Mietausfallrisiko, wie bereits im Vorjahr, als gering ein.

PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKO

Aus unserer Tätigkeit als Immobilienentwickler erwachsen grundsätzlich Risiken, die sich aus dem Erwerb von Grundstücken und der anschließenden Errichtung von Immobilien ergeben.

Im Rahmen von Projektentwicklungen wurden Grundstücke erworben, bei denen die Baureifmachung betrieben wird. Im Falle der Ablehnung des Bebauungsrechts könnten hieraus Wertrisiken entstehen, die wir jedoch aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den zuständigen lokalen Behörden und des bereits erzielten Verfahrensstandes als beherrschbar erachten.

Darüber hinaus könnten aber auch veranschlagte Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden, mit der Konsequenz, dass die ursprünglich vorgesehenen Finanzierungsmittel (Eigenmittel und Bankdarlehen) für die Finanzierung des Objekts nicht mehr ausreichen.

Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind auch Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Daraus könnten Mietausfälle bzw. verspätet eingehende Mieterlöse und Schadensersatzforderungen resultieren.

Um diesen Risiken aktiv zu begegnen, arbeiten wir bei größeren Bauvorhaben mit bonitätsstarken Generalunternehmern zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit und im Rahmen der geplanten Kosten weitgehend gewährleistet. Wir stufen ein mögliches Risiko aus Projektentwicklungen aufgrund des insgesamt gestiegenen Projektvolumens, als mittel ein (Vorjahr: gering).

AKQUISITIONSRISIKO

Wir sind grundsätzlich einem Risiko aus dem Erwerb von Immobilien beziehungsweise Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von verdeckten Mängeln oder sonstigen für die Gesellschaft nachteiligen Verpflichtungen handeln, welche zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits bestanden haben. Wir begegnen diesem Risiko durch eine umfassende technische, finanzielle und rechtliche Due Diligence im Vorfeld einer Transaktion und greifen dazu bei Bedarf auch auf externe Dienstleister wie Architekten, Bauingenieure, Rechtsanwälte und Steuerberater zurück.

Aktuell schätzen wir die möglichen negativen Folgen dieses Risikos für den Konzern – analog zum Vorjahr – als gering ein.

KONZENTRATIONSRISIKO

Unser Immobilienportfolio weist einzelne Mieter auf, an die wir mehrere Objekte vermietet haben. Aus diesem Umstand erwächst ein gewisses Konzentrationsrisiko für unser Geschäft. Um das Risiko eines Leerstands bzw. Mietausfalls in größerem Umfang zu minimieren, fokussieren wir uns auf bonitätsstarke Mieter und langfristige Mietverhältnisse.

Aktuell schätzen wir die Folgen eines möglichen Konzentrationsrisikos analog zum Vorjahr als gering ein.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

FINANZIERUNGSRISIKO

In Zeiten eines wirtschaftlichen Abschwungs besteht grundsätzlich das Risiko, dass sich die für die Immobilienfinanzierung notwendige Beschaffung von Fremdkapital über Banken erschweren könnte. Im Extremfall könnte dies dazu führen, dass die notwendige Liquidität von Banken nicht oder nur noch in unzureichender Höhe bereitgestellt wird. Für uns könnte das bedeuten, dass Immobilienprojekte nicht umgesetzt werden und entsprechend negative Effekte bei Umsatz und Ergebnis die Folge wären. Gerade die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 hat gezeigt, dass eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Situation zu einer tendenziell restriktiveren Kreditvergabepolitik der Banken führt.

Aufgrund der Diversifikation des Bankenportfolios sowie der seit vielen Jahren sehr guten und vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den finanzierenden Banken stufen wir das Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Ein möglicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus könnte für uns das Risiko einer Verschlechterung der Finanzierungskonditionen mit sich bringen. Dies kann einerseits den Abschluss von neuen Darlehensverträgen für die Finanzierung neuer Objekte, aber andererseits auch die Neuvereinbarung von Konditionen aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen betreffen. Um Immobilienfinan-

zierungen langfristig sicherzustellen, fixieren wir deshalb frühzeitig Darlehenskonditionen für einen Zeitraum von überwiegend zehn Jahren. Im Geschäftsjahr 2015 haben wir für ein Volumen von rund 160 Mio. EUR vorzeitig neue, wesentlich günstigere Zinskonditionen abgeschlossen. Dies entspricht einem Anteil von rund 95 % der in den Jahren 2016 und 2017 aus der langfristigen Zinsbindung laufenden Darlehen.

Wir haben zur Sicherung der Konditionen bei Bankdarlehen teilweise auch Zinsswaps abgeschlossen. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus werden zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch genommen, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Wir stufen ein kurzfristiges Zinsänderungsrisiko analog zum Vorjahr als gering ein.

WECHSELKURSRISIKO

Bei Darlehen und Krediten in ausländischer Währung besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2015 hielten wir keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

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

RISIKEN BEI FINANZINSTRUMENTEN

Wir haben zur langfristigen Zinssicherung und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen mehrere Zinsswaps abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften (Bankdarlehen) eine Bewertungseinheit (synthetische Festzinskredite).

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

Die BBI Immobilien AG, eine Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG, hatte Anfang 2006 ein Währungsderivatgeschäft auf CHF-Basis abgeschlossen. Die für die BBI seit dem Jahr 2010 ungünstige Entwicklung des CHF/EUR-Kurses und der daraus resultierende negative Marktwert des Finanzinstruments erforderten in den Jahren 2010 bis 2015 die Einstellung entsprechender Drohverlustrückstellungen. Mit der auf den Fixing-Termin am 30. Juni 2015 bezogenen letzten Zahlung am 31. Dezember 2015 ist das Währungsderivat ausgelaufen. Zu diesem Zeitpunkt endete für die BBI Immobilien AG das Risiko aus diesem Geschäft.

SONSTIGE RISIKEN

RECHTS- UND VERTRAGSRISIKEN

Durch den Abschluss von Miet- und Kaufverträgen könnten für uns Vertragsrisiken inklusive möglicher Folgekosten entstehen. Alle wesentlichen Verträge werden daher intern und bei Bedarf auch extern unter juristischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft.

Aktuell stufen wir 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.

Am 3. Juli 2016 wird die neue EU-Marktmissbrauchsverordnung „MMVO“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft treten. Danach kommt es für Freiverkehrsemitenten wie die VIB Vermögen AG zu einer Ausweitung der Publizitätspflichten sowie einer Verschärfung der Sanktionen im Falle eines Verstoßes bzw. bei Nichtbeachtung. Wir verfügen bereits durch die am regulierten Markt in München gelistete Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG über ein ausgeprägtes Kapitalmarkt-Know-how, speziell im Hinblick auf die umfangreichere Regulierung des Wertpapierhandelsgesetzes. Darüber hinaus greifen wir auf die Hilfe externer Kapitalmarktspezialisten zurück, die sich intensiv mit diesem Thema auseinandersetzen und uns beratend zur Seite stehen.

Wir schätzen das Risiko negativer Folgen aus der Umsetzung der AIFM-Regelung sowie der EU-Marktmissbrauchsverordnung in Form zusätzlichen Kosten- und Verwaltungsaufwands unverändert zum Vorjahr als gering ein.

SCHADENSRISIKO

Potentielle Beschädigungen oder Zerstörungen an unseren Immobilien stellen ein weiteres Risiko für uns dar. Diese Handlungen hätten unter Umständen Auswirkungen auf unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage. Darüber hinaus könnten mit bestimmten Wetterszenarien (Schneelasten auf den Flachdächern in schneereichen Wintern, Sturmschäden etc.) bau- und bewirtschaftungstechnische Herausforderungen für die VIB einhergehen, die eine eingehende Prüfung der Statik erfordern würden. Wir begegnen diesen Risiken durch einen umfangreichen Versicherungsschutz für die einzelnen Immobilien.

Aktuell schätzen wir die möglichen negativen Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen als gering ein.

PERSONALRISIKO

Für uns stellen die Fähigkeiten, das Know-how und die Motivation unserer Mitarbeiter entscheidende Faktoren für den dauerhaften Erfolg des Unternehmens dar. Die Abwanderung von Leistungsträgern könnte zu einem Know-how-Verlust führen und die Nachbesetzung sowie die Einarbeitung von Fach- und Führungskräften das operative Tagesgeschäft beeinträchtigen. Wir begegnen diesem Risiko durch eine gezielte und bedarfsgerechte Kompetenzentwicklung unserer Mitarbeiter, die Stärkung der Attraktivität der VIB als Arbeitgeber sowie eine starke Führungs- und Unternehmenskultur.

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

IT-RISIKO

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe der VIB stützen sich 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, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen dafür die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Dies ermöglicht uns bei Ausfall der Hard- oder Software alle relevanten Daten in relativ kurzer Zeit wiederherzustellen.

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

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

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

CHANCENBERICHT

Unser nachhaltiger Geschäftserfolg hängt unter anderem davon ab, wie frühzeitig wir Chancen erkennen und wie vorausschauend wir diese steuern und umsetzen. Die VIB strebt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Unternehmenswert im Sinne aller Stakeholder zu steigern.

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

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENSPEZIFISCHE CHANCEN

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts legte die deutsche Wirtschaft in 2015 erneut leicht zu und erreichte beim Bruttoinlandsprodukt ein Plus von 1,7 %. Dieser Trend soll sich so auch 2016 fortsetzen, nicht zuletzt durch gute Erwartungen bei der Binnennachfrage, beim Export und beim Auftragseingang der deutschen Unternehmen. Auch der deutsche Arbeitsmarkt soll sich weiterhin positiv entwickeln. Sowohl bei der Arbeitslosenquote für 2015 als auch der Prognose für das Jahr 2016 gehen führende Wirtschaftsforschungsinstitute von einem stabilen Wert von 6,4 % aus. Insgesamt rechnen wir nicht damit, dass sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland im kommenden Jahr signifikant verschlechtern werden.

Die Nachfrage nach renditesicheren Sachanlagen wie Immobilien ist mit Blick auf das anhaltend niedrige Zinsniveau sowie das geringe Angebot weiter gestiegen. Nach Aussagen des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle hat der deutsche Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt 2015 ein Transaktionsvolumen von rund 55 Mrd. EUR erreicht, was einem signifikanten Plus gegenüber dem Vorjahr von rund 40 % entspricht. Da auch kurzfristig nicht von einem deutlichen Anstieg des Zinsniveaus auszugehen ist, sehen wir die Chance, dass sich die Perspektiven des Gewerbeimmobilien-Investmentmarkts voraussichtlich auch in 2016 nicht wesentlich verschlechtern werden.

Wir sehen die gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung des deutschen Gewerbeimmobilienmarkts auch in 2016 als gut an.

CHANCEN BEI DER AKQUISITION UND ENTWICKLUNG NEUER IMMOBILIEN

Netzwerk: Wir haben uns vor allem im Bereich der Logistik- und Einzelhandelsimmobilien in den vergangenen zwei Jahrzehnten in Süddeutschland ein sehr enges Netzwerk 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, bei Umsatz und Ergebnis zu wachsen.

Geografischer Fokus: Wir legen unseren Investitionsfokus bewusst auf den wachstumsstarken süddeutschen Raum; der Großteil unserer Bestandsimmobilien befindet sich in Bayern und Baden-Württemberg. Damit setzt die Gesellschaft auf die besonders wachstums- und kaufkraftstarken Regionen Deutschlands, die sich darüber hinaus durch eine günstige soziodemografische Entwicklung auszeichnen.

Branchenfokus: Unser Investitionsfokus lag in den vergangenen Jahren verstärkt auf den Wachstumsbranchen Logistik/Light Industry und Einzelhandel. Unser ausgeprägtes Know-how im Hinblick auf diese Branchen wollen wir auch in Zukunft nutzen, um für ein gesundes Wachstum der Gesellschaft zu sorgen.

CHANCEN AUS DER FINANZIERUNG

Der seit Jahren sehr enge und vertrauensvolle Kontakt zu den finanzierenden Banken sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau bieten der VIB die Chance, Neu- und Anschlussfinanzierungen aktuell zu sehr attraktiven Konditionen durchzuführen und damit auch weiterhin den durchschnittlichen Zinssatz für Kredite zu senken. Durch die im Geschäftsjahr 2015 vorzeitig erfolgte Anschlussfinanzierung eines wesentlichen Teils der in 2016 und 2017 aus der langfristigen Zinsbindung laufenden Darlehen konnte der durchschnittliche Zins für ein Darlehensvolumen von rund 160 Mio. EUR von 4,5 bis 5 % auf nunmehr ca. 2 % gesenkt werden. Vor dem Hintergrund einer stabilen Zinslandschaft in Deutschland sehen wir auch in den kommenden Jahren noch weiteres Potential zur Verbesserung unserer durchschnittlichen Finanzierungskonditionen.

CHANCEN EINER VERBESSERTEN POSITION DER VIB AM KAPITALMARKT

Die Wahrnehmung der VIB am Kapitalmarkt hat sich auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 weiter verbessert. Die Attraktivität der VIB-Aktie kann auch daran gemessen werden, dass diese zum Stichtag 31. Dezember 2015 mit einem Premium zum NAV je Aktie von rund 9 % gehandelt wurde.

Wesentliche Gründe für die positive Wahrnehmung der Gesellschaft liegen in der seit Jahren nachhaltigen und verlässlichen Unternehmenspolitik, aber auch in dem stets engen Kontakt der VIB zu ihren Investoren und Analysten. Zum Bilanzstichtag lag die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG bei 449,9 Mio. EUR, was einer Steigerung von rund 27 % im Vergleich zum Vorjahresstichtag entspricht. Unter der Annahme eines weiterhin stabilen Kapitalmarktumfelds sowie einer Fortsetzung des erfolgreichen Wachstumskurses sehen wir die Chance, dass sich die Position des Unternehmens am Kapitalmarkt noch weiter verbessern wird.

CHANCEN STABILER MIETRENDITEN

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

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER CHANCEN

Die Chancen der VIB haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Wir sehen nach wie vor weiteres Steigerungspotential bei Umsatz und Ergebnis durch die Akquisition und Entwicklung attraktiver Immobilien sowie die positive Entwicklung des allgemeinen Zinsumfelds.

PROGNOSEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2016

Auf Basis der Prognose des IWF gehen wir davon aus, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2016 um 3,4 % zulegen wird, ein Plus von 0,3 Prozentpunkten im Vergleich zu 2015. Die europäische und die deutsche Wirtschaft werden unter anderem weiterhin von der stabilen Binnennachfrage, den günstigen Ölpreisen sowie von dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld profitieren. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland soll 2016 nach der Prognose des IWF um 1,7 % zulegen, was in etwa dem Zuwachs im Jahr 2015 entspricht.

Mit Blick auf den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt erwarten wir auch im Jahr 2016 eine Fortsetzung der positiven Entwicklung. Gestützt von dem weiterhin günstigen Zinsumfeld und der damit verbundenen Attraktivität von Immobilien als Asset-Klasse prognostiziert der renommierte Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle, dass 2016 erneut ein sehr gutes Jahr in Bezug auf das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in Deutschland werden wird.

ERWARTETE ENTWICKLUNG DES VIB-KONZERNS IM JAHR 2016

In unserer 12-Monats-Planung gehen wir davon aus, dass sich sowohl die wirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändern werden. Dabei sehen wir in unseren Fokusbranchen Logistik und Einzelhandel weiterhin ein gutes Marktumfeld, um auch in 2016 profitabel zu wachsen. Neben der Akquisition von Bestandsobjekten erwarten wir hierbei insbesondere von unserer Kompetenz im Bereich der Projektentwicklung zu profitieren.

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie werden wir weiterhin auch großen Wert auf eine wettbewerbsfähige Kostensituation legen. Unser Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen effizienter Verwaltung unseres Immobilienbestandes sowie der Aufrechterhaltung unseres eigenen hohen Qualitätsanspruchs zu gewährleisten.

In unserer Prognose für das Geschäftsjahr 2016 berücksichtigen wir alle aus unserer Sicht wesentlichen operativen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung. Über die Unternehmensplanung hinausgehende Chancen und Risiken werden separat im Chancen- und Risikobericht erläutert. Eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder des allgemeinen Zinsniveaus könnte die Erreichung unserer Prognose beeinflussen.

Für das Geschäftsjahr 2016 prognostizieren wir bei den finanziellen Leistungsindikatoren:

- › betriebliche Erträge zwischen 78,0 und 82,0 Mio. EUR (2015: 75,6 Mio. EUR),
- › ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse zwischen 58,0 und 61,0 Mio. EUR (2015: 57,0 Mio. EUR),
- › ein Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse zwischen 38,0 und 40,5 Mio. EUR (2015: 36,5 Mio. EUR),
- › Funds from Operations (FFO) zwischen 33,0 und 35,5 Mio. EUR (2015: 32,6 Mio. EUR).

Bei den nicht-finanziellen Leistungskennzahlen prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2016

- › eine Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten zum 31. Dezember 2016 von unter 5,0 % (2015: 1,8 %),
- › eine durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios zum 31. Dezember 2016 zwischen 3,30 % und 3,40 % (2015: 3,67 %).

Neuburg/Donau, 4. April 2016



Ludwig Schlosser
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther
(Vorstand, CFO)



Martin Pfandzelter
(Vorstand, COO)

KONZERNABSCHLUSS

DETAILINDEX

64 KONZERNABSCHLUSS

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

72 KONZERNANHANG

- 72 A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses
- 73 B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards
- 76 C. Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden
- 97 D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz
- 132 Bestätigungsvermerk

IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

IN TEUR	Anhang	2015	2014
Umsatzerlöse	D. 1	75.133	69.869
Sonstige betriebliche Erträge	D. 2	500	667
Summe der betrieblichen Erträge		75.633	70.536
Wertänderungen von Investment Properties	D. 3	16.410	7.529
Aufwendungen für Investment Properties	D. 4	-13.620	-13.830
Personalaufwand	D. 5	-3.303	-2.997
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D. 6	-1.626	-2.054
Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)		73.494	59.184
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D. 7	-56	-60
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		73.438	59.124
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D. 8	19	223
Ergebnis aus Entkonsolidierung	D. 9	0	34
Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	D. 10	-132	-436
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D. 11	62	112
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D. 12	-20.433	-20.570
Aufwand aus Garantiedividende	D. 13	-166	-181
Ergebnis vor Steuern (EBT)		52.788	38.306
Ertragsteuern	D. 14	-8.741	-5.902
Konzernergebnis		44.047	32.404
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		40.119	31.309
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D. 16	3.928	1.095
ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,46	1,23
Unverwässertes Ergebnis je Aktie		1,46	1,23
VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D. 17	1,46	1,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie		1,46	1,23

IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2015 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2015

IN TEUR	Anhang	2015	2014
Konzernergebnis		44.047	32.404
Übriges Ergebnis			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-45	20
Ertragsteuereffekt		0	0
		-45	20
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		1.641	-1.299
Ertragsteuereffekt	D. 25	-231	240
		1.410	-1.059
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		1.365	-1.039
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		-388	-284
Ertragsteuereffekt	D. 25	62	45
		-326	-239
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis		-326	-239
Übriges Ergebnis nach Steuern		1.039	-1.278
Gesamtergebnis nach Steuern		45.086	31.126
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		41.140	29.948
nicht beherrschende Aktionäre		3.946	1.178

IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2015	31.12.2014
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	D. 19	24	4
Sachanlagen	D. 19	966	253
Investment Properties	D. 20	969.022	894.214
Anteile an assoziierten Unternehmen	D. 21	3.052	3.120
Latente Steuern	D. 29	0	160
Summe langfristige Vermögenswerte		973.064	897.751
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D. 22	2.128	2.952
Forderungen aus Ertragsteuern	D. 22	33	332
Bankguthaben und Kassenbestände	D. 23	33.111	37.786
Aktive Rechnungsabgrenzung		1.016	534
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D. 24	0	2.844
Summe kurzfristige Vermögenswerte		36.288	44.448
Bilanzsumme		1.009.352	942.199

PASSIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	D. 25		
Gezeichnetes Kapital		26.308	24.784
Kapitalrücklage		192.410	192.992
Gewinnrücklage		55.914	54.490
Bilanzgewinn		121.235	95.178
		395.867	367.444
Cash Flow Hedges		-7.052	-8.423
Fremdwährungsumrechnung		-5	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe		0	40
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		17.944	12.594
Summe Eigenkapital		406.754	371.655
Langfristige Schulden			
Genussrechtskapital	D. 26	660	660
Finanzschulden	D. 27	527.975	495.054
Derivative Finanzinstrumente	D. 28	8.513	11.292
Latente Steuern	D. 29	33.074	27.389
Pensionsrückstellungen	D. 30	1.634	1.325
Summe langfristige Schulden		571.856	535.720
Kurzfristige Schulden			
Finanzschulden	D. 31	21.869	26.632
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D. 33	491	148
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D. 34	827	827
Sonstige Verbindlichkeiten	D. 35	7.288	6.896
Passive Rechnungsabgrenzung		267	321
Summe kurzfristige Schulden		30.742	34.824
Bilanzsumme		1.009.352	942.199

IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

IN TEUR	2015	2014
A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Jahresergebnis (nach Steuern)	44.047	32.404
+/- Zinsergebnis	20.371	20.458
+/- Ertragsteuern	8.741	5.902
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	56	60
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	309	217
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-16.410	-7.529
+/- Ergebnisse aus Entkonsolidierungen	0	-34
+/- at equity Ergebnisse	-19	-223
+/- gezahlte Ertragsteuern	-1.945	-1.951
Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)	55.150	49.304
+/- sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-1.502	-499
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	314	-289
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	268	-868
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)	54.230	47.648
B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-30	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-775	-289
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-55.568	-58.776
- Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen abzüglich erworbener Zahlungsmittel	132	0
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-101	-159
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	19	1.543
+ Einzahlungen aus Veräußerung von Tochterunternehmen abzüglich veräußerter Zahlungsmittel	0	-15
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	474
Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	-56.323	-57.222

IN TEUR	2015	2014
C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		
+ Einzahlungen aus der Ausgabe von Pflichtwandelanleihen	0	33.225
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	75.352	58.566
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	–12.229	–10.683
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	–46.698	–38.969
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	1.300	117
+ erhaltene Zinsen	62	112
+ erhaltene Dividenden	64	60
– gezahlte Zinsen	–20.433	–20.570
Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	–2.582	21.858
D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	54.230	47.648
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	–56.323	–57.222
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	–2.582	21.858
Veränderung Cash Flow	–4.675	12.284
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	37.786	25.502
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	33.111	37.786

IFRS-KONZERN- EIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2015 BIS 31. DEZEMBER 2015

IN TEUR

Stand 01.01.2015

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

Gesamtergebnis

Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Pflichtwandelanleihen

Ausschüttungen

Anteil nicht beherrschender Gesellschafter aus Kapitalerhöhung Tochterunternehmen

Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe

Stand 31.12.2015

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

Stand 01.01.2014

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

Gesamtergebnis

Ausgabe VIB-Aktien im Rahmen des Aktientausches

Erwerb von Anteilen nicht beherrschender Gesellschafter

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Entnahmen aus Gewinnrücklagen

Pflichtwandelanleihen

Ausschüttungen

Anteil nicht beherrschender Gesellschafter aus Kapitalerhöhung Tochterunternehmen

Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe

Stand 31.12.2014

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungs-umrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Zur Veräußerung gehaltene Vermögensgruppe	Konzern-Eigenkapital
24.784	192.992	54.490	-8.423	0	95.178	12.594	40	371.655
0	0	0	0	0	40.119	3.928	0	44.047
0	0	0	1.371	-45	-306	19	0	1.039
0	0	0	1.371	-45	39.813	3.947	0	45.086
0	0	-436	0	0	0	436	0	0
0	0	1.860	0	0	-1.860	0	0	0
1.524	-582	0	0	0	0	0	0	942
0	0	0	0	0	-11.896	-333	0	-12.229
0	0	0	0	0	0	1.300	0	1.300
0	0	0	0	40	0	0	-40	0
26.308	192.410	55.914	-7.052	-5	121.235	17.944	0	406.754
22.151	162.339	55.136	-7.281	0	73.431	14.089	19	319.884
0	0	0	0	0	31.309	1.095	0	32.404
0	0	0	-1.142	21	-239	83	0	-1.277
0	0	0	-1.142	21	31.070	1.178	0	31.127
138	1.821	0	0	0	0	-1.959	0	0
0	0	0	0	0	0	-958	0	-958
0	0	525	0	0	-525	0	0	0
0	0	-1.171	0	0	1.171	0	0	0
2.495	28.832	0	0	0	0	0	0	31.327
0	0	0	0	0	-9.969	-276	0	-10.245
0	0	0	0	0	0	520	0	520
0	0	0	0	-21	0	0	21	0
24.784	192.992	54.490	-8.423	0	95.178	12.594	40	371.655

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

A. ALLGEMEINE ANGABEN UND DARSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

Kernkompetenzen des Konzerns sind der Zukauf, die Entwicklung und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunfts-trächtigen 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). Aufgrund der vorgenommenen Rundungen können sich rundungsbedingte Differenzen ergeben. Den Jahresabschlüssen der in diesen Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen (Einzelabschlüsse) liegen einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Wertansätze, die auf steuerlichen Vorschriften beruhen, werden nicht in den Konzernabschluss übernommen. Die Einzelabschlüsse sind auf den Stichtag des Konzernabschlusses aufgestellt.

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

Die Gliederung der Konzernbilanz erfolgt nach der Fristigkeit. Hierbei werden Vermögenswerte und Schulden als kurzfristig eingestuft, wenn sie innerhalb eines Jahres realisiert bzw. getilgt werden. Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, Steuererstattungsansprüche, Steuerverbindlichkeiten 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 2015 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 2013 veröffentlichte das IASB mit IFRIC 21 Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die aufgrund gesetzlicher Vorschriften durch die öffentliche Hand auferlegt wird. Dabei wird das verpflichtende Ereignis für den Ansatz einer Schuld als die Aktivität identifiziert, die die Zahlung nach der einschlägigen Gesetzgebung auslöst. Erst bei Eintritt des verpflichtenden Ereignisses sind Abgaben bilanziell zu erfassen. Das verpflichtende Ereignis kann auch sukzessive über einen Zeitraum eintreten, sodass die Schuld zeitanteilig anzusetzen ist.

IFRIC 21 wurde rückwirkend angewandt. Die Anwendung dieser Interpretation hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Im Dezember 2013 hat das IASB im Rahmen des Projektes „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 sind erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2015 beginnen. Im Rahmen des IFRS 1 wurde eine Klarstellung der Bedeutung von „in Kraft getreten“ in Bezug auf IFRS vorgenommen. Die Änderung des IFRS 3 betrifft die Konkretisierung der Anwendungsausnahme für Joint Ventures. IFRS 13 wurde hinsichtlich der Ausnahme für Portfolios präzisiert. Zudem wurden Klarstellungen hinsichtlich der Beziehung zwischen IFRS 3 und IAS 40 bei der Klassifizierung einer Immobilie als Finanzinvestition gehalten oder als eigentümergegenutzt vorgenommen.

Die Anwendung dieser Änderungen hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

VERÖFFENTLICHTE RECHNUNGSLEGUNGSVERLAUTBARUNGEN – NOCH NICHT UMGESETZT –

Das IASB und das IFRIC haben die im Folgenden beschriebenen Verlautbarungen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2015 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 von 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. Februar 2015 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 voraussichtlich erhalten wird. Umsatzerlöse werden realisiert, wenn der Kunde die Verfügungsmacht über die Güter oder Dienstleistungen voraussichtlich 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. August 2018 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“ mit dem Zyklus 2010–2012 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. Februar 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, IAS 19 und 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.

Das IASB hat im Januar 2016 den Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leases veröffentlicht. Kerngedanke des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen

entfällt damit künftig für den Leasingnehmer. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewendet wird.

Im Rahmen seiner Initiative zu Angaben hat das IASB im Januar 2016 Änderungen an IAS 7 Kapitalflussrechnung veröffentlicht. Die Änderungen haben die Zielsetzung, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern. Die Änderungen sind in Geschäftsjahren, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, anzuwenden; eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Im Jahr der Erstanwendung brauchen Vorjahresvergleichsangaben nicht gemacht zu werden. Der Konzern erwartet, dass die Änderungen zu erweiterten Anhangsangaben führen werden.

Ebenfalls im Januar 2016 hat das IASB Änderungen an IAS 12 Ertragsteuern-Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten veröffentlicht. Mit der Änderung an IAS 12 stellt das IASB klar, dass Abwertungen auf einen niedrigeren Marktwert von Schuldinstrumenten, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, welche aus einer Veränderung des Marktzinsniveaus resultieren, zu abzugsfähigen temporären Differenzen führen. Das IASB stellt außerdem klar, dass grundsätzlich für alle abzugsfähigen temporären Differenzen zusammen zu beurteilen ist, ob voraussichtlich künftig ausreichendes zu versteuerndes Einkommen erzielt wird, um diese nutzen und damit ansetzen zu können. Nur sofern und soweit das Steuerrecht zwischen verschiedenen Arten von steuerbaren Gewinnen unterscheidet, ist eine eigenständige Beurteilung vorzunehmen. Außerdem wird IAS 12 um Regeln und Beispiele ergänzt, die klarstellen, wie das künftige zu versteuernde Einkommen für die Bilanzierung aktiver latenter Steuern zu ermitteln ist. Die Änderungen sind retrospektiv für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 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 (inkl. Zweckgesellschaften) verfügen. Tochterunternehmen werden grundsätzlich von dem Zeitpunkt an in den Konzernabschluss einbezogen (Vollkonsolidierung), zu 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 abgegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt

in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zudem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

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 eingekommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. Bei der Bemessung des beizulegenden Zeitwerts wird davon ausgegangen, dass der Geschäftsvorfall, in dessen Rahmen der Verkauf des Vermögenswerts oder die Übertragung der Schuld erfolgt, entweder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ein externer Wertgutachter wird für die Bewertung des Immobilienbestands hinzugezogen. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand getroffen. Entscheidende Kriterien für die Auswahl des Gutachters sind Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit, Expertise und die Einhaltung professioneller Standards. Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter sowie die für die Immobilien zuständigen 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 bezüglich des beizulegenden Zeitwerts zu erfüllen, hat der Konzern Gruppen von Vermögenswerten und Schulden auf der Grundlage ihrer Art, ihrer Merkmale und ihrer Risiken sowie der Stufen der erläuterten Fair-Value-Hierarchie festgelegt.

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 allein treffen zu können. In der Regel wird maßgeblicher Einfluss bei einer bestehenden Beteiligung zwischen 20 und 50 % 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. Aktivische Unterschiedsbeträge stellen einen Goodwill dar, welcher im Buchwert der Beteiligung am assoziierten Unternehmen enthalten ist und nicht planmäßig abgeschrieben wird. Passivische Unterschiedsbeträge sind nach erneuter Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung als sonstiger betrieblicher Ertrag zu erfassen.

Der Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens wird vom Zeitpunkt des Erwerbs bzw. des Statuswechsels 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 2015 sind folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

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

Die Beteiligung an der VIMA Grundverkehr GmbH wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr von 50,0 % auf 100,0 % aufgestockt; diese Gesellschaft ist nunmehr in den Kreis der vollkonsolidierten Gesellschaften aufgerückt.

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

ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERMÖGENSWERTE

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

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

REALISIERUNG VON ERTRÄGEN UND AUFWENDUNGEN

Erträge sind die aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit des Konzerns resultierenden Bruttozuflüsse während einer Berichtsperiode. Erträge werden realisiert, wenn eine entsprechende Vereinbarung vorliegt, ein überzeugender Nachweis für die Leistungserbringung erbracht wurde (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.

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

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

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 5 aktiviert (Vorjahr: TEUR 18).

ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

81

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 laufendem und latentem Steueraufwand dar.

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE (LIZENZEN, INKL. SOFTWARE)

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

GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

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

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

Die Bruttomieten umfassen vertraglich vereinbarte Mieten sowie für kurzfristige Leerstände marktübliche Mieten. Die Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze werden individuell für jedes zu bewertende Objekt ermittelt.

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

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cash-Flow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf 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 aufgrund des frühen Projektstatus nicht verlässlich ermittelt werden, so wird diese mit den Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Sobald die VIB in der Lage ist, den Zeitwert zu ermitteln, erfolgt der Ansatz zum Zeitwert. Dies erfolgt spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie.

Für den VIB-Konzern konnte – u.a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2015 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

WERTMINDERUNGEN VON NICHTFINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

Immaterielle Vermögenswerte, die eine unbestimmte Nutzungsdauer haben, werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern 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 zahlungsmittelgenerierenden 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 (die zahlungsmittelgenerierende 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 bestimmbareren 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 bestimmbareren 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, 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 nicht monetären 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 stattgefundenen 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 Debitors 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 als 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 Wertminderungen nicht erfolgswirksam rückgängig gemacht. Jegliche Erhöhung des beizulegenden Zeitwertes wird nach einer erfolgten Wertminderung im sonstigen Ergebnis erfasst und in der Neubewertungsrücklage angesammelt.

Bei als zur Veräußerung verfügbar klassifizierten Schuldinstrumenten werden Wertaufholungen erfolgswirksam erfasst, sofern sich eine Erhöhung des beizulegenden Zeitwerts 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 zurückbehält, 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 zurückbehält, 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 den nicht länger erfassten Teil 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 erstmals 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 sei denn, das Derivat ist als Sicherungsinstrument im Rahmen einer Sicherungsbeziehung designed 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 (sogenannte versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste) zwischen den planmäßigen Pensionsverpflichtungen und dem tatsächlichen Anwartschaftsbarwert erfolgsneutral

im übrigen Ergebnis gezeigt und direkt unter Berücksichtigung von latenten Steuern im Eigenkapital erfasst. Der im Versorgungsaufwand enthaltene Dienstzeitaufwand wird unter den Personalaufwendungen und der Zinsanteil wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung gezeigt.

FREMDWÄHRUNGEN

FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG

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

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

Die Umrechnung der Vermögenswerte (inkl. Goodwill und im Rahmen einer Kaufpreisallokation aufgedeckter stiller Reserven) und Verbindlichkeiten der ausländischen Tochterunternehmen, deren funktionale Währung nicht der Euro ist, erfolgt entsprechend IAS 21 mit dem Stichtagskurs, die Umrechnung von Aufwendungen und Erträgen mit dem Durchschnittskurs. Die sich aus der Umrechnung ergebenden Unterschiedsbeträge weist die VIB Vermögen AG direkt im Eigenkapital aus.

TRANSAKTIONEN UND SALDEN

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

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zusammen aus Finanzschulden, Genussrechtskapital sowie sonstigen 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 zur 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 den vom Management festgelegten Grundsätzen. Es umfasst Zins-, Markt-, Kredit- und Liquiditätsrisiken. Ebenso bestehen Grundsätze und Richtlinien für andere Bereiche wie z. B. das Liquiditätsmanagement sowie die Beschaffung von kurz- und langfristigen Darlehen.

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

BEWERTUNGSUNSIKERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIKERHEITEN

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

- › Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen 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 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 2016 zu erwarten.

AUSWIRKUNGEN VON NEUEN UND GEÄNDERTEN STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Der Konzern hat im Geschäftsjahr erstmals 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.

HINZUERWERB VON TOCHTERUNTERNEHMEN

Im Zuge der Portfoliooptimierung wurde die Beteiligung an der VIMA Grundverkehr GmbH durch Anteilerwerb von weiteren 50,00 % auf 100,00 % aufgestockt. Der dafür gezahlte Kaufpreis betrug TEUR 125. Die zum Erwerbszeitpunkt bereits gehaltenen Anteile wurden entsprechend neu bewertet.

Die Gesellschaft wird aufgrund der erlangten Beherrschung erstmals vollkonsolidiert. Es handelt sich aus Konzernsicht um einen nicht wesentlichen Hinzuerwerb.

ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2015 wurden neben dem Mutterunternehmen 10 (im Vorjahr 9) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2015:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.15	31.12.14
Merkur GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Pilsen (Tschechien)	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	50,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
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 52 verwiesen.

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

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

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile (in %)		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust (in %)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12.15	31.12.14	2015	2014	31.12.15	31.12.14
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12 %	5,12 %	261	270	4.670	3.954
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg	26,0 %	26,0 %	2.580	-62	4.837	957
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0 %	25,0 %	388	492	4.009	3.796
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						4.428	3.887
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						17.944	12.594

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

BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG

IN TEUR	31.12.15	31.12.14
Langfristige Vermögenswerte	202.802	202.486
Kurzfristige Vermögenswerte	2.485	3.361
Langfristige Schulden	110.777	116.082
Kurzfristige Schulden	11.100	10.695
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	79.141	75.021
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.269	4.048
<hr/>		
IN TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	14.441	14.385
Sonstige Erträge	882	1.253
Aufwendungen	-11.362	-11.339
Jahresüberschuss	3.961	4.299
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	3.758	4.079
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	203	220
Gesamter Jahresüberschuss	3.961	4.299
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	360	-606
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	19	-33
Gesamtes sonstiges Ergebnis	379	-639
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	4.118	3.473
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	222	187
Gesamtergebnis	4.340	3.660
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	571	601
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	3	29
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-481	-703
Nettozahlungsströme gesamt	93	-73

INTERPARK IMMOBILIEN GMBH

IN TEUR	31.12.15	31.12.14
Langfristige Vermögenswerte	45.031	10.562
Kurzfristige Vermögenswerte	262	523
Langfristige Schulden	17.915	7.175
Kurzfristige Schulden	8.775	229
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	13.766	2.724
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.837	957
<hr/>		
IN TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	1.171	0
Sonstige Erträge	10.979	0
Aufwendungen	-2.227	-240
Jahresüberschuss	9.923	-240
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	7.343	-178
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	2.580	-62
Gesamter Jahresüberschuss	9.923	-240
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Gesamtes sonstiges Ergebnis	—	—
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	7.343	-178
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	2.580	-62
Gesamtergebnis	9.923	-240
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	535	-4
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-6.108	-204
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	5.453	330
Nettozahlungsströme gesamt	-120	122

ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH

IN TEUR	31.12.15	31.12.14
Langfristige Vermögenswerte	35.609	35.600
Kurzfristige Vermögenswerte	478	532
Langfristige Schulden	18.980	19.904
Kurzfristige Schulden	1.098	1.069
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	12.007	11.369
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.002	3.790
<hr/>		
IN TEUR	2015	2014
Umsatzerlöse	2.574	2.538
Sonstige Erträge	40	608
Aufwendungen	-1.064	-1.177
Jahresüberschuss	1.550	1.969
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.162	1.477
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	388	492
Gesamter Jahresüberschuss	1.550	1.969
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	0	0
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	0	0
Gesamtes sonstiges Ergebnis	0	0
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.162	1.477
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	388	492
Gesamtergebnis	1.550	1.969
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	175	125
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	541	555
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	5
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-555	-514
Nettozahlungsströme gesamt	-14	46

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND ZUR BILANZ

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

1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Erlöse der Nettokaltmieten	65.748	61.175
Erlöse aus Betriebskosten	8.825	8.537
Übrige Erlöse	560	157
	75.133	69.869

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	2015	2014
Übrige betriebliche Erträge	500	604
Veräußerungsgewinne von Immobilien	0	63
	500	667

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsschädigungen, Geschäftsbesorgungsleistungen, Hausmeistertätigkeiten, Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen sowie Einzahlungen aus bereits abgeschrieben Forderungen.

3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2015	2014
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	21.421	11.430
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-5.011	-3.901
	16.410	7.529

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 21.421 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Werterhöhung bei Entwicklungsprojekten und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung und Beginn der Objektnutzung	13.168	1.721
Werterhöhung bei Bestandsobjekten	8.253	9.709
	21.421	11.430

4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2015	2014
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	10.167	10.166
Instandhaltungsaufwendungen	3.453	3.664
	13.620	13.830

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	2015	2014
Löhne und Gehälter	2.951	2.693
Sozialabgaben	352	304
	3.303	2.997

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der Mitglieder des Vorstandes 37 Personen (Vorjahr: 35).

6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2014 von TEUR 2.054 auf TEUR 1.626 verringert. Die Minderung um TEUR 428 beruht im Wesentlichen auf geringeren Rechts- und Beratungskosten und geringeren Einstellungen in die Einzelwertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IN TEUR	2015	2014
Planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	11	12
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	45	48
	56	60

8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2015	2014
VIMA Grundverkehr GmbH (bis 31. Mai 2015)	-2	-22
KHI Immobilien GmbH	-11	0
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	32	245
	19	223

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Anteile an Tochtergesellschaften veräußert. Das Ergebnis aus Entkonsolidierung beträgt demzufolge TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 34).

10. ERTRAG/AUFWAND AUS DER BEWERTUNG VON FINANZDERIVATEN

Im Jahr 2015 resultierte letztmals ein Aufwand aus der Bewertung eines Fremdwährungsderivats in Höhe von TEUR –132 (Vorjahr: TEUR –436). Das Derivat ist zum Geschäftsjahresende ausgelaufen.

11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 62 (Vorjahr: TEUR 112) 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 20.433 (Vorjahr: TEUR 20.570) 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 18.618 (Vorjahr: TEUR 18.849).

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 166 (Vorjahr: TEUR 181). Das zugrunde liegende Spruchstellenverfahren wurde im Vorjahr abgeschlossen. Der Ausgleich in Geld wurde mit Rückwirkung für die Vergangenheit von 0,64 EUR auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie gerichtlich festgesetzt.

14. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2015	2014
Laufender Ertragsteueraufwand	2.620	1.798
Latenter Ertragsteueraufwand	6.121	4.104
Aufwand aus Ertragsteuern	8.741	5.902

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

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

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

IN TEUR	2015	2014
Ergebnis vor Ertragsteuern	52.788	38.306
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	8.354	6.062
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	115	-270
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-3	-35
Steuereffekte aus Entkonsolidierungserfolgen	0	-5
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	29
Körperschaftsteuer auf Ausgleichergänzungsanspruch	0	39
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	0	-12
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	18	11
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	16	14
Steuereffekte aus Pflichtwandelanleihen (Zinsen und Emissionskosten)	222	59
Sonstiges	-7	10
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand	8.741	5.902
Effektiver Steuersatz	16,56 %	15,41 %

15. ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2015 ergeben sich keine Ergebnisteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

16. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 44.047 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 3.928 (Vorjahr: TEUR 1.095) enthalten.

17. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2015	2014
Ergebnis		
Konzernergebnis	44.047	32.404
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-3.928	-1.095
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	40.119	31.309
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	40.119	31.309
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie	40.119	31.309
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten	40.119	31.309
Anzahl der Aktien (in Stück)		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.812	25.411.653
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.812	25.411.653
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,46	1,23
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,46	1,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)	1,46	1,23
Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)	1,46	1,23

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. Aufgrund dessen ergeben sich daraus zukünftig keine verwässernden potentiellen Stammaktien mehr (vgl. Nr. 25 Bedingtes Kapital).

AUSSCHÜTTUNG

Im Berichtsjahr 2015 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 aus dem Bilanzgewinn 2014 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 11.896.274,88 EUR (Vorjahr: 9.968.098,95 EUR) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,48 EUR je Aktie (Vorjahr: 0,45 EUR je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2015 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,51 EUR je Aktie (insgesamt 13.417.286,55 EUR) auszuschütten.

18. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2015

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungs- stichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesent- licher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:					
Investment Properties (Angabe 20)					
Logistik/Light-Industry	31.12.15	555.720	—	—	555.720
Handel	31.12.15	321.790	—	—	321.790
Büro	31.12.15	36.700	—	—	36.700
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.15	36.930	—	—	36.930
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.12.15	0	—	—	0
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 28)					
Zinsswaps	31.12.15	8.513	—	8.513	—
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.15	0	—	0	—
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Angabe 43)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.15	566.937	—	566.937	—

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE
NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2014**

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungs- stichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesent- licher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:					
Investment Properties (Angabe 20)					
Logistik/Light-Industry	31.12.14	498.330	—	—	498.330
Handel	31.12.14	305.270	—	—	305.270
Büro	31.12.14	36.070	—	—	36.070
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.14	36.640	—	—	36.640
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.12.14	2.844	—	—	2.844
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 28)					
Zinsswaps	31.12.14	10.153	—	10.153	—
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.14	1.139	—	1.139	—
Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:					
Verzinsliche Darlehen (Angabe 43)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.14	498.046	—	498.046	—

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 01.01.2015	137	137
Zugänge	30	30
Abgänge	0	0
Stand 31.12.2015	167	167
Abschreibungen Stand 01.01.2015	133	133
Zugänge	10	10
Stand am 31.12.2015	143	143
Buchwert 31.12.2015	24	24
Buchwert 01.01.2015	4	4

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 am 31.12.2014	133	133
Buchwert 31.12.2014	4	4
Buchwert 01.01.2014	16	16

19.2 SACHANLAGEN

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2015	20	1.096	0	1.116
Zugänge	706	40	28	774
Abgänge	0	-2	0	-2
Umbuchungen in Investment Properties	-16	0	0	-16
Stand 31.12.2015	710	1.134	28	1.872
Abschreibungen Stand 01.01.2015	0	863	0	863
Zugänge	0	45	0	45
Abgänge	0	-2	0	-2
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Stand am 31.12.2015	0	906	0	906
Buchwert 31.12.2015	710	228	28	966
Buchwert 01.01.2015	20	233	0	253

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
Anschaffungskosten Stand 01.01.2014	0	1.421	0	1.421
Zugänge	20	193	0	213
Abgänge	0	-518	0	-518
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Stand 31.12.2014	20	1.096	0	1.116
Abschreibungen Stand 01.01.2014	0	994	0	994
Zugänge	0	48	0	48
Abgänge	0	-179	0	-179
Änderung Konsolidierungskreis	0	0	0	0
Stand am 31.12.2014	0	863	0	863
Buchwert 31.12.2014	20	233	0	253
Buchwert 01.01.2014	0	427	0	427

20. INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2015	2014
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	951.140	876.310
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	17.882	17.904
	969.022	894.214

INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE

IN TEUR	2015	2014
Buchwert 01.01.	876.310	813.858
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0
Zugänge	39.485	47.662
Abgänge	-23	-1.058
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	18.958	8.319
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	21.421	11.430
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-5.011	-3.901
Buchwert 31.12.	951.140	876.310

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 01.01.2015	498.330	305.270	36.070	36.640	876.310
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	23.240	14.624	1.621	0	39.485
Abgänge	-5	-18	0	0	-23
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	18.150	808	0	0	18.958
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	16.005	1.106	-991	290	16.410
Buchwert 31.12.2015	555.720	321.790	36.700	36.930	951.140

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

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 ** 2015	Bandbreite/Wert ** 2014
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro qm und Monat	3 EUR – 14 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5 EUR)	3 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro qm und Monat	0,23 EUR – 1,61 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,37 EUR)	0,01 EUR – 1,35 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,20 EUR)
		Diskontierungssatz	6,15 % – 9,70 %	6,55 % – 9,55 %
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro qm und Monat	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro qm und Monat	0,06 EUR – 1,49 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,71 EUR)	0,01 EUR – 2,23 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,44 EUR)
		Diskontierungssatz	5,80 % – 7,70 %	5,90 % – 7,90 %
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro qm und Monat	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)	5 EUR – 12 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro qm und Monat	0,62 EUR – 1,39 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,89 EUR)	0,32 EUR – 0,93 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,73 EUR)
		Diskontierungssatz	6,35 % – 8,40 %	6,60 % – 8,45 %
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro qm und Monat	2 EUR – 28 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)	3 EUR – 28 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro qm und Monat	0,19 EUR – 2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,79 EUR)	0,33 EUR – 2,26 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,68 EUR)
		Diskontierungssatz	4,20 % – 8,05 %	3,75 % – 8,05 %

** 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 Bruttoarwert der Immobilie. Dieser wird durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Transaktionskosten) – Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten – potentieller Käufer in den Nettobarwert (Nettoveräußerungspreis) überführt.

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

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

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

Deutliche Erhöhungen (Kürzungen) der geschätzten Miete würden isoliert betrachtet zu einem deutlich höheren (niedrigeren) Fair Value der betroffenen Immobilien führen. Dagegen würden deutlich steigende (sinkende) Bewirtschaftungskosten an sich zu einem deutlich niedrigeren (höheren) Fair Value-Wert führen. Deutliche Erhöhungen 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	2015	2014
Buchwert 01.01.	17.904	15.135
Zugänge	16.172	11.096
Abgänge	0	-8
Wechselkurseffekte	-80	-53
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-18.958	-8.319
Umgliederungen in/aus zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte IFRS 5	2.844	53
Buchwert 31.12.	17.882	17.904

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 noch nicht abgeschlossenen Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile der 100%igen Tochtergesellschaft RV Technik s.r.o., CZ, wurde gem. IFRS 5.8 das dort aktivierte Grundstück mit einem Verkehrswert von TEUR 2.844 (Vorjahr: TEUR 2.844) aus der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ in die Position „Investmentproperties“ zurückgegliedert.

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

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

21. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Anteile an 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	2015	2014
Buchwert Konzernanteile an assoziierten Unternehmen	3.052	3.120

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

IN TEUR	2015	2014
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	116	21
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	—	—
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	—	—
Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis	116	21

22. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2015	2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.104	1.594
Sonstige Vermögenswerte	1.024	1.358
	2.128	2.952

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 44 (Vorjahr: TEUR 339) 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	2015	2014
Stand zum Beginn des Jahres	339	313
Zuführungen	37	237
Verbrauch für Ausbuchungen	-319	-59
Auflösungen	-13	-152
	44	339

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 33 (Vorjahr: TEUR 332) resultieren aus dem Körperschaftsteuerguthaben bei der BBI Immobilien AG, welches noch aus dem Systemwechsel vom Anrechnungs- zum Halbeinkünfteverfahren resultiert.

23. 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 auf die VIB Vermögen AG mit TEUR 27.718 (Vorjahr: TEUR 31.890), die BBI Immobilien AG TEUR 2.170 (Vorjahr: TEUR 3.090), die VIMA GmbH mit TEUR 763 (Vorjahr: TEUR 0), die IPF 1 GmbH mit TEUR 778 (Vorjahr: TEUR 1.274), die IPF 2 mit GmbH TEUR 394 (Vorjahr: TEUR 142), die ISG GmbH mit TEUR 476 (Vorjahr: TEUR 532), die Merkur GmbH mit TEUR 301 (Vorjahr: TEUR 89), die IVM Verwaltung GmbH mit TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 135), die Interpark GmbH mit TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 507) sowie die VSI GmbH mit TEUR 268 (Vorjahr: TEUR 127).

24. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verkaufsverhandlungen bezüglich der Geschäftsanteile der 100%igen Tochtergesellschaft RV Technik s. r. o., CZ, wurde gem. IFRS 5.8 das dort aktivierte Grundstück mit einem Verkehrswert von TEUR 2.844 (Vorjahr: TEUR 2.844) aus der Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ in die Position „Investment Properties“ zurückgegliedert. Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte in Form von Bankguthaben in Höhe von TEUR 1 wurden ebenfalls in die Position „Bankguthaben und Kassenbestände“ zurückgegliedert.

25. EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 26.308.405,00 EUR (Vorjahr: 24.783.906,00 EUR) und ist in 26.308.405 (Vorjahr: 24.783.906) Inhaberaktien eingeteilt. Im Geschäftsjahr wurden 0 Aktien aus dem genehmigten Kapital und 1.524.499 Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben Pflichtwandelanleihe-Gläubiger der Pflichtwandelanleihen 2013/15 und 2014/16 von ihrem Recht Gebrauch gemacht, Teilschuldverschreibungsanteile vorzeitig zu wandeln. Hieraus wurden 1.524.499 neue Aktien ausgegeben. Die Pflichtwandelanleihe 2013/15 wurde bedingungsgemäß im November 2015 vollständig gewandelt.

KAPITALRÜCKLAGE

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

Aufgrund des vorzeitigen und finalen Umtausches von Teilschuldverschreibungsanteilen durch Anleihegläubiger aus der Pflichtwandelanleihe 2013/15 und 2014/16 konnte aus dem in den Vorjahren neu eingestellten Fremdkapitalanteil ein Betrag in Höhe von TEUR 942 zu Gunsten der Kapitalrücklage aufgelöst werden. Die durch den Umtausch neu entstandenen Aktien verringerten die Kapitalrücklage um TEUR 1.524.

GEWINNRÜCKLAGE

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2015 TEUR 1.410 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

BILANZGEWINN

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 11.896) für das Jahr 2014, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei Tochterunternehmen (TEUR 450) und Mutterunternehmen (TEUR 1.410), sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2015 (TEUR 40.119) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR –306).

CASH FLOW-HEDGES

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

FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

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

Aufgrund der Umgliederung der entsprechenden Vermögenswerte in Fremdwährung in die originären Bilanzpositionen wurden die kumulierten Fremdwährungseffekte in die entsprechende Rücklage zurückgegliedert.

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	2015	2014
Stand zu Beginn des Jahres	12.594	14.089
Ausgabe VIB-Aktien im Rahmen des Aktientausches	0	-1.959
Zukauf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	0	-958
Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern	437	0
Ausschüttung an Gesellschafter	-333	-276
Anteil am Jahresergebnis	3.928	1.095
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	18	83
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an Kapitalerhöhung Interpark Immobilien GmbH (Vorjahr: Interpark Immobilien GmbH)	1.300	520
Stand am Ende des Jahres	17.944	12.594

Hinsichtlich wesentlicher nicht beherrschender Anteile wird auf 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. Der Restbetrag in Höhe von 5.313.573 EUR wurde mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 aufgehoben.

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.

GENEHMIGTES KAPITAL 2015:

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

Das insgesamt zur Verfügung stehende genehmigte Kapital beträgt somit 4.614.820 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 Umtauschgebotes 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 Geschäftsjahr 2014 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 war zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres noch ein Bestand in Höhe von 581.357 EUR vorhanden. Durch die vollständige Wandlung der restlichen Teilschuldverschreibungen aus der Pflichtwandelanleihe 2013/15 in Höhe von 580.906 EUR im abgelaufenen Geschäftsjahr ist bis zum 31. Dezember 2015 dieses bedingte Kapital nahezu aufgebraucht. Zum Jahresende 2015 war noch ein Betrag in Höhe von 451 EUR vorhanden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2014 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2014) in Höhe von 2.215.133 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital ist zum 31. Dezember 2015 ein Betrag in Höhe von 943.593 EUR verwendet worden, da Anleihegläubiger der Pflichtwandelanleihe 2014/16 von ihrem Recht auf Umtausch Gebrauch gemacht und vorzeitig in neue Aktien getauscht haben. Zum Jahresende 2015 war noch ein Betrag in Höhe von 1.271.540 EUR vorhanden.

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

LATENTE STEUERN AUF DIREKT IM EIGENKAPITAL ERFASSTE AUFWENDUNGEN UND ERTRÄGE

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

IN TEUR	2015			2014		
	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-45	0	-45	20	0	20
Marktbewertung Cash Flow Hedges	1.641	-231	1.410	-1.299	240	-1.059
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	-388	62	-326	-284	45	-239
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge	1.208	-169	1.039	-1.563	285	-1.278

26. GENUSSRECHTSKAPITAL

Die VIB Vermögen AG hat im Jahr 2003 Genussrechte mit einem Rückzahlungsbetrag von TEUR 675 ausgegeben. Hiervon wurde in den 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.

27. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

IN TEUR	2015	2014
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	104.363	136.321
Restlaufzeit größer 5 Jahre	423.612	358.733
	527.975	495.054

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

IN TEUR	2015	2014
Langfristige Finanzschulden		
VIB Vermögen AG	352.279	321.905
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	96.687	101.069
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	17.281	18.329
VSI GmbH	17.033	16.771
Interpark Immobilien GmbH	16.150	7.175
IPF 1 GmbH	13.053	13.633
IPF 2 GmbH	13.923	14.542
IVM Verwaltung GmbH	1.569	1.630
	527.975	495.054

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

28. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Zudem bestand ein Derivat (Fremdwährungsderivat auf Basis CHF), dessen Marktwertänderungen im „Ergebnis aus der Bewertung von Finanzderivaten“ dargestellt sind (TEUR –132).

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste werden in den Berichtsperioden 2016 bis 2020 erwartet.

IN TEUR	2015	2014
Derivative Finanzinstrumente		
Zinsswaps (Payer Swaps)	8.513	10.153
CHF-Derivat	0	1.139
	8.513	11.292

29. 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	2015	2014
Latente Steueransprüche		
Derivative Vermögenswerte	1.225	1.796
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	95	80
Verbindlichkeiten Pflichtwandelanleihen	146	0
Zwischengewinneliminierung	41	35
Summe latente Steueransprüche	1.507	1.911
Latente Steuerschulden		
Investment Properties	34.581	29.140
Summe latente Steuerschulden	34.581	29.140
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-1.507	-1.751
Bilanzansätze nach Saldierung		
Latente Steueransprüche	0	160
Latente Steuerschulden	33.074	27.389

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2015 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer TEUR 13.019 (Vorjahr: TEUR 11.822)
- › Körperschaftsteuer TEUR 86 (Vorjahr: TEUR 519)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 52.426 sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehrung steuern kann und mit der Umkehrung derzeit nicht zu rechnen ist.

30. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandsalters von 63 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 1.634 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

IN TEUR	2015	2014
Stand 01.01.	1.325	1.108
Zinsaufwand	25	38
Gezahlte Renten	-104	-106
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-88	224
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	476	61
Stand 31.12.	1.634	1.325

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2015	2014
Diskontierungszins	2,06–2,64	1,60–2,20
Rententrend	1,50–2,00	1,50–2,00
Gehaltstrend	0	0
Lebenserwartung im Alter von 65		
Männer	20 Jahre	20 Jahre
Frauen	23 Jahre	23 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 31.12.2015 führt zu folgenden Ergebnissen:

- › Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR -173 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 22.
Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 208 sowie zu einem Rückgang des Zinsaufwands um TEUR 1.
- › Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 182 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 17.
Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR -156 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 8.

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	2015	2014
Innerhalb der nächsten 12 Monate	65	100
Zwischen 2 und 5 Jahren	363	341
Zwischen 5 und 10 Jahren	476	322
Erwartete Auszahlungen	904	763

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 17 Jahre (Vorjahr: 11).

31. 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	2015	2014
VIB Vermögen AG	13.401	16.519
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	4.382	6.909
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	1.047	1.012
Interpark Immobilien GmbH	1.025	225
IPF 1 GmbH	580	560
IPF 2 GmbH	619	598
VSI GmbH	753	751
IVM Verwaltung GmbH	62	58
	21.869	26.632

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.

32. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2015 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 2015 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

33. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 491 (Vorjahr: TEUR 148) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2015 der VIB AG (TEUR 403), der Merkur GmbH (TEUR 15), der IPF 1 GmbH (TEUR 5), der IPF 2 GmbH (TEUR 5), der ISG GmbH (TEUR 9), der VSI GmbH (TEUR 45) und der IVM GmbH (TEUR 9).

34. 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.

35. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2015	2014
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	914	1.348
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.374	5.548
	7.288	6.896

36. 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.

37. 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 33.111 (Vorjahr: TEUR 37.786) 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 Zins-einnahmen und der Zinsaufwand wurden dabei dem Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit zugeordnet.

38. 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 2015 noch im Vorjahr.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 19 (Vorjahr: TEUR 24). Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 26.765 (Vorjahr: TEUR 22.703).

39. 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 2016 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2015	2014
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	66.959	61.014
Fälligkeit innerhalb 1–5 Jahre	203.770	185.764
Fälligkeit über 5 Jahre	161.008	175.112
	431.737	421.890

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 30 (Vorjahr: TEUR 108) 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	2015	2014
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	156	157
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	21	72
Restlaufzeit > 5 Jahre	1	0
	178	229

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 2015 aus Operating Leasingverhältnissen beträgt TEUR 160 (Vorjahr: TEUR 142).

40. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2015 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 12.450 (Vorjahr: TEUR 9.598) 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	Verbindlich- keiten aus Liefe- rungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlich- keiten	Derivative Finanz- instrumente
---------	---	--	---	---	--------------------------------------

Liquiditätsanalyse zum 31.12.2015

in 1 – 12 Monaten fällig	2.142	37.665	915	6.081	1.765
in 12 – 60 Monaten fällig	8.247	144.694	0	0	6.124
in > 60 Monaten fällig	32.580	523.264	0	0	0

Liquiditätsanalyse zum 31.12.2014

in 1 – 12 Monaten fällig	10.301	36.781	1.348	6.208	3.077
in 12 – 60 Monaten fällig	21.270	172.823	0	0	7.408
in > 60 Monaten fällig	58.411	409.317	0	0	1.039

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31.12.2015 auf 1,15 % (Vorjahr: 1,56 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31.12.2015 3,86 % (Vorjahr: 4,29 %).

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

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2015 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 735 (Vorjahr: TEUR 826) niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um ca. TEUR 1.626 (Vorjahr: TEUR 2.216) höher (niedriger) gewesen.

41. FREMDWÄHRUNGSRIKISKEN

Die Währungsrisiken der VIB Vermögen AG resultieren hauptsächlich aus Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen in- und ausländischen Konzernunternehmen, die nicht in funktionaler Währung lauten. 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 31.12.2015 lautet wie folgt:

IN TEUR	31.12.2015	31.12.2014
Vermögenswerte in CZK	2.838	2.844
Schulden in CZK	0	0

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone (CZK) um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um TEUR 61 (Vorjahr: TEUR 62) niedriger gewesen.

42. AUSFALLRISIKEN

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

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

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die einzelwertberechtigten sowie die überfälligen, aber nicht wertberechtigten „Kredite und Forderungen“:

IN TEUR	Lang- und kurzfristige Finanzanlagen	Forderungen aus Liefere- rungen und Leistungen	Übrige finanzielle Forderungen und Ver- mögenswerte
Kredite und Forderungen zum 31.12.2015			
Bruttobuchwert	0	1.104	763
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	0	121	0
Kredite und Forderungen zum 31.12.2014			
Bruttobuchwert	0	1.933	1.358
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.

43. 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.

2015

IN TEUR

AKTIVA

Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Ausleihungen und Darlehen

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

PASSIVA

Genussrechtskapital

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Derivate ohne Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39

Finanzielle Vermögenswerte

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

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

	Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair-Value- Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2015	Zeitwert zum 31.12.2015	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
	LaR	n. a.	0	n. a.	0	—	—
	LaR	n. a.	1.104	n. a.	1.104	—	—
	LaR	n. a.	763	n. a.	763	—	—
	LaR	n. a.	33.111	n. a.	33.111	—	—
	FLAC	n. a.	660	n. a.	660	—	—
	FLAC	Stufe 2	33.487	n. a.	33.487	—	—
	FLAC	Stufe 2	516.357	566.937	516.357	—	—
	CF-Hedge	Stufe 2	8.513	8.513	—	—	8.513
	FLHfT	Stufe 2	0	0	—	0	—
	FLAC	n. a.	827	n. a.	827	—	—
	FLAC	n. a.	914	n. a.	914	—	—
	FLAC	n. a.	5.421	n. a.	5.421	—	—
			34.978				
			557.666				
			0				
			8.513				

IN TEUR

AKTIVA

Langfristige finanzielle Vermögenswerte

Ausleihungen und Darlehen

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

PASSIVA

Genussrechtskapital

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Derivate ohne Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IAS 39**Finanzielle Vermögenswerte**

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

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

Financial Liabilities Held for Trading (FLHfT) (erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet)

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

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

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.

Bewertungs- kategorien nach IAS 39 und IFRS 7	Fair-Value- Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2014	Zeitwert zum 31.12.2014	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
LaR	n. a.	0	n. a.	0	–	–
LaR	n. a.	1.594	n. a.	1.594	–	–
LaR	n. a.	1.358	n. a.	1.358	–	–
LaR	n. a.	37.786	n. a.	37.786	–	–
FLAC	n. a.	660	n. a.	660	–	–
FLAC	Stufe 2	72.428	n. a.	72.428	–	–
FLAC	Stufe 2	449.258	498.046	449.258	–	–
CF–Hedge	Stufe 2	10.153	10.153	–	–	10.153
FLHfT	Stufe 2	1.139	1.139	–	1.139	–
FLAC	n. a.	827	n. a.	827	–	–
FLAC	n. a.	1.348	n. a.	1.348	–	–
FLAC	n. a.	5.548	n. a.	5.548	–	–
		40.738				
		530.069				
		1.139				
		10.153				

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 2015 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 2015 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 51.949 (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	2015	2014
Kredite und Forderungen	24	177
Bankguthaben und Kassenbestand	62	112
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	-132	-436
davon: zu Handelszwecken gehalten	-132	-436
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-18.788	-19.058
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungs-instrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-174	-3.019
davon im Konzernergebnis	-1.815	-1.720
davon im übrigen Ergebnis	1.641	-1.299

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 170 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 37 (Vorjahr: TEUR 237) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 13 (Vorjahr: TEUR 60).

44. 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	31.12.2015	31.12.2014
Eigenkapital	406.754	371.655
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	40,3	39,4
Fremdkapital	602.598	570.544
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	59,7	60,6
	1.009.352	942.199

45. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2015 an:

Ludwig Schlosser, Vorstandsvorsitzender, Diplom-Mathematiker, Neuburg/Donau
Die Tätigkeiten in Kontrollorganen zum 31. Dezember 2015 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

Holger Pilgenröther, Vorstand Bereich Finanzen, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau
Zum 31. Dezember 2015 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Martin Pfandzelter, Vorstand Bereich Immobilien, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau
Zum 31. Dezember 2015 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2015 folgende Personen:

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

46. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde am 14. Dezember 2015 (zuletzt 11. Februar 2015) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website (www.bbi-immobilien-ag.de) zugänglich gemacht.

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

47. BEZÜGE DES VORSTANDS

Die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG haben während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.305 (Vorjahr: TEUR 1.268) – davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 740 (Vorjahr: TEUR 660) – erhalten. Daneben wurden Vorsorgen für Ruhestandsbezüge in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 35) geleistet.

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

48. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG und die BBI AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 156 (Vorjahr: TEUR 146).

49. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Der im Geschäftsjahr 2015 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2015 TEUR 110 sowie für 2014 TEUR 112. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8) erfasst.

50. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Um die Voraussetzungen für zukünftige Immobilieninvestitionen zu schaffen, gründete die VIB AG nach dem Bilanzstichtag im Februar 2016 die KIP Verwaltung GmbH, eine 100 %ige Tochtergesellschaft mit einem Stammkapital in Höhe von TEUR 200. Die Gesellschaft soll zukünftig ebenfalls eigenen Immobilienbesitz halten und verwalten.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2015 nicht eingetreten.

51. ANGABEN ZU BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

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

Darüber hinaus hat die Gesellschaft mit der Hypothekbank Frankfurt AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit mehrere Darlehen abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied der BBI Immobilien AG Rupert Hackl war bis einschließlich 30. Juni 2015 Leiter der Region Süd der Hypothekbank Frankfurt AG in München. Die BBI Immobilien AG und die VIB Vermögen AG schlossen mit der Hypothekbank Frankfurt AG, Niederlassung Stuttgart, zur Finanzierung des Erwerbs von Investment Properties Darlehen über insgesamt 66,9 Mio. EUR ab, die noch mit 54,0 Mio. EUR (Vorjahr: 55,9 Mio. EUR) valutieren. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

Die Gesellschaft hat weiterhin 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 26,8 Mio. EUR (Vorjahr: 18,0 Mio. EUR). Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

Hinsichtlich der Bezüge von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen (Vorstände) wird auf die Textziffern 47 und 48 in diesem Kapitel verwiesen.

52. ANTEILSBESITZLISTE NACH § 314 ABS. 2 HGB

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

	Kapital in %	Eigenkapital in TEUR	Ergebniskapital in TEUR
Merkur GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00	1.162	61
RV Technik s.r.o., Plzeň (Tschechien)	100,00	36	-1
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a.d. Donau	100,00	6.251	-3
IPF 1 GmbH, Neuburg a.d. Donau	94,98	1.011	950
IPF 2 GmbH, Neuburg a.d. Donau	94,98	896	778
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt *	94,88	50.233	3.681
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00	6.848	895
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a.d. Donau	74,00	9.114	434
VSI GmbH, Neuburg a.d. Donau	74,00	1.907	511
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a.d. Donau	60,00	1.087	228
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt **	34,19	10.738	307
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a.d. Donau ***	41,67	421	-25

* Ergebnis vor Ergebnisabführung

** mittelbare Beteiligung

*** direkte und mittelbare Beteiligung

53. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2015 wurden durchschnittlich 37 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 35 Mitarbeiter).

54. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 4. April 2016 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 4. April 2016



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 01. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 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 4. April 2016

S&P GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

ppa. Dr. Burkhardt-Böck
(Wirtschaftsprüferin)

Kanus
(Wirtschaftsprüfer)

Eine Verwendung des Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Wiedergabe des Konzernabschlusses und/oder Konzernlageberichts der VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau, in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

GLOSSAR

ANNUITÄTENDARLEHEN › 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.

FINANCE LEASING › Überlassung eines Wirtschaftsgutes vom Leasingnehmer an den Leasinggeber für die Dauer einer unkündbaren Grundmietzeit.

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.

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.

FINANZKALENDER

- 11. Mai 2016** Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2016
- 30. Juni 2016** Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt
- 11. August 2016** Veröffentlichung Halbjahresbericht 2016
- 9. November 2016** Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2016

IR-KONTAKT

VIB Vermögen AG

Petra Riechert
Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 8431 504-952

Fax: +49 8431 504-973

E-Mail: petra.riechert@vib-ag.de

KONZERNKENNZAHLEN

5-JAHRES-ÜBERSICHT

IN TEUR	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung in %
GuV-Kennzahlen						
Umsatzerlöse	52.373	59.809	64.958	69.869	75.133	+7,5
Summe betriebliche Erträge	53.056	60.461	65.711	70.536	75.633	+7,2
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	38.507	49.974	54.241	59.124	73.438	+24,2
EBT (Ergebnis vor Steuern)	18.950	30.446	35.099	38.306	52.788	+37,8
EBT-Marge (in %)	35,7	50,4	53,41	54,3	69,8	+15,5 Pkt.
EBIT vor Bewertungseffekten	38.181	43.874	47.042	51.595	57.028	+10,5
EBT vor Bewertungseffekten	18.624	24.224	26.987	31.179	36.510	+17,1
Konzernergebnis	15.271	25.540	29.036	32.404	44.047	+35,9
Ergebnis je Aktie ¹ (unverwässert, in EUR)	0,76	1,09	1,16	1,23	1,46	+18,7
Bilanzkennzahlen						
Bilanzsumme	686.840	788.096	864.693	942.199	1.009.352	+7,1
Eigenkapital	240.828	272.833	319.884	371.655	406.754	+9,4
Eigenkapitalquote (in %)	35,1	34,6	37,0	39,4	40,3	+0,9 Pkt.
Nettoverschuldung	378.513	440.549	473.368	484.560	517.393	+6,8
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	57,6	58,3	56,6	53,7	53,1	-0,6 Pkt.
Verschuldungsgrad (in %)	185,2	188,9	170,3	153,5	148,2	-5,3 Pkt.
NAV (Net Asset Value)	260.694	279.264	307.568	360.480	412.765	+14,5
NAV je Aktie ² unverwässert (in EUR)	12,22	13,07	13,88	14,54	15,69	+7,9
NAV je Aktie ³ , verwässert (in EUR)	12,22	12,79	13,52	14,52	15,63	+7,6
Sonstige Kennzahlen						
FFO (Funds from Operations)	18.818	22.001	24.803	28.592	32.599	+14,0
FFO je Aktie ¹ (in EUR)	0,95	1,03	1,07	1,13	1,18	+4,4
FFO-Rendite (bezogen auf den Börsenkurs jeweils zum 31.12., in %)	14,3	11,2	9,2	7,9	6,9	-1 Pkt.
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra zum 31.12., in EUR)	6,64	9,23	11,66	14,24	17,1	+20,1
Dividende je Aktie (in EUR)	0,35	0,4	0,45	0,48	0,51*	+6,3
Anzahl Aktien ² (Stichtag 31.12.)	21.328.828	21.364.306	22.151.331	24.783.906	26.308.405	+6,2
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	42,1	39,8	36,6	34,4	31,7	-2,7 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	4,50	4,13	4,03	3,91	3,67	-0,24 Pkt.
Leerstandsquote (in %)	1,4	2,2	1,9	2,7	1,8	-0,9 Pkt.

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

* Vorschlag der Verwaltung

VIB VERMÖGEN AG

Luitpoldstraße C 70
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: +49 8431 504-952

Fax: +49 8431 504-973

info@vib-ag.de

www.vig-ag.de