

# WERTE ENTWICKELN

Geschäftsbericht  
2017



# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	2017	2016	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>				
Umsatzerlöse	83.550	79.549	4.001	5,0
Wertänderungen von Investment Properties	17.380	18.018	-638	-3,5
EBT (Ergebnis vor Steuern)	64.453	58.820	5.633	9,6
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	47.073	40.802	6.271	15,4
Konzernergebnis	53.938	49.403	4.535	9,2
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,87	1,71	0,16	9,2
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Bilanzsumme	1.153.741	1.116.768	36.973	3,3
Investment Properties	1.096.724	1.061.773	34.951	3,3
Eigenkapital	483.355	443.527	39.828	9,0
Eigenkapital-Quote (in %)	41,9	39,7		2,2 Pkt.
Nettoverschuldung	570.452	574.917	-4.465	-0,8
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,4	53,6		-2,2 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	512.547	470.117	42.430	9,0
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	18,58	17,05	1,53	9,0
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
FFO (Funds from Operations)	41.194	35.767	5.427	15,2
FFO je Aktie (in EUR)	1,49	1,30	0,19	15,2
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	21,20	19,67	1,53	7,8
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	27.579.779	27.579.779	0	0,0
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	584.691	542.494	42.197	7,8
Dividende je Aktie (in EUR)	0,60 <sup>1</sup>	0,55	0,05	9,1
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	24,4	30,0		-5,6 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,55	3,11		-0,56 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>				
Annualisierte Nettokaltmiete	73.615	70.841	2.774	3,9
Leerstandsquote (in %)	0,8	1,3		-0,5 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.060.896	1.042.769	18.127	1,7
Mietrendite (in %)	7,09	7,14		-0,05 Pkt.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,15	5,68	-0,53	-9,3
<b>EPRA-Kennzahlen</b>				
EPRA-Überschuss	37.620	32.587	5.033	15,4
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,36	1,18	0,18	15,4
EPRA NAV	512.547	470.117	42.430	9,0
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	18,58	17,05	1,53	9,0
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,8	1,3		-0,5 Pkt.
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,6	6,6		0,0 Pkt.
EPRA-Kostenquote (in %)	12,1	12,4		-0,3 Pkt.

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

# 2017 IM ÜBERBLICK

---

## VIB VERMÖGEN STEHT FÜR HOCHWERTIGE GEWERBEIMMOBILIEN

Unser Ziel ist der nachhaltige Aufbau eines renditestarken Immobilienportfolios. Dieses setzen wir, je nach Marktlage, durch Eigenentwicklungen oder auch durch Zukäufe von Bestandsimmobilien um. Im Fokus stehen vor allem Objekte aus den Bereichen Logistik/Light Industry und Einzelhandel.

Beim Ausbau unseres Immobilienportfolios profitieren wir, neben unserer flexiblen Wachstumsstrategie, insbesondere von unserem Branchennetzwerk und dem engen Mieterkontakt. Dies stellt sicher, dass wir Zugang zu attraktiven Grundstücken für Eigenentwicklungen, Kaufobjekte und bonitätsstarken Mietern haben. Gleichzeitig achten wir bei unserem Wachstumskurs stets auf eine starke und langfristig ausgerichtete Finanzierung.

Auch in Zukunft werden wir unser Portfolio weiter ausbauen. Ziel ist es dabei, den Mietern die besten Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung und langfristigen Erfolg zu bieten. Dieser Anspruch sichert auch den Erfolg der VIB Vermögen und das bereits seit mehr als 20 Jahren. Dabei setzen wir nach wie vor auf nachhaltig konzipierte, attraktive Gewerbeimmobilien.

## INHALT

---

### 2–27

#### AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 8 Geschäftsmodell
- 10 Immobilienportfolio
- 16 Aktie und Investor Relations
- 22 EPRA-Kennzahlen

### 27–39

#### VERANTWORTUNG

- 27 Corporate Governance
- 31 Nachhaltigkeit

### 41–63

#### KONZERNLAGEBERICHT

- 42 Grundlagen des Konzerns
- 45 Wirtschaftsbericht
- 53 Risiko- und Chancenbericht
- 62 Prognosebericht

### 65–137

#### KONZERNABSCHLUSS

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

### 138

#### WEITERE INFORMATIONEN

- 138 Finanzkalender
- 138 Kontakt
- 138 Impressum

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

---

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

die VIB Vermögen blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2017 zurück. Bei allen wichtigen Finanz- und Immobilienkennzahlen konnten wir im vergangenen Geschäftsjahr unsere Werte erneut steigern. Aber dazu später mehr.

Das Jahr 2017 war von einer hohen Dynamik auf dem deutschen Immobilienmarkt geprägt. Die starke Konjunktur, niedrige Zinsen und die attraktive Lage im Zentrum Europas führen unverändert zu einer starken Nachfrage nach Immobilien in Deutschland. Davon profitiert insbesondere auch der Markt für Logistikimmobilien.

Dieser Boom und der daraus resultierende Wettbewerbsdruck führt jedoch zu weiter steigenden Preisen für Immobilien und übt damit unmittelbar Druck auf die zu erzielenden Renditen der Objekte aus. Dieser Spannungsbogen hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen – eine Herausforderung für die gesamte Branche. Wir als VIB Vermögen sehen uns hier aber sehr gut aufgestellt. Grund hierfür ist unser Geschäftsmodell, das es uns erlaubt, auf veränderte Markt- und Rahmenbedingungen schnell und skalierbar zu reagieren. Durch einen gesunden Mix aus Zukäufen und renditestarken Eigenentwicklungen sehen wir uns weiterhin in der Lage, das hohe Niveau einer durchschnittlichen Anfangsrendite von 7 % zu erreichen.

Dank neuer Investitionen in das Immobilienportfolio, sinkender Zinsaufwendungen und einer historisch niedrigen Leerstandsquote konnten wir beim bereinigten Vorsteuerergebnis (EBT) eine erfreuliche Steigerung von 15 % auf 47,1 Mio. EUR erreichen. Aufgrund des angesprochenen hohen Preisniveaus im Immobilienmarkt haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem wieder auf die Realisierung von eigenentwickelten Logistikimmobilien konzentriert. Zusammen mit den beiden im letzten Jahr fertig gestellten Objekten im Interpark Kösching umfasste unser Portfolio zum Jahresende insgesamt einen Wert von rund 1,1 Mrd. Euro. Dank des gewachsenen Immobilienportfolios sowie planmäßiger Mietindexierungen konnten die Umsatzerlöse um 5,0 % auf nunmehr 83,6 Mio. Euro gesteigert werden.

Auch auf der Finanzierungsseite zahlte sich unsere auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Strategie aus. Wir setzen dabei insbesondere auf langlaufende Annuitätendarlehen. Hier erreichten wir wie erwartet eine weitere Senkung der durchschnittlichen Verzinsung unserer gesamten Darlehensverbindlichkeiten, was zu signifikanten Einsparungen bei den Zinsaufwendungen von rund 3,0 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahr führte.



„WIR HABEN AUCH 2017 GEZEIGT,  
DASS WIR MIT RENDITESTARKEN  
EIGENENTWICKLUNGEN WACHSTUM  
UND ATTRAKTIVE RENDITEN ERZIELEN.  
SO ENTWICKELN WIR WERTE.“

MARTIN PFANDZELTER, CEO

„WIR FREUEN UNS, DASS WIR  
UNSEREN AKTIONÄREN  
ZUM NEUNTEN MAL IN FOLGE  
EINE STEIGERUNG DER DIVIDENDE  
VORSCHLAGEN KÖNNEN.“

HOLGER PILGENRÖTHER, CFO



Das operative Wachstum sowie die deutlich gesunkenen Zinsaufwendungen hatten einen deutlichen Anstieg der Funds from Operations (FFO) zur Folge, die im Jahresvergleich um 5,4 Mio. EUR auf nunmehr 41,2 Mio. EUR stiegen. Pro Aktie verbesserte sich der FFO von 1,30 EUR auf 1,49 EUR. Dank dieser erfreulichen Entwicklung werden wir nun mittlerweile zum neunten Mal in Folge der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende vorschlagen. Diese soll von 0,55 EUR je Aktie um 0,05 EUR oder 9,1 % auf nunmehr 0,60 EUR je Aktie angehoben werden.

Für die erfreulichen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2017 gilt ein besonderer Dank unseren Mitarbeitern. Mit ihrem unermüdlichen Einsatz legen sie tagtäglich den Grundstein für die positive Entwicklung unserer VIB. Weiterhin danken wir unseren Mietern und Geschäftspartnern für die stets konstruktive Zusammenarbeit.

Die erfolgreiche Geschäftsentwicklung sowie die vorhandenen Wachstumsperspektiven lassen uns als Immobilienunternehmen optimistisch in die Zukunft blicken. Für das laufende Geschäftsjahr rechnen wir mit Umsatzerlösen von 85,0 bis 89,0 Mio. EUR sowie einem bereinigten Vorsteuerergebnis (EBT) von 48,0 bis 50,5 Mio. EUR. Beim operativen Mittelzufluss, dem FFO, rechnen wir ebenfalls mit einer Steigerung auf 42,0 bis 44,5 Mio. EUR.

Unser ganz besonderer Dank gilt auch Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, insbesondere für das Vertrauen, das Sie uns im Jahr 2017 und auf der letzten Hauptversammlung entgegengebracht haben. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns auch in Zukunft auf unserem Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 24. April 2018



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

auch im zurückliegenden Geschäftsjahr 2017 ist die VIB Vermögen AG solide gewachsen und konnte ihre Ergebnisse gegenüber dem Vorjahr erneut steigern. Durch den steten Ausbau und die kontinuierliche Optimierung des Immobilienportfolios, wie auch der Finanzierungsstruktur, konnten Umsatzerlöse, EBT, FFO und NAV wieder deutlich gesteigert werden. Im Zuge dessen konnten wir erfreulicherweise auch die Dividende zum wiederholten Mal in Folge erhöhen. Über diese in allen Bereichen positive Entwicklung ist der Aufsichtsrat sehr erfreut und unterstützt den Vorstand weiterhin uneingeschränkt darin, die gewählte Wachstumsstrategie weiter zu verfolgen und konsequent umzusetzen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 fortlaufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben jederzeit wahrgenommen:

### ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgten während des gesamten Geschäftsjahres. In alle wesentlichen Entscheidungen 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. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitionsmöglichkeiten.

### AUFSICHTSRAT, SITZUNGEN UND BESCHLÜSSE

Im Geschäftsjahr 2017 fanden insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen statt, an denen **alle** Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen.

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

- › **24. Januar 2017:** Überprüfung des Systems der Aufsichtsratsvergütung, Themen des Immobilienbereichs.
- › **21. März 2017:** Behandlung der vorläufigen Jahresabschlüsse 2016, variable Vorstandsvergütung, Risiko- und Controllingbericht zum 31. Dezember 2016, Unternehmensstrategie und -planung, Grundkapital sowie genehmigtes und bedingtes Kapital, Vorbesprechung Tagesordnung Hauptversammlung, Themen des Immobilienbereichs.
- › **25. April 2017:** Feststellung der Einzelabschlüsse und des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2016, geschäftliche Entwicklung im ersten Quartal 2017, Controllingbericht zum 31. März 2017, Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017, Verabschiedung der Tagesordnung der Hauptversammlung, Themen des Immobilienbereichs.
- › **27. Juni 2017:** Informationen zur Hauptversammlung, Themen des Immobilienbereichs.
- › **8. August 2017:** Geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2017, Risikomanagement- und Controllingbericht zum 30. Juni 2017, Themen des Immobilienbereichs.
- › **24. Oktober 2017:** Geschäftliche Entwicklung der ersten neun Monate 2017, Themen des Immobilienbereichs, Festlegung des Finanzkalenders für das Geschäftsjahr 2018.
- › **12. Dezember 2017:** Geschäftliche Entwicklung in 2017, Themen des Immobilienbereichs, Vergleich der Vorstandsvergütungen mit Peer-Group-Unternehmen sowie Mitarbeitervergütungen im eigenen Unternehmen (Pay-Ratio).

Darüber hinaus wurden in allen Sitzungen wichtige Einzelvorgänge, insbesondere die Umsetzung möglicher Immobilientransaktionen und Projektentwicklungen, beraten. Die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmungen erforderlichen Beschlüsse wurden zeitnah gefasst.



v. l. n. r.: JÜRGEN WITTMANN, FRANZ-XAVER SCHMIDBAUER, ROLF KLUG

Angesichts der aus Effizienzgründen überschaubar gehaltenen Größe des Aufsichtsrats wurden auch im Geschäftsjahr 2017 keine Ausschüsse gebildet.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2017

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 24. April 2018 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, vertreten durch den für die Prüfung verantwortlichen Wirtschaftsprüfer Herrn Oliver Kanus, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 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 2017 geprüft und in der Sitzung vom 24. April 2018 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, auch hier vertreten durch den für die Prüfung verantwortlichen Wirtschaftsprüfer Herrn Oliver Kanus, behandelt. Auch

die Prüfung des Konzernabschlusses 2017 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 vom Aufsichtsrat gebilligt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 20. März 2018 die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 28. Juni 2018 verabschiedet.

Um der Zielsetzung der regelmäßigen Rotation des Abschlussprüfers Rechnung zu tragen, wird der Aufsichtsrat der Hauptversammlung einen Wechsel von der langjährigen Prüfungsgesellschaft S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, hin zu Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vorschlagen.

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

Neuburg/Donau, 24. April 2018

Für den Aufsichtsrat

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

Franz-Xaver Schmidbauer (Vorsitzender)

# UNSER GESCHÄFTSMODELL

## **FLEXIBLES GESCHÄFTSMODELL ALS FUNDAMENT UNSERES ERFOLGS**

Der Markt für Gewerbeimmobilien entwickelt sich mittlerweile sehr dynamisch. Das birgt ein enormes Chancenpotential für diejenigen Marktteilnehmer, die kurzfristig auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren können. Die VIB Vermögen AG nimmt dies für sich in Anspruch und hat sich dementsprechend flexibel aufgestellt.

In drei Bereichen ist diese Flexibilität dabei für uns von entscheidender Bedeutung:

### **IMMOBILIENBESCHAFFUNG:**

**01** › Wie generieren wir profitables Wachstum für unser Immobilienportfolio?

### **BRANCHENFOKUS:**

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

### **FINANZIERUNG:**

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

Wir haben die Wahl. Wir können entscheiden, ob es angesichts der Marktlage günstiger ist, die nächste Immobilie für das VIB-Portfolio zu kaufen oder selbst zu entwickeln. Wenn die Objektpreise spürbar anziehen, konzentrieren wir uns verstärkt darauf, neue Immobilien selbst zu konzipieren und zu realisieren. Dabei können wir intern auf unsere umfangreiche Expertise und extern auf ein weit verzweigtes Netzwerk zurückgreifen. Bei Eigenentwicklungen sichern wir uns daher schon frühzeitig Grundstücke mit hohem Entwicklungspotential oder nutzen vorhandene Flächen für die Verdichtung.

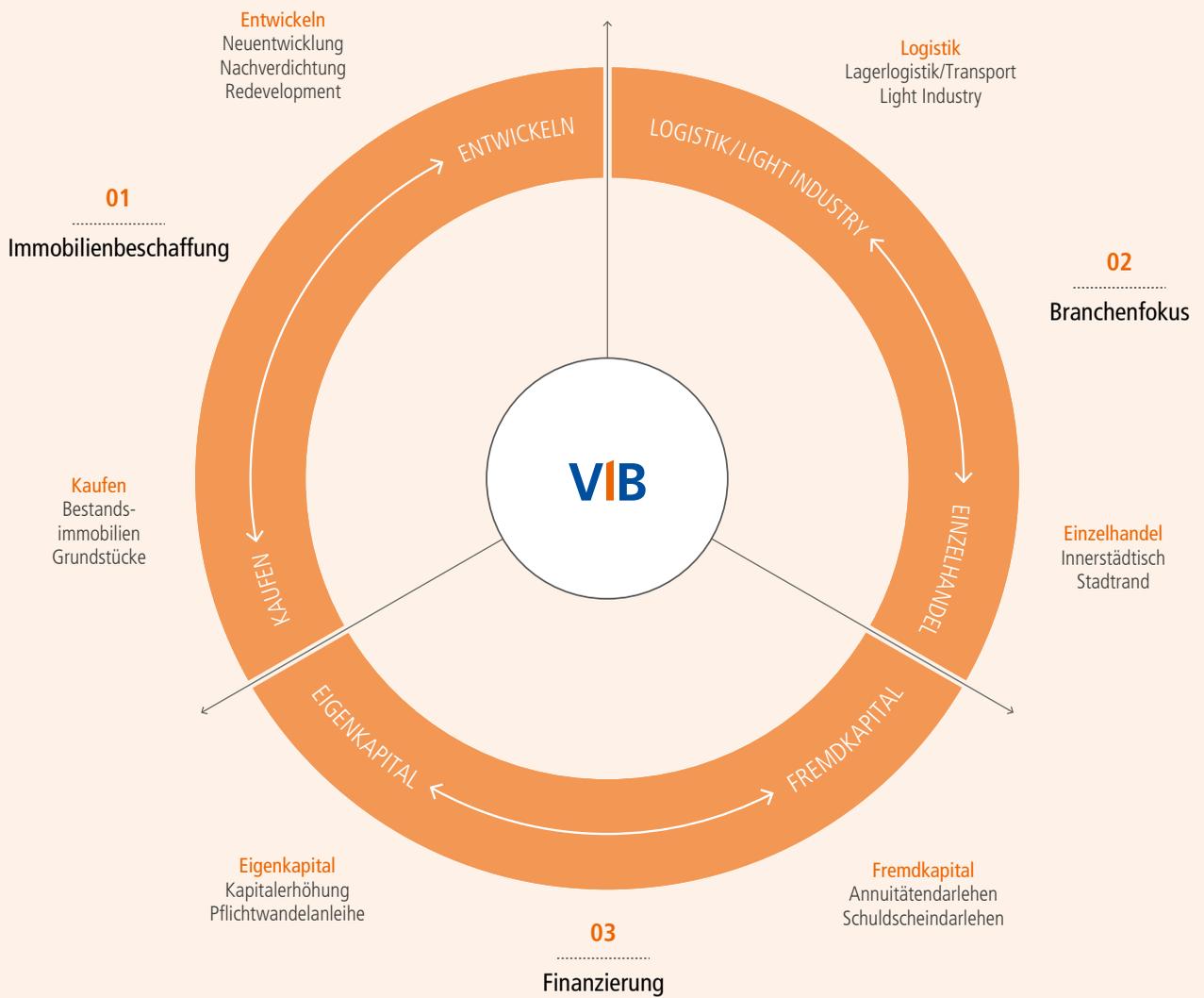
Demgegenüber nutzen wir attraktive Kaufgelegenheiten für Bestandsimmobilien, die sich entweder am freien Markt befinden oder uns über unsere Netzwerkpartner angeboten werden. Unabhängig von der gewählten Strategie legen wir großen Wert darauf, dass das jeweilige Objekt/Projekt zu unseren klar definierten Renditekriterien passt.

Ebenfalls essenziell ist die Branchenzugehörigkeit unserer Objekte. Wir bewegen uns hier verstärkt in den Sektoren Logistik/Light Industry und Handel. In beiden Branchen verfügen wir über umfangreiche Erfahrung sowie ein feines Gespür für die Bedürfnisse der Mieter unserer Objekte und die aktuellen Entwicklungen im Markt. Bei Neuinvestitionen konzentrieren wir uns auf den Sektor, in dem wir in Zukunft die größten Potentiale für verlässliche Mieter und stabile Mieteinnahmen sehen.

Die Finanzierung ist das Fundament eines jeden Immobilienprojekts. Dank unseres umfangreichen Zugangs zum Kapitalmarkt können wir sowohl auf Eigen- als auch auf Fremdkapital zurückgreifen und die optimale Finanzierung ausbalancieren. Auf der Fremdkapitalseite setzen wir vornehmlich auf Annuitätendarlehen. Sie eignen sich ideal zur langfristigen Finanzierung von Immobilienprojekten und bieten den Vorteil, günstige Zinskonditionen für einen längeren Zeitraum festzuschreiben. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Marktlage die gesamte Bandbreite der möglichen Kapitalmaßnahmen.

Wir werden auch künftig alle drei Kernkomponenten unseres Geschäftsmodells laufend überprüfen und flexibel an die jeweiligen Marktgegebenheiten anpassen. Denn gemeinsam mit unseren Anteilseignern verfolgen wir ein Ziel – den Unternehmenswert der VIB Vermögen zu steigern.

# DIE DREI STRATEGISCHEN KERNKOMPONENTEN UNSERES GESCHÄFTSMODELLS



# WERTE ENTWICKELN IM IMMOBILIEN-PORTFOLIO DES VIB-KONZERNS

Das Geschäftsjahr 2017 haben wir auf ganz unterschiedliche Art und Weise dazu genutzt, unser Immobilienportfolio weiter zu entwickeln: Dazu haben wir renditestarke Eigenentwicklungen realisiert, lukrative Verkaufsmöglichkeiten genutzt und über Nachverdichtung zusätzliche vermietbare Fläche auf vorhandenen Grundstücken geschaffen. Ergänzt wurde dieses durch ein aktives Miet- und Portfoliomanagement, das einerseits für niedrigen Leerstand und andererseits für zufriedene Mieter sorgt.

## FRISTGEMÄSS ERSTELLT UND ÜBERGEBEN

Im Frühjahr 2017 wurden die beiden Mietverträge für den Neubau der Logistikhalle auf unserer Bestandsfläche an der Beuthener Straße in Nürnberg unterzeichnet. Die termingerechte Fertigstellung erfolgte zum Jahreswechsel, so dass ein Teil der neu erbauten Flächen bereits am ersten Arbeitstag des Jahres 2018 an einen der beiden Mieter übergeben werden konnte. Die Immobilie wurde im Wege der Nachverdichtung auf vorhandenen Grundstücken realisiert. Insgesamt umfassen die zusätzlichen Gewerbe- und Büroflächen rund 8.500 m<sup>2</sup>. Das Investitionsvolumen lag bei zirka 6,5 Mio. EUR.

Die Mietverträge mit den bonitätsstarken neuen Mietern laufen in beiden Fällen jeweils über zehn Jahre. Dies trägt dazu bei, dass die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit weiterhin auf einem hohen Niveau bleibt.

## EIGENENTWICKLUNGEN MIT ATTRAKTIVEN RENDITEN

Ende des ersten Quartals 2017 erfolgte nach einer Bauzeit von 12 Monaten die Übergabe einer weiteren Eigenentwicklung an einen Mieter, der zuvor einen Teil unseres Objektes in der Einsteinstraße im Interpark Kösching bei Ingolstadt angemietet hatte. Für diesen Mieter konnten wir auf einem bereits im Bestand befindlichen Grundstück eine bedarfsgerechte Neuentwicklung realisieren. Die neu errichtete Logistikhalle weist eine Nutzfläche von insgesamt rund 21.000 m<sup>2</sup> auf. Das Investitionsvolumen beträgt rund 15,4 Mio. EUR. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit von sechs Jahren vor.

Zum Anfang der zweiten Hälfte des abgelaufenen Geschäftsjahres haben wir eine weitere Immobilie im Südteil des Interparks fertig gestellt und übergeben. Als Mieter für die kommenden zehn Jahre konnten wir ein skandinavisches Technologieunternehmen gewinnen. Das Objekt verfügt bei einem Investitionsvolumen von rund 8,7 Mio. EUR über eine Nutzfläche von etwa 7.100 m<sup>2</sup>. Dieses Areal bietet darüber hinaus weiteres Potential für die Errichtung zusätzlicher vermietbarer Flächen.

Bei beiden Eigenentwicklungen lag die Anfangsmietrendite bei rund 8 %.

## GRÖSSTER ENTWICKLER IM INTERPARK

Am Standort Interpark ist der VIB-Konzern zwischenzeitlich mit sechs Bestandsobjekten vertreten, die eine Nutzfläche von insgesamt 124.400 m<sup>2</sup> aufweisen.

An diesem Standort verfügen wir darüber hinaus über zwei weitere Entwicklungsgrundstücke mit Potential für weitere ca. 66.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche, an deren Vermarktung wir intensiv arbeiten. Nachdem sich immer deutlicher abzeichnet, dass die Kommunen in der Ausweisung neuer Baugrundstücke restriktiver werden, sehen wir darin sehr gute Chancen, die Flächen mit einer lukrativen Rendite entwickeln zu können.

## ZEITGLEICHE ENTWICKLUNGEN IN BAYERN UND BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Herbst letzten Jahres ergab sich erstmalig die Möglichkeit, mit ein und demselben Mieter zeitgleich an zwei verschiedenen Standorten – im Interpark und in Vaihingen/Enz – Objekte zur realisieren. Dabei konnten wir bei einer Entwicklung erneut auf ein bereits im Bestand befindliches Grundstück zurückgreifen.

Bei diesem ersten Projekt handelt es sich um die Bebauung des Vorratsgrundstücks in der Kopernikusstraße 2 im Interpark. Hier errichten wir eine Logistikhalle mit einer Nutzfläche von ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Das Investitionsvolumen im Interpark liegt bei rund 10 Mio. EUR. Die Mietvertrags-

laufzeit beträgt neun Jahre. Die Fertigstellung ist für Ende des dritten Quartals 2018 geplant.

In Vaihingen/Enz errichten wir mit einem Investitionsvolumen von ca. 10,8 Mio EUR eine weitere Logistikhalle mit einer Nutzfläche von ca. 10.400 m<sup>2</sup>. Vermietet ist die Immobilie für neun Jahre. Mit der Fertigstellung rechnen wir im dritten Quartal 2018.

Beide Objekte werden zusammen eine durchschnittliche Anfangsrendite von 7,6 % erwirtschaften.

## PORTFOLIOOPTIMIERUNG

Im Laufe des Geschäftsjahres 2017 haben wir uns aus strategischen Gründen von zwei Immobilien getrennt, die wir beide mit einem Aufschlag zum Buchwert veräußern konnten. Über den jeweiligen Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der Anteil beider Objekte an den Nettomieterlösen lag bei 0,7 %. Mit den erzielten Verkaufserlösen in Höhe von 10 Mio. EUR konnten wir unsere Eigenfinanzierungskraft stärken und weitere Investitionen und Entwicklungen umsetzen.

Liquidität für den weiteren Portfolioausbau zu schaffen und rechtzeitig attraktive Vorratsgrundstücke zu erwerben, bleiben wichtige Bestandteile unserer Strategie. Dafür ist ein gutes Netzwerk unerlässlich, aus dem wir frühzeitig lukrative Angebote für Grundstücke sowie attraktive Bestandsobjekte erhalten. In den vergangenen 25 Jahren haben wir uns genau so ein Netzwerk aufgebaut.

Aktives Portfoliomanagement beinhaltet für uns neben der Entwicklung, dem Erwerb, wie dem opportunistischen Verkauf von Objekten, auch die Möglichkeit der Nachverdichtung auf Bestandsobjekten. Einen weiteren wichtigen Baustein für die erfolgreiche Entwicklung unseres Immobilienportfolios mit seiner niedrigen Leerstandsquote bildet die aktive Verwaltung unserer Objekte, die wir „inhouse“ sicherstellen. Exemplarisch hierfür konnten wir im Juli 2017 die Anschlussvermietung einer 9.500 m<sup>2</sup> großen Fläche in unserem Objekt in Frankfurt/Main an einen japanischen Anbieter für Maschinenbauteile vermieten. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt zehn Jahre – ein Beleg für das klare Bekenntnis des Mieters zu diesem Standort.



### OBJEKTE DER VIB IM INTERPARK KÖSCHING

- 1 GUTENBERGSTRASSE 1, 3, 5
- 2 EINSTEINSTRASSE 6
- 3 KOPERNIKUSSTRASSE 28
- 4 JUNKERSRING 6
- 5 KOPERNIKUSSTRASSE 2
- 6 ZEPPELINSTRASSE



**ENTWICKLUNG 2017**  
**LOGISITIKANALAGE IM JUNKERSRING 6**  
Nutzfläche: ca. 7.100 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen: ca. 9 Mio. EUR  
Anfangsrendite: ca. 8,3 %  
Branche: Logistik/Light Industry

**ENTWICKLUNG 2017**  
**LOGISITIKANALAGE IN DER  
KOPERNIKUSSTRASSE 28**  
Nutzfläche: ca. 21.000 m<sup>2</sup>  
Investitionsvolumen: ca. 15,4 Mio EUR  
Anfangsrendite: ca. 8 %  
Branche: Logistik/Light Industry

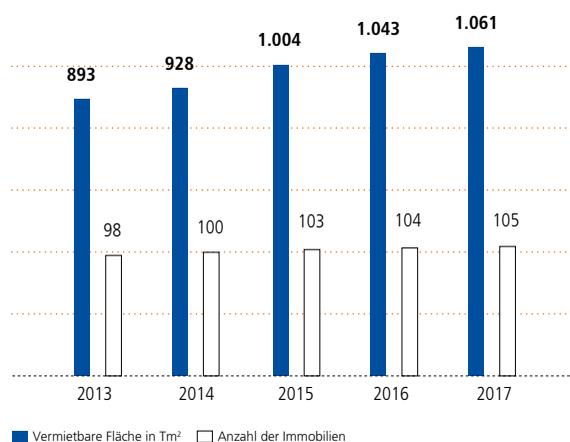


## WERT DES PORTFOLIOS STEIGT AUF 1,1 MRD. EURO, FÜR 1,06 MIO. M<sup>2</sup> FLÄCHE

Insgesamt verfügen wir zum Stichtag 31. Dezember 2017 über 105 Objekte mit einer vermietbaren Nutzfläche von ca. 1.061 Tm<sup>2</sup>. Der Wert des Immobilienportfolios einschließlich der im Bau befindlichen Immobilien betrug zum 31. Dezember 2017 1.097 Mio. EUR. Gegenüber dem Vorjahreswert entspricht das einer Steigerung um 34,5 Mio. EUR oder 3,3 %

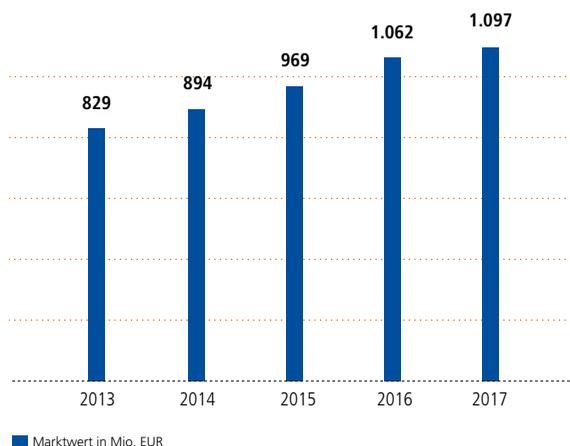
### ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWEIFS ZUM JAHRESENDE

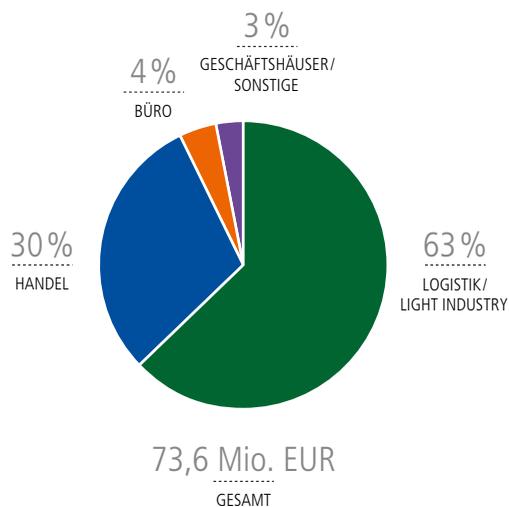


### 5-JAHRES-ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES

JEWEIFS ZUM JAHRESENDE



### ANNUALISIERTE NETTOMIETLÖSE NACH BRANCHEN 2017

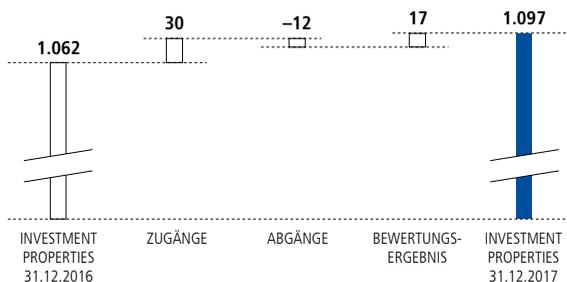


Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir die annualisierten Nettomietlöhne durch den Portfolioausbau und weiteren Abbau von Leerständen von 70,8 Mio. EUR auf 73,6 Mio. EUR steigern.

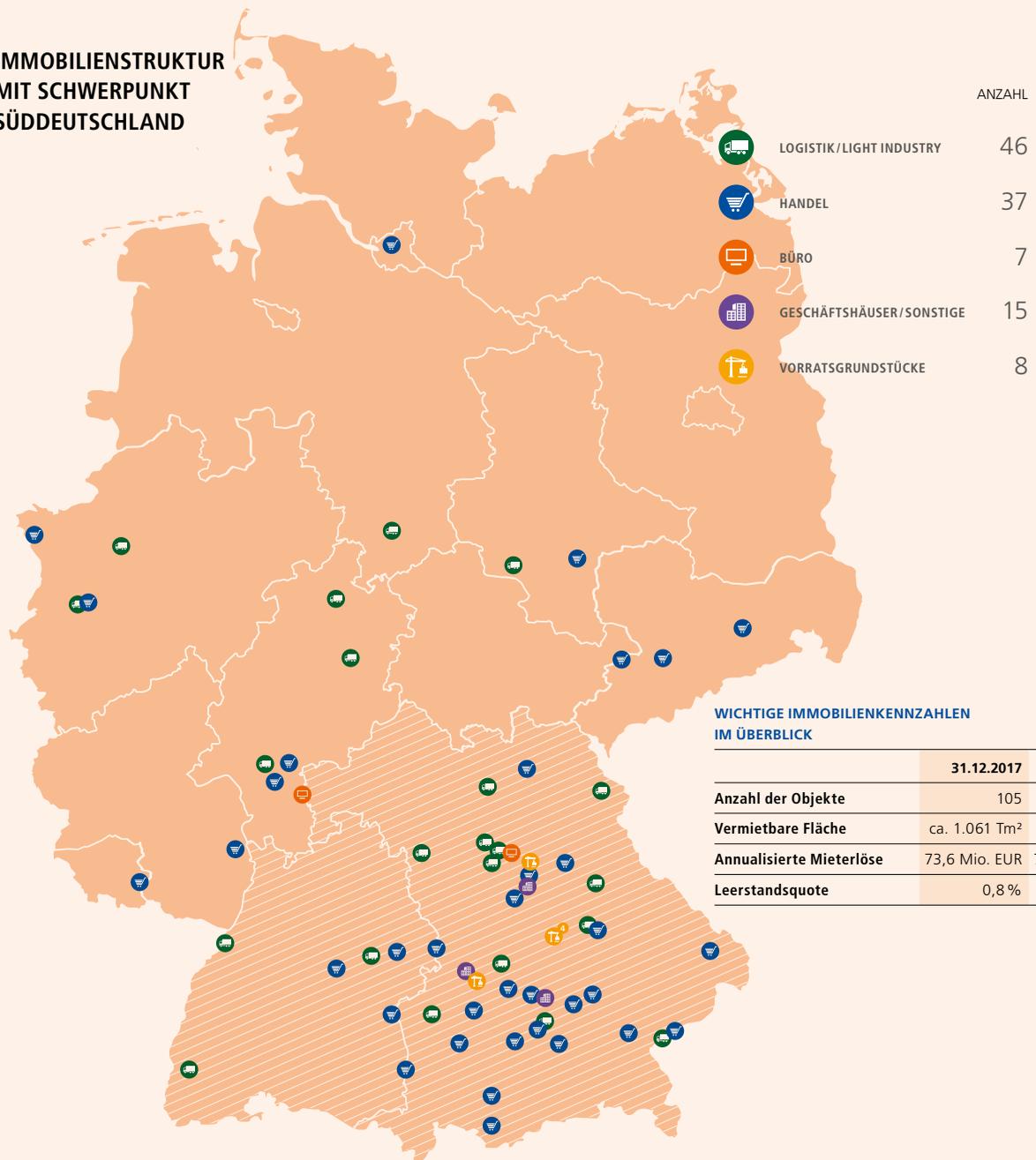
Unser Fokus liegt auf der Branche Logistik/Light Industry, die weiterhin zu den Wachstumsbranchen in Deutschland und Europa gehört. Wichtig ist uns aber auch der Bereich Handel, der einen Anteil von gut einem Drittel an unserem Portfolio hat.

### ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES IM JAHRESVERLAUF

IN MIO. EUR



## IMMOBILIENSTRUKTUR MIT SCHWERPUNKT SÜDDEUTSCHLAND



### WICHTIGE IMMOBILIENKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

	31.12.2017	31.12.2016
Anzahl der Objekte	105	104
Vermietbare Fläche	ca. 1.061 Tm <sup>2</sup>	ca. 1.043 Tm <sup>2</sup>
Annualisierte Mieterlöse	73,6 Mio. EUR	70,8 Mio. EUR
Leerstandsquote	0,8 %	1,3 %

### TOP-10-MIETER

MIETER	BRANCHE	ANTEIL AN GESAMTEN JAHRESNETTOMIETEN	STANDORTE
Gartenfachmarkt Dehner	Handel	9,0 %	15
Rudolph-Gruppe	Logistik/Light Industry	7,0 %	11
Geis Industrie-Service GmbH	Logistik/Light Industry	5,7 %	2
Audi	Logistik/Light Industry	4,4 %	2
Imperial Automotive Logistics GmbH	Logistik/Light Industry	3,6 %	1
Loxess-Gruppe	Logistik/Light Industry	3,5 %	2
Continental Automotive GmbH	Logistik/Light Industry	3,3 %	2
BayWa Bau- und Gartenmärkte GmbH & Co. KG	Handel	3,3 %	3
Conti Temic microelectronic GmbH	Logistik/Light Industry	3,3 %	1
LIV Logistikimmobilienvermietung GmbH	Handel	2,9 %	2
<b>Top-10-Mieter gesamt</b>		<b>46 %</b>	<b>41</b>

Stand: 31. Dezember 2017

## MIETRENDITEN AUF HOHEM NIVEAU

Die durchschnittliche Mietrendite unseres Immobilienportfolios lag zum Stichtag am 31. Dezember 2017 bei 7,09 % nach 7,14 % im Vorjahr. Die realistische und nachhaltige Bewertung unserer Portfolios ist uns sehr wichtig. Deshalb lassen wir den Marktwert unseres Portfolios mindestens einmal im Jahr durch einen externen Immobilienbewerter nach der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode ermitteln. Die Werthaltigkeit unseres Portfolios wurde auch erneut durch die erzielten Preise bei den beiden Immobilienverkäufen untermauert.

### MIETRENDITE NACH BRANCHEN (BASIEREND AUF MARKTWERTEN ZUM 31.12.2017)

IN %	
Logistik/Light Industry	7,3
Handel	6,8
Büro	7,4
Geschäftshäuser & Sonstiges	5,4
<b>Durchschnittliche Mietrendite</b>	<b>7,09</b>

## WACHSTUMSPOTENTIAL DURCH EIGENENTWICKLUNG

Unser Geschäftsmodell bietet den Vorteil, dass wir auf Veränderungen im Immobilienmarkt flexibel und schnell reagieren können. So haben wir in den letzten Jahren den Fokus vermehrt auf Eigenentwicklungen gelegt, da wir hier die Potentiale der gesamten Wertschöpfungskette nutzen können. Beginnend beim Erwerb des Grundstücks über die Auswahl des Generalunternehmers bis hin zur Verhandlung des Mietpreises lassen sich hier an den unterschiedlichsten Positionen die Profitabilität des Investments optimieren.

## GUT GEFÜLLTE GRUNDSTÜCKSPIPELINE

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten wir zudem unsere Grundstückspipeline weiter aufstocken. Das halten wir insbesondere unter dem bereits erwähnten Aspekt, dass der Ausweis neuer Grundstücksflächen immer höheren Restriktionen unterliegt, für sehr wichtig, um auch zukünftig von den Vorteilen, die Eigenentwicklungen bieten, profitieren zu können.

Zum Jahresende 2017 befanden sich sechs Grundstücke, die über ein Potential für ca. 200.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügen im Bestand, die in den Wachstumsregionen Augsburg, Ingolstadt, München und Nürnberg liegen.

## OPPORTUNISTISCHER ERWERB VON BESTANDSOBJEKTEN

Daneben prüfen wir aber auch fortlaufend Angebote bereits fertiggestellter Immobilien, die unseren Investitionskriterien entsprechen. Wichtige Punkte hierbei sind für uns beispielsweise die Lage des Objekts, die Laufzeit bestehender Mietverträge, die Mieterbonität sowie die Vermietungsquote. Erneut stellen wir fest, dass die Assetklasse Immobilien aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Lage als Anlageform sehr im Trend liegt. Das treibt die Preise in die Höhe, insbesondere für Immobilien in bevorzugten Lagen. Nachdem wir als Bestandshalter einen langfristigen Anlagehorizont haben, spielt die Drittverwendungsmöglichkeit für uns eine große Rolle. Nur so ist gewährleistet, dass ein Objekt auch die Erträge generiert, die wir zum Erwerbszeitpunkt einplanen.

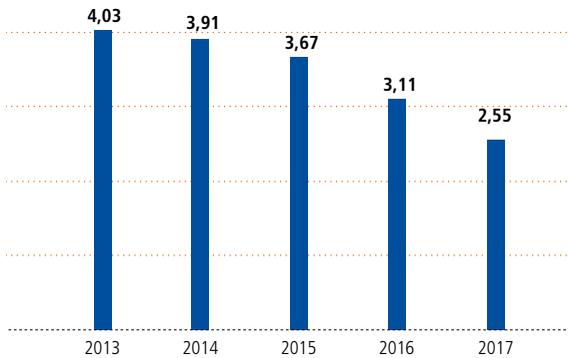
## AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR ALS GRUNDLAGE

Der dritte Baustein für ein erfolgreich und profitabel wirtschaftendes Immobilienunternehmen ist die Finanzierung des Immobilienportfolios. Dafür nutzen wir einen gesunden Mix aus den verschiedenen Möglichkeiten der Fremd- und Eigenfinanzierung. Neben der klassischen Finanzierung mit Annuitätendarlehen, die den Vorteil einer hohen Planbarkeit der Zahlungsflüsse bieten, setzen wir weitere Komponenten wie Schuldscheindarlehen, die Emission von Pflichtwandelanleihen oder die Ausgabe neuer Aktien mittels einer Kapitalerhöhung ein. Je nach gesamtwirtschaftlicher Lage wählen wir die passende Finanzierungsart und achten dabei darauf, den Nutzen für unsere Aktionäre und Investoren möglichst hoch zu halten.

Zum Jahresende lag der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Darlehensportfolio unseres Konzerns bei 2,55 % nach 3,11 % im Vorjahr.

**DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ FÜR DAS KREDITPORTFOLIO**

IN %



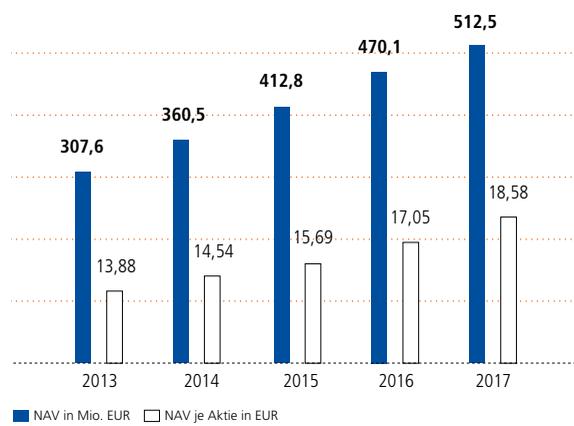
Eine weitere Kennzahl für die Stabilität eines Unternehmens ist der LTV (Loan to Value), also das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den gesamten Vermögenswerten. Nach 53,6 % zum 31. Dezember 2016 lag der Wert zum 31. Dezember 2017 bei 51,4 %.

Neben einer langfristig und nachhaltig ausgelegten Finanzierungsstruktur achten wir auch auf eine solide Eigenkapitalausstattung. Hier fließen neben dem erwirtschafteten operativen Gewinn auch unsere regel-

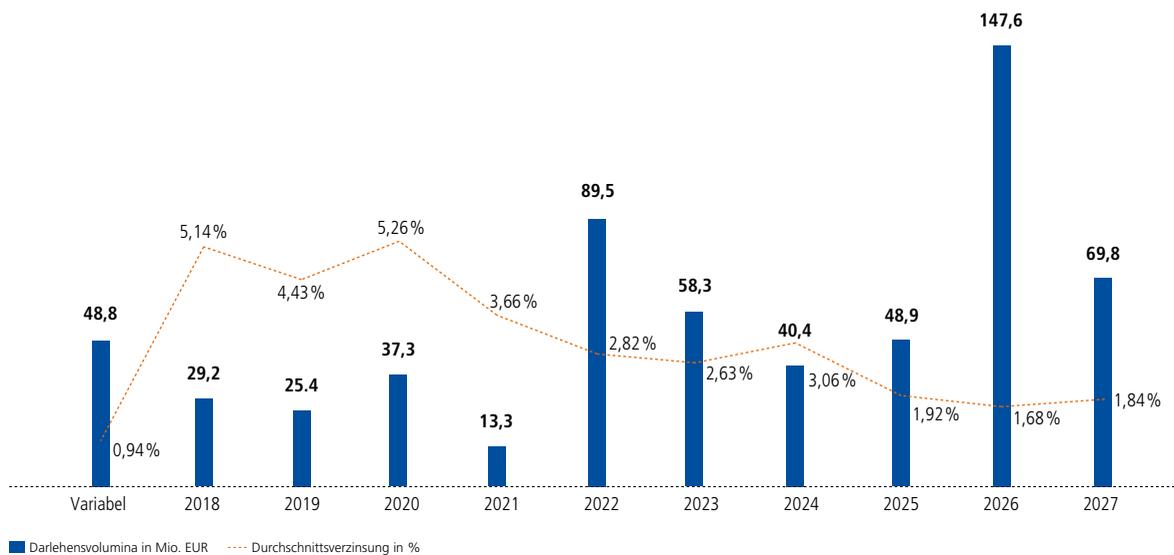
mäßigen Darlehenstilgungen ein. Zum 31. Dezember 2017 beträgt unsere Eigenkapitalquote 41,9 % und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert um 2,2 Prozentpunkte verbessert.

Alle zuvor genannten Punkte haben Einfluss auf den Substanzwert des Unternehmens, den Net Asset Value (NAV). So wirken sich unser ausgewogener Finanzierungsmix, das nachhaltige Portfoliowachstum als auch unsere stabile Eigenkapitalausstattung positiv auf den NAV aus, der zum 31. Dezember 2017 bei 512,5 Mio. EUR lag.

**NAV (NET ASSET VALUE) UND NAV JE AKTIE**



**ZUSAMMENSETZUNG DER DARLEHENSVERBINDLICHKEITEN NACH ABLAUF DER ZINSBINDUNG UND DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ**



# AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Die Aktie der VIB Vermögen AG hat sich im Jahr 2017 erneut positiv entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr erzielte unsere Aktie einen Zuwachs von 8 % und erreichte zum Jahresende einen Schlusskurs von 21,20 EUR. Auch zum Jahresbeginn 2018 konnte die VIB-Aktie weiter zulegen und schloss das erste Quartal mit einem leichten Plus von 3,3 % bei 21,90 EUR.

## STAMMDATEN UND AKTIENKENNZAHLEN

### STAMMDATEN

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

### AKTIENKENNZAHLEN

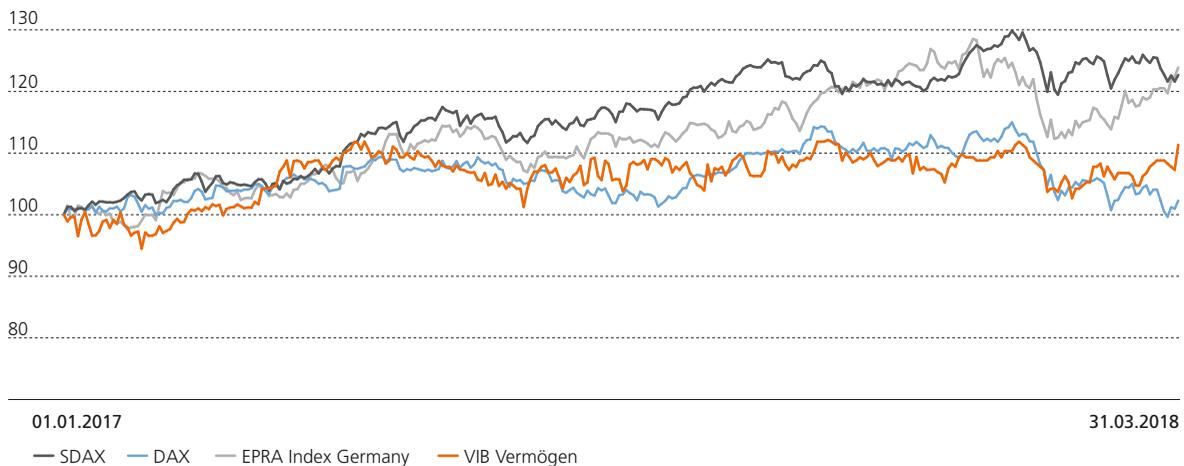
Gezeichnetes Kapital	27.579.779 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.579.779 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	18,58 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	462.034 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2017	0,60* EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2016	19,67 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2017	21,20 EUR
Jahreshöchstkurs	22,06 EUR
Jahrestiefstkurs	18,59 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2017 **	17.500 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2017)	585 Mio. EUR

\* Vorschlag der Verwaltung

\*\*Xetra und alle Börsenplätze

## AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 01.01.2017 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



## ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

2017 war insgesamt ein gutes Börsenjahr. Während an den Zinsmärkten kaum Renditen zu erzielen waren, haben vor allem die Preise für Aktien, Rohstoffe und nicht zuletzt Immobilien deutlich zugelegt. Dabei ließ sich die positive Stimmung an den Finanzmärkten auch nicht von globalen Faktoren beeinflussen. Weder der Konflikt zwischen den USA und Nordkorea, der Ausstieg der USA aus dem Pariser Klimaschutzabkommen noch die zunehmend protektionistischen Tendenzen in einigen Ländern konnten der positiven Entwicklung etwas entgegensetzen. Erfreulich war auch die Entwicklung in Deutschland, allen voran der deutsche Leitindex DAX, der im vergangenen Jahr mehrere Male auf ein Allzeithoch stieg. Die Ursachen für den nun seit Jahren andauernden Börsenboom sind neben dem weltweiten konjunkturellen Aufschwung und steigenden Unternehmensgewinnen vor allem die globale Liquiditätsflut durch die ultralockere Geldpolitik der Zentralbanken. Die niedrigen Zinsen erwirtschaften bei klassischen Staats- und Unternehmensanleihen nur noch geringe Renditen und die von den Notenbanken bereitgestellte Liquidität wird dazu verwendet, um in Aktien zu investieren – mit dem Ergebnis steigender Kurse.

Die weitere Entwicklung der Finanzmärkte im Jahr 2018 wird aller Voraussicht vor allem von der Politik der Notenbanken abhängen. In den USA steigen die Zinsen bereits wieder in moderatem Umfang und auch in Europa könnte mit der Ankündigung der EZB, das Anleihekaufprogramm zu halbieren, die Zinswende eingeleitet sein. Bis es aber

tatsächlich zu einer spürbaren Anhebung der Zinsen kommen wird, könnten noch Jahre vergehen. Hinzu kommt, dass die wirtschaftlichen Aussichten positiv bleiben. Die Aktienkurse dürften also auch in 2018 weiter steigen, wenn auch wahrscheinlich weniger stark und mit höherer Volatilität als in den Jahren zuvor.

Während der deutsche Leitindex im Jahr 2017 um 10 % zulegte, verzeichnete der SDAX mit 22 % ein deutlich größeres Plus. Auch für Immobilienunternehmen verlief das Börsenjahr positiv. Der Branchenindex EPRA-Germany verzeichnete gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 25 %.

## NACHHALTIGE KURSENTWICKLUNG

Während sich die VIB-Aktie im letzten Jahr mit einer Kurssteigerung von 8 % in etwa parallel zum DAX (+10 %) entwickelte, zeigt sich die nachhaltige Entwicklung der VIB Vermögen AG insbesondere im mehrjährigen Vergleich von 5 und 10 Jahren mit einem Plus von 125 % bzw. 148 %.

### WERTENTWICKLUNG IM ZEITVERLAUF

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
DAX (Kursindex)	10 %	47 %	16 %
SDAX (Kursindex)	22 %	106 %	82 %
EPRA-Deutschland	25 %	110 %	46 %
VIB Vermögen AG	8 %	125 %	148 %

## DIE VIB-AKTIE MIT NACHHALTIGER DIVIDENDENENTWICKLUNG

In Zeiten niedriger Zinsen gewinnen zuverlässige Dividentitel immer mehr an Bedeutung. Denn neben möglichen Kursgewinnen von Aktien sind es zunehmend auch die Dividendenzahlungen, die für die Anleger als Ersatz für Zinserträge in den Fokus rücken. Die VIB-Aktie hat sich als ein solcher Dividentitel etabliert. Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat die VIB Vermögen AG, also auch während der Finanz- und Wirtschaftskrise, immer eine Dividende ausgeschüttet. Und mehr noch: Nachdem im letzten Jahr bereits zum achten Mal in Folge die Dividende erhöht wurde, wollen wir auch für das abgelaufene Geschäftsjahr die Dividende wieder erhöhen.

Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung deshalb am 28. Juni 2018 vorschlagen für das Geschäftsjahr 2017 eine Dividende von 0,60 EUR je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Erhöhung

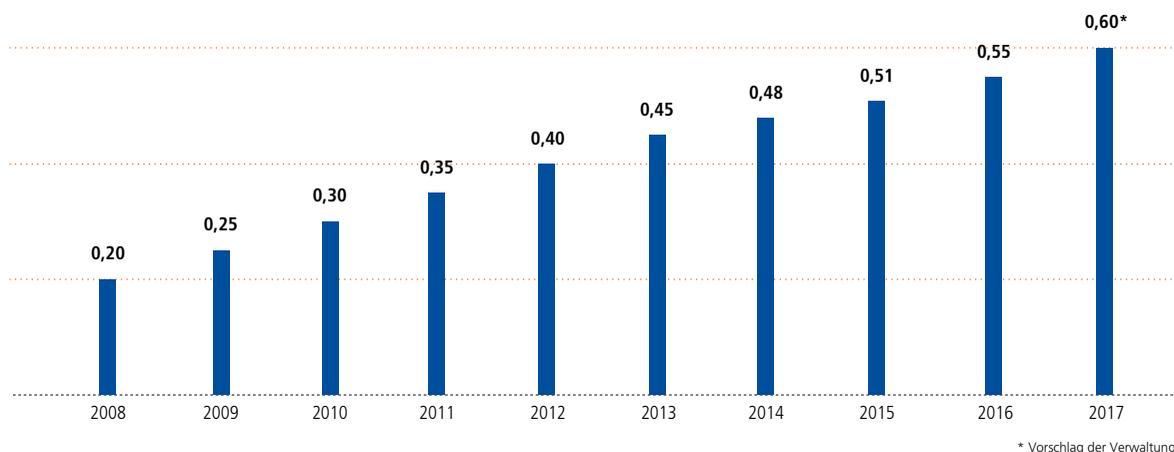
im Vergleich zum Vorjahr von 0,05 EUR oder 9,1 % und einem ausschüttungsfähigen Gesamtbetrag in Höhe von 16,5 Mio. EUR.

Die Nachhaltigkeit unserer Dividendenpolitik zeigt sich dabei besonders in der Mehrjahresbetrachtung. Im Fünfjahresvergleich hat sich die Dividende um 50 % erhöht, im Zehnjahresvergleich sogar um beachtliche 200 %. Gerade für die der VIB Vermögen AG lange Jahre verbundenen Aktionäre lohnt sich somit ein Investment in unsere Aktie in zweierlei Hinsicht – einmal mit Blick auf die positive Kursentwicklung, aber auch hinsichtlich der kontinuierlich gestiegenen Dividende.

Wie bereits in den vergangenen Jahren, orientiert sich die Dividendenzahlung der VIB an der operativen Leistungsfähigkeit des Unternehmens. Als Orientierungsgröße hierzu dienen die Funds from Operations (FFO). Mit einer Ausschüttungsquote von rund 40 % zum erwirtschafteten FFO liegen wir hier auch für das Jahr 2017 wieder im langjährigen Zielkorridor von 40 % – 45 %

### ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE

IN EUR

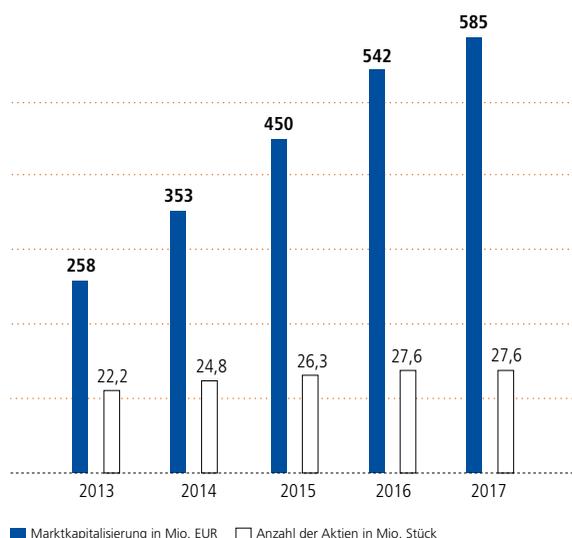


## MARKTKAPITALISIERUNG STEIGT AUF 585 MIO. EUR

Im Vergleich zum Vorjahr liegt die Gesamtzahl der Aktien unverändert bei 27.579.779 Stück. Aufgrund der positiven Kursentwicklung der VIB-Aktie hat sich somit die Marktkapitalisierung, auch ohne weitere Kapitalmaßnahmen und damit auch ohne Verwässerung der Bestandsaktionäre, um 8 % auf 585 Mio. EUR erhöht.

### ENTWICKLUNG DER MARKTKAPITALISIERUNG UND ANZAHL DER AKTIEN

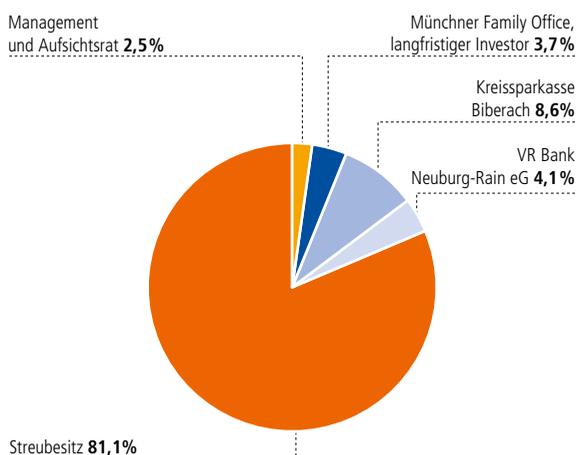
JEWEILS ZUM JAHRESENDE



## AUSGEWOGENE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich durch ein stabiles Verhältnis zwischen Anlegern im Streubesitz (Free Float) und Großinvestoren aus. Unsere langfristig orientierten Ankeraktionäre sind neben der Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (jetzige VR Bank Neuburg-Rain eG) als Gründungsinvestor (Stimmrechtsanteil: 4,1 %), die Kreissparkasse Biberach (8,6 %) und eine vermögensverwaltende Familiengesellschaft aus München mit 3,7 %. Mit einem Anteil von insgesamt 2,5 % unterstreichen sowohl Management als auch Aufsichtsrat ihr langfristiges Vertrauen in die künftige Entwicklung des Unternehmens. Der Streubesitz der VIB Vermögen AG betrug am Ende des Geschäftsjahres 2017 81,1 %.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: Hauptversammlung 2017

## **ANALYSTEN EMPFEHLEN VIB VERMÖGEN WEITERHIN ZUM KAUF**

Unsere Aktie wurde im Geschäftsjahr 2017 regelmäßig von acht nationalen und internationalen Research-Häusern eingeschätzt. Fast alle Analysten sahen 2017 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 AG (André Remke)	21.03.2018	Buy	23,00
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	21.03.2018	Hold	22,00
Berenberg (Kai Klose)	26.02.2018	Buy	24,00
Degroof Petercam (Herman van der Loss)	21.03.2018	Buy	23,50
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	23.03.2018	Buy	26,00
SRC Research (Stefan Scharff)	21.03.2018	Buy	24,00
Victoria Partners (Bernd Janssen)	16.02.2018	Buy	20,80–22,80
Warburg Research (Andreas Pläsier)	22.03.2018	Buy	25,10

## **HOHE ZUSTIMMUNG AUF DER HAUPTVERSAMMLUNG**

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2017 wurde am 29. Juni 2017 in Ingolstadt abgehalten. Bei allen Tagesordnungspunkten der Verwaltung erhielten wir deutliche Unterstützung von unseren Aktionären. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit großer Mehrheit angenommen und Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Arbeit in 2017 entlastet. Insgesamt waren Vertreter von 52,6% des stimmberechtigten Grundkapitals anwesend. Die ordentliche Hauptversammlung 2018 wird am 28. Juni 2018 in Ingolstadt stattfinden.

## **IM DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT**

Wir verfolgen das Ziel, einen möglichst breiten Aktionärskreis anzusprechen. Entsprechend übererfüllen wir die Anforderungen einer Notierung im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Qualitätssegment 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. Wir veröffentlichen alle kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache und stellen damit auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung. Wir pflegen zudem einen aktiven und persönlichen Dialog zur „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 AG im Berichtsjahr unter anderem auf der Baader Investment Conference in München, der Berenberg Conference in München, der m:access Konferenz in München, der Degroof-Petercam Real Estate Conference in Brüssel und dem SRC Forum in Frankfurt. Ergänzt wird unsere Kapitalmarktkommunikation durch Roadshows bei aktuellen und potenziellen Investoren im In- und Ausland. Im Jahr 2017 haben wir darüber hinaus erstmals in den neuen Räumen der VIB-Firmenzentrale einen Investors Day mit Property Tour für internationale Großinvestoren und Analysten veranstaltet.

## FINANZKALENDER

### 9. Mai 2018

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2018

### 28. Juni 2018

Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt

### 8. August 2018

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2018

### 7. November 2018

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2018

## IR-KONTAKT

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

Tel: +49(0)8431 9077-952

Fax: +49(0)8431 9077-1952

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

# 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 in der Öffentlichkeit, gegenüber dem Kapitalmarkt und anderen Stakeholdern orientiert. Letztes Jahr wurden wir dafür mit dem Bronze Award von EPRA ausgezeichnet.

Dieses Jahr haben wir unsere EPRA-Berichterstattung gegenüber dem Vorjahr nochmals erweitert, um die Transparenz und Vergleichbarkeit unserer Kennzahlen zu erhöhen. Erstmals bilden wir alle sechs von EPRA definierten Leistungs-Kennzahlen ab.

## ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016	VERÄNDERUNG IN %
EPRA-Überschuss	37.620	32.587	15,4
EPRA-NAV	512.547	470.117	9,0
EPRA-NNNAV	426.297	379.203	12,4
EPRA-Leerstandsquote	0,8 %	1,3 %	-0,5 Pkt.
EPRA-Nettoanfangsrendite	6,6 %	6,6 %	0,0 Pkt.
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten)	12,1 %	12,4 %	-0,3 Pkt.

## EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten, wider. Insofern kann aus dieser Kennzahl abgeleitet werden, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 37.620. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von TEUR 5.033. Der Zuwachs ist sowohl auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Steigerung

der Netto-Kalmmieten als auch auf die Minderung von Kostenpositionen, insbesondere gesunkene Zinsaufwendungen, zurückzuführen. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von 1,18 EUR auf 1,36 EUR spiegelt dies ebenfalls wider.

## EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2017	2016
<b>Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis</b>	<b>51.604</b>	<b>47.240</b>
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-17.380	-18.018
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/ Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	2.750	2.851
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	646	514
<b>EPRA-Überschuss absolut</b>	<b>37.620</b>	<b>32.587</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,36</b>	<b>1,18</b>

Aufgrund der Tatsache, dass derzeit keine Aktien durch die Ausnutzung von bedingtem oder genehmigtem Kapital entstehen, stellt sich der verwässerte EPRA-Überschuss je Aktie in gleicher Höhe da.

## EPRA-NET ASSET VALUE (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 bereinigt, darunter beispielsweise die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente oder latenter Steuern.

Der EPRA-NAV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 42.430 auf TEUR 512.547. Die wesentlichen Gründe waren das positive Konzernergebnis und die weitere Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von 17,05 EUR/Aktie auf 18,58 EUR/Aktie.

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Summe Eigenkapital	483.355	443.527
Minderheitenanteil	-21.321	-19.680
<b>NAV gemäß Konzernbilanz (auf Konzernaktionäre entfallend)</b>	<b>462.034</b>	<b>423.847</b>
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>462.034</b>	<b>423.847</b>
zuzüglich:		
(i.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
(i.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften und Beteiligungen)	n.a.	n.a.
abzüglich:		
(iv) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	4.831	7.001
(v.a) Latente Steuern	45.682	39.269
<b>EPRA-NAV</b>	<b>512.547</b>	<b>470.117</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>18,58</b>	<b>17,05</b>

## EPRA-TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)

Der EPRA-NNNAV setzt auf dem EPRA-NAV auf. Dieser wird hierbei um die zuvor bereinigten Sondereffekte, darunter etwa die Marktbewertung derivativer Finanzinstrumente, Verbindlichkeiten und latenter Steuern erhöht oder verringert.

Der EPRA-NNNAV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 47.094 auf TEUR 426.297 aufgrund des positiven Konzernergebnisses und der weiteren Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NNNAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien um 1,71 EUR auf 15,46 EUR/Aktie.

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

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
<b>EPRA-NAV</b>	<b>512.547</b>	<b>470.117</b>
zuzüglich:		
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-4.831	-7.001
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	-42.456	-53.037
(iii) Latente Steuern	-38.963	-30.876
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>426.297</b>	<b>379.203</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>15,46</b>	<b>13,75</b>

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE

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

Durch den weiteren Abbau von Leerständen im abgelaufenen Geschäftsjahr verringerte sich die EPRA-Leerstandsquote von 1,3 % auf 0,8 % zum Geschäftsjahresende.

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	72.245	71.763
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	630	923
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>0,8 %</b>	<b>1,3 %</b>

## EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

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

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Netto-Mieterträge und des ebenfalls gestiegenen Marktwertes des Immobilienportfolios sank die Nettoanfangsrendite auf 6,60 %.

### EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Investment Properties gem. Bilanz	1.096.724	1.061.773
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-52.974	-57.663
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>1.043.750</b>	<b>1.004.110</b>
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	49.180	47.005
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.092.930</b>	<b>1.051.115</b>
Annualisierte Jahres-Kaltmiete	73.615	70.840
nicht umlegbare Objektkosten	-1.512	-1.095
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>72.103</b>	<b>69.745</b>
Vermietungsanreize	-126	-97
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>71.977</b>	<b>69.648</b>
<b>EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)</b>	<b>6,60</b>	<b>6,64</b>
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,59	6,63

## EPRA-KOSTENQUOTE

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

Durch die gegenüber dem Vorjahr verbesserte Relation zwischen Leerstandskosten und Nettokaltmieten ist die Kostenquote von 12,4 % auf 12,1 % gesunken.

### EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Aufwendungen für Investment Properties	13.775	13.292
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-10.034	-9.845
Personalaufwand	3.621	3.797
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.785	1.647
Sonstige betriebliche Erträge	-344	-350
<b>EPRA Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>8.803</b>	<b>8.541</b>
Direkte Leerstandskosten	0	0
<b>EPRA Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>8.803</b>	<b>8.541</b>
<b>Erlöse aus Nettokaltmieten</b>	<b>72.764</b>	<b>69.139</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>12,1</b>	<b>12,4</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>12,1</b>	<b>12,4</b>

## EPRA-BERICHTERSTATTUNG ZUR ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

### BILANZIERUNG GEMÄSS IAS 40

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

### INFORMATIONEN ZUR BEWERTUNG

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

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

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

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

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 87ff. und 111ff.

## INFORMATIONEN ZUM PORTFOLIO

### › Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5 Jahren und 1 Monat unterstreicht die Stabilität der Mieteinnahmen. Die Berechnung erfolgt auf Basis der annualisierten Netto-Mieterlöse der vermieteten Objekte und stellt die Restlaufzeit im Hinblick auf die erste Kündigungsmöglichkeit dar.

#### NETTO-MIETERLÖSE NACH MIETVERTRAGSRESTLAUFZEITEN

	ANTEIL IN %	NETTO-MIETE (TEUR)
Rollierend	5,1	3.761
1 bis 3 Jahre	34,0	25.012
3 bis 5 Jahre	16,8	12.341
5 bis 7 Jahre	15,3	11.304
7 bis 10 Jahre	19,7	14.512
Länger als 10 Jahre	9,1	6.708

### › Übersicht der Immobilien

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

### › Eigentumsverhältnisse

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

## LIKE-FOR-LIKE (LFL) MIETWACHSTUM

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

Die bereinigten Netto-Kaltmieten des Geschäftsjahres 2017 (TEUR 68.801) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 68.204) um TEUR 597 (0,9 %) angestiegen.

Die Zuwächse beruhen auf folgenden Kategorien:

› Vertragliche Indexierungen	TEUR 233
› Veränderung der Leerstandsquote	TEUR 293
› Veränderung aus existierenden Verträge	TEUR 71

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

IN TEUR	
Neuinvestitionen/Zukäufe	31.959
Entwicklungen, Anlagen im Bau	-4.416
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien/LFL	2.151
Sonstiges	0
<b>Summe Investitionen</b>	<b>29.694</b>

# CORPORATE GOVERNANCE

Für die VIB Vermögen AG ist eine gute Corporate Governance im Sinne einer verantwortungsbewussten, transparenten und auf langfristige Wertschöpfung ausgerichteten Unternehmensführung eine wesentliche Grundlage für nachhaltigen Geschäftserfolg. Das gilt besonders auch im täglichen Miteinander mit unseren Stakeholdern, den Mietern und Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern sowie den Akteuren auf den Finanz- und Kapitalmärkten. Durch ihre Notierung als Freiverkehrswert im Qualitätssegment m:access der Börse München ist die VIB nicht an die Formvorschriften des § 161 AktG gebunden und somit nicht zur Abgabe einer Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) verpflichtet. Dennoch wollen wir im Sinne einer größtmöglichen Transparenz die Grundzüge unserer Corporate Governance Politik im Folgenden darlegen.

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

Gute Corporate Governance bedeutet für die VIB Vermögen AG aber auch die Anwendung von Unternehmensführungspraktiken, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen. Für den Vorstand und die Mitarbeiter ist in diesem Sinne aktives und engagiertes Handeln, aber auch flexibles und zeitnahes Reagieren auf Veränderungen die Grundlage für nachhaltigen Geschäftserfolg. Das Vertrauen aller Stakeholder in die Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit der VIB Vermögen AG zu gewinnen und zu halten, ist ein erklärtes Ziel der Gesellschaft.

Dies erfordert im Allgemeinen ein hohes Maß an Eigeninitiative und die Bereitschaft für Veränderungen sowie Kompetenz und Engagement des gesamten Teams. Die Führungskräfte der VIB Vermögen AG begegnen ihren Mitarbeitern mit einem großen Maß an Respekt und Aufmerksamkeit, stellen hohe Anforderungen, geben Impulse und versuchen stets das nötige Vertrauen zu vermitteln. In der täglichen Zusammenarbeit wird im Hause VIB Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden zielorientiert und konsequent umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

## ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Fachkenntnisse und Fähigkeiten beachtet. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für

seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn alle drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen. Er beschließt mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Aufsichtsratsvorsitzende koordiniert die Arbeit im Aufsichtsrat, leitet die Sitzungen und nimmt die Belange des Aufsichtsrats nach außen wahr. Im Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung werden Einzelheiten zur Tätigkeit des Aufsichtsrats im abgelaufenen Geschäftsjahr dargestellt.

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

Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr 2017 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2017 nicht.

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

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

## VORSTANDSVERGÜTUNG

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

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

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

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

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

Sonderleistungen wurden den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2017 vom Aufsichtsrat nicht gewährt. Darüber hinaus bestehen für den Vorstand keine Aktienoptionsprogramme und ähnliche wertpapierorientierte Anreizsysteme.

Die Gesellschaft legt die Gesamtbezüge des Vorstands entsprechend der gesetzlichen Regelung in Summe im Anhang des Geschäftsberichts vollumfänglich offen und erstellt keinen gesonderten Vergütungsbericht, da die VIB Vermögen AG gemäß gesetzlicher Regelung nicht an die Bestimmungen des Deutschen Corporate Governance Kodex (DCGK) gebunden ist. Entsprechendes gilt auch für den Aufsichtsrat, da aus Sicht der Gesellschaft in beiden Fällen hierdurch kein zusätzlicher Mehrwert geschaffen wird.

## **WEITERE ELEMENTE GUTER CORPORATE GOVERNANCE**

### **INFORMATION UND TRANSPARENZ FÜR AKTIONÄRE**

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

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

Die Hauptversammlung wird mit dem Ziel organisiert, die Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv zu informieren. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der VIB Vermögen AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Präsenzverhältnisse und die Abstimmungsergebnisse auf der Internetseite ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) unter der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht. Die nächste ordentliche Hauptversammlung findet am 28. Juni 2018 in Ingolstadt statt.

Alle Halbjahres- und Geschäftsberichte sowie die Zwischenmitteilungen sind auf der Internetseite der Gesellschaft abrufbar. Aktionäre, interessierte Investoren, Analysten sowie die Medien werden vom Vorstand regelmäßig, zeitgleich und unverzüglich über wesentliche Entwicklungen der Gesellschaft informiert. Das geschieht über die Veröffentlichung von Corporate News bzw. gegebenenfalls Ad-Hoc-Mitteilungen. Die Internetseite der Gesellschaft ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) bietet der interessierten Öffentlichkeit im Bereich „Investor Relations“ darüber hinaus umfangreiche Informationen zur VIB Vermögen AG. Wichtige Termine für die Aktionäre werden alljährlich in einem Finanzkalender zusammengestellt und im Internet veröffentlicht. Die Finanzberichte, der Finanzkalender, Ad-Hoc-Mitteilungen und Presseinformationen stehen im Internet ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) unter „Investor Relations“ als Download zur Verfügung.

### COMPLIANCE

Die VIB Vermögen AG ist als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien auf ein vertrauensvolles Verhältnis zu ihren Mietern, Aktionären und Geschäftspartnern angewiesen. Verhaltensweisen, die dieses Verhältnis schädigen könnten oder aber den Kapitalmarkt in unfaier Weise beeinflussen oder dem Ansehen unseres Unternehmens abträglich sein könnten, müssen vermieden werden.

Für die Gesellschaft, ihre Leitungs- und Kontrollgremien sowie ihre Mitarbeiter ist daher Compliance nicht nur die Einhaltung bestehender Gesetze, sondern auch die Einhaltung interner Anweisungen und Selbstverpflichtungen, um die Werte, Grundsätze und Regeln verantwortungsvoller Unternehmensführung im täglichen Geschäftsleben umzusetzen.

### RISIKOMANAGEMENT

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d. h. ein wirksames Risikomanagement bei. Ein solches Risikomanagement dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem Vorstand der VIB Vermögen AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die kontinuierlich weiterentwickelt werden. Alle Bereiche des Unternehmens sind in diese Systeme eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Lageberichts 2017.

### RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG

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

Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und der Konzernabschluss wurden von dem durch die Hauptversammlung 2017 gewählten Abschlussprüfer S&P GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Augsburg, geprüft und vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers sowie seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht.

# NACHHALTIGKEIT BEI DER VIB VERMÖGEN AG

## UNSER VERSTÄNDNIS VON NACHHALTIGKEIT

Seit Gründung der VIB Vermögen AG im Jahr 1993 setzen wir unsere Wachstumsstrategie gezielt und erfolgreich um. Zu einer dauerhaft erfolgreichen Unternehmensführung zählt für uns aber nicht nur der ökonomische Erfolg, sondern gleichermaßen auch die Wahrnehmung ökologischer und sozialer Verantwortung. Wie bei jedem Unternehmen ist auch unser unternehmerisches Handeln geprägt von einem engen Austausch mit den verschiedensten Stakeholdern – also allen internen und externen Personengruppen, die von unseren unternehmerischen Handlungen gegenwärtig oder in Zukunft betroffen sind.

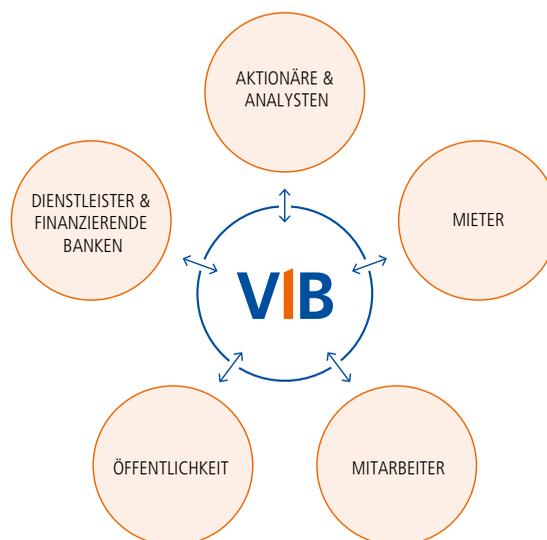
Als Bestandhalter von Gewerbeimmobilien zeichnet sich unser Geschäftsmodell durch einen langfristigen Planungshorizont auf ganz unterschiedlichen Ebenen aus. Unsere Immobilien werden über mehrere Jahrzehnte genutzt, über den gesamten Lebenszyklus werden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, und nicht zuletzt verfolgen wir einen Finanzierungsansatz über langfristige Annuitätendarlehen. Unsere Expansionsentscheidungen berücksichtigen, unabhängig davon ob wir Immobilien kaufen oder selbst entwickeln, immer auch potenziell langfristige Einflussfaktoren.

## IM AUSTAUSCH MIT UNSEREN STAKEHOLDERN

Als kapitalmarktorientiertes Immobilienunternehmen stehen wir in vielfältigen Beziehungen zu einer Reihe von Anspruchsgruppen. Der regelmäßige Austausch mit ihnen unterstützt uns dabei, ihre Ansichten und Erwartungen zu verstehen, Verbesserungspotentiale zu identifizieren und daraus konkrete Handlungsmaßnahmen abzuleiten.

Die für uns wichtigsten Stakeholder ergeben sich aus unserer unternehmerischen Tätigkeit. Dazu zählen insbesondere unsere Mieter, Aktionäre und Analysten sowie öffentliche Interessensgruppen aus Politik, Gesellschaft und Medien. Weitere Stakeholder sind unsere Dienstleister und finanzierenden Banken sowie unsere Mitarbeiter, die einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens leisten.

## STAKEHOLDER-ANSATZ VIB: 5 KATEGORIEN



### AKTIONÄRE UND ANALYSTEN

Unseren privaten und institutionellen Investoren ist es wichtig, dass sie in ein Unternehmen investiert sind, dessen Geschäftsmodell auf nachhaltige und langfristige Wertsteigerung ausgerichtet ist. Denn als Eigentümer und Kapitalgeber wollen sie ihr eingesetztes Kapital vor allem sicher und gewinnbringend angelegt sehen. Diesem Anspruch werden wir gerecht. In den letzten 20 Jahren konnten wir sowohl beim Umsatz als auch beim Ergebnis kontinuierlich wachsen. Diese positive Entwicklung zeigt sich auch bei der Dividende. Die Aktie der VIB Vermögen AG gehört inzwischen zu einem der beständigsten Dividendentitel in Deutschland.

Neben den Aktionären sind auch unsere Analysten als Meinungsbildner an den Finanzmärkten eine wichtige Stakeholder-Gruppe. Mit der systematischen Sammlung, Aufbereitung und Auswertung unternehmensrelevanter Informationen schaffen sie für unsere Investoren Transparenz bei der Bewertung der VIB Vermögen AG.

Mit beiden Anspruchsgruppen, sowohl den Investoren als auch den Analysten, stehen wir im direkten und offenen Kontakt. Neben der Veröffentlichung von Finanzberichten und Unternehmensnachrichten findet ein Informations-

austausch unter anderem auch bei Kapitalmarktkonferenzen und Roadshows statt, bei welchen wir sowohl unser Immobilienportfolio als auch die Unternehmensstrategie erläutern.

### **MIETER**

Verlässliche und bonitätsstarke Mieter sind eine weitere wichtige Anspruchsgruppe unseres Unternehmens. Unsere Mieterklientel umfasst sowohl mittelständische Unternehmen aus der Region als auch international agierende Konzerne. Zu ihnen unterhalten wir dauerhafte und auf Vertrauen basierende Geschäftsbeziehungen, die sich in langfristigen Mietverhältnissen und damit planbaren Mieterlösen widerspiegeln. Ein gutes Beispiel hierfür ist die langfristige Partnerschaft mit dem Mieter unserer Gründungsimmobilie, dem französischen Automobilzulieferer Faurecia. Der Mietvertrag der eigens für den Kunden entwickelten Logistikimmobilie läuft bereits seit 1993 und wurde im Jahr 2013 um weitere zehn Jahre verlängert.

Mit Blick auf gute Kundenbeziehungen war uns schon immer die Eigenverwaltung unserer Immobilien wichtig. Mit einem erfahrenen Team aus Objektmanagern stehen wir in engem Kontakt zu unseren Mietern und kennen deren jeweilige Bedürfnisse sehr genau. Dadurch erhalten wir nicht nur einen guten Einblick in den Zustand unserer Immobilien, sondern sind auch in der Lage, individuelle Problemlösungen zu finden. Und genau das schätzen unsere Mieter. Dies zeigt sich auch an der seit vielen Jahren sehr niedrigen Leerstandsquote, die zuletzt bei nur noch 0,8 % lag.

Zu unseren Mietern zählen im Geschäftsbereich Logistik/Light-Industry Unternehmen wie die Rudolph-Gruppe, Audi oder Continental. Im Segment Handel sind es Gesellschaften wie Rewe, Edeka, die Gartenfachmarktkette Dehner oder die Baywa Gartenmärkte GmbH & Co. KG.

### **Dienstleister und finanzierende Banken**

Unsere Dienstleister erwarten von uns partnerschaftliche und offene Geschäftsbeziehungen, in denen die Interessen beider Seiten angemessen berücksichtigt werden. Gerade im Bereich der Entwicklung unserer eigenen Logistikimmobilien sind wir auf die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit unseren bauausführenden Generalunternehmen angewiesen. Bei Investitionsvolumina, die sich bei einem einzigen Objekt in einer Größenordnung von mehr als 30 Mio. EUR bewegen kann, ist es besonders wichtig, dass man sich auf seinen Partner verlassen kann.

Auf der Finanzierungsseite arbeiten wir regional von Beginn an erfolgreich mit Sparkassen und genossenschaftlichen Banken zusammen. Überregional ergänzen ausgewählte Landesbanken und große Immobilienfinanzierer unser Finanzierungsportfolio. Unserem nachhaltigen Finanzierungsansatz entsprechend sind dabei vor allem Annuitätendarlehen eine tragende Säule. Aufgrund der konstanten Zahlungsbeträge ist diese klassische Finanzierungsform über die Laufzeit nicht nur sehr gut planbar, die laufenden Tilgungen erhöhen zudem den Substanzwert, den Net Asset Value, unseres Unternehmens.

### **ÖFFENTLICHKEIT**

Als kapitalmarktorientierte Gesellschaft und als Geschäftspartner regionaler und überregionaler Unternehmen steht die VIB Vermögen AG auch im Blick der Öffentlichkeit. Es wird von uns erwartet, dass wir uns an Gesetze und gesellschaftliche Normen halten und darüber hinaus auch hohen ethischen und moralischen Ansprüchen jenseits von Gesetzen und Vorschriften genügen.

Im Bereich der Planung und Entwicklung neuer Bauvorhaben ist neben der engen Zusammenarbeit mit dem zukünftigen Kunden ebenso die enge Abstimmung mit Kommunen und Gemeinden wichtig. Denn letztendlich geht es neben wirtschaftlichen Interessen auch um Standortentwicklung und die Sicherung beziehungsweise Schaffung neuer Arbeitsplätze in einer Region, aber auch darum eine eventuelle Belastung für Anlieger möglichst zu vermeiden oder niedrig zu halten.

Gleichzeitig fühlen wir uns auch selbst als Unternehmen dem gesellschaftlichen Umfeld verpflichtet, in dem wir uns in den vergangenen mehr als 20 Jahren so erfolgreich entwickeln konnten. Diesem möchten wir etwas zurückgeben. Neben der Unterstützung bei der Einrichtung einer immobilienwirtschaftlichen Lehre an der Technischen Hochschule Ingolstadt, fördern wir regelmäßig soziale Einrichtungen und Initiativen in der Region. Ferner berücksichtigen wir verstärkt regionale Unternehmen und Handwerker bei der Vergabe von Aufträgen rund um unser Kerngeschäft, beispielsweise der Instandhaltung und Modernisierung unserer Immobilien.

Als kapitalmarktorientiertes Unternehmen wird von der VIB Vermögen AG eine besonders offene und transparente Kommunikation mit den Medien erwartet. Das gilt auch und gerade für Fragen, die sich kritisch mit unserem Unternehmen und unserer Geschäftstätigkeit auseinandersetzen. Wir legen großen Wert auf eine transparente Informationspolitik und führen regelmäßige Gespräche und Interviews, sowohl mit regionalen als auch

mit überregionalen Vertretern der Presse und anderen Multiplikatoren.

**MITARBEITER**

Unsere Mitarbeiter sind ein zentraler Erfolgsfaktor unseres Geschäftsmodells und leisten mit ihrem Know-how, ihrem Engagement und ihrer Loyalität einen wesentlichen Anteil zur positiven Unternehmensentwicklung.

Deshalb setzen wir als Arbeitgeber alles daran, dass sich unsere Mitarbeiter bei uns wohl fühlen, bestmöglich entfalten können und uns mitsamt ihrer Erfahrung und ihrem Fachwissen lange erhalten bleiben. In unseren neuen, modernen Büroräumen bieten wir unserer Belegschaft ein attraktives und motivierendes Arbeitsumfeld. Wir freuen uns über eine lange Unternehmenszugehörigkeit und eine geringe Fluktuation und sehen dies ebenfalls als einen Beleg für das gute Arbeitsumfeld bei der VIB Vermögen AG. Auch für die Zukunftssicherung wollen wir einen Beitrag leisten und unterstützen alle Mitarbeiter mit einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge.

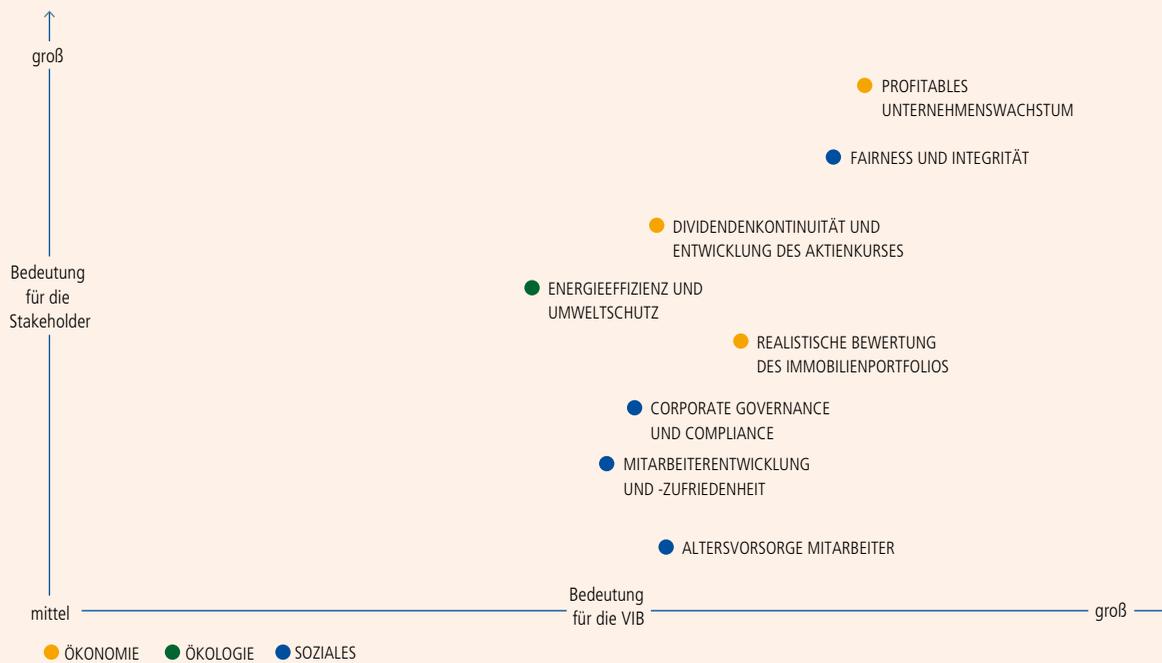
Darüber hinaus räumen wir der Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter einen hohen Stellenwert ein. Neben dem Angebot von Traineeprogrammen und bedarfsgerechten Weiterbildungs- und Schulungsveranstaltungen ist die VIB Vermögen AG seit 2013 auch ein von der

Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute. Auch das Thema Gleichstellung und Diversity spielt bei uns eine Rolle. Neben einem ausgewogenen Verhältnis von jüngeren und erfahrenen Kollegen liegt der Anteil der weiblichen Mitarbeiter aktuell bei rund 70 Prozent.

**WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN**

Als erfahrener Immobilienentwickler und -bestandshalter blicken wir auf eine knapp 25-jährige Firmengeschichte zurück, in der wir zu unseren relevanten Stakeholdergruppen ein enges Netzwerk aufgebaut haben. Aus unserer täglichen Arbeit und dem langjährigen Austausch mit unseren Stakeholdern haben wir zahlreiche Themen identifiziert, die auf die nachhaltige Entwicklung der VIB besonderen Einfluss haben. Die acht Bedeutendsten haben wir in Form einer Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Um der unterschiedlichen Bedeutung der einzelnen Themen Rechnung zu tragen, wurde eine individualisierte Gewichtung der Themen für jeden einzelnen Stakeholdergruppe vorgenommen. Die Wesentlichkeitsmatrix umfasst die aus unserer Sicht wichtigsten ökonomischen, ökologischen und sozialen Themen, die sowohl für den nachhaltigen Geschäftserfolg der VIB Vermögen AG als auch für die Akzeptanz der VIB durch unsere Stakeholder von Bedeutung sind.

**WESENTLICHKEITS-MATRIX DER VIB VERMÖGEN AG**



## DREI DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

### Ökonomische Nachhaltigkeit

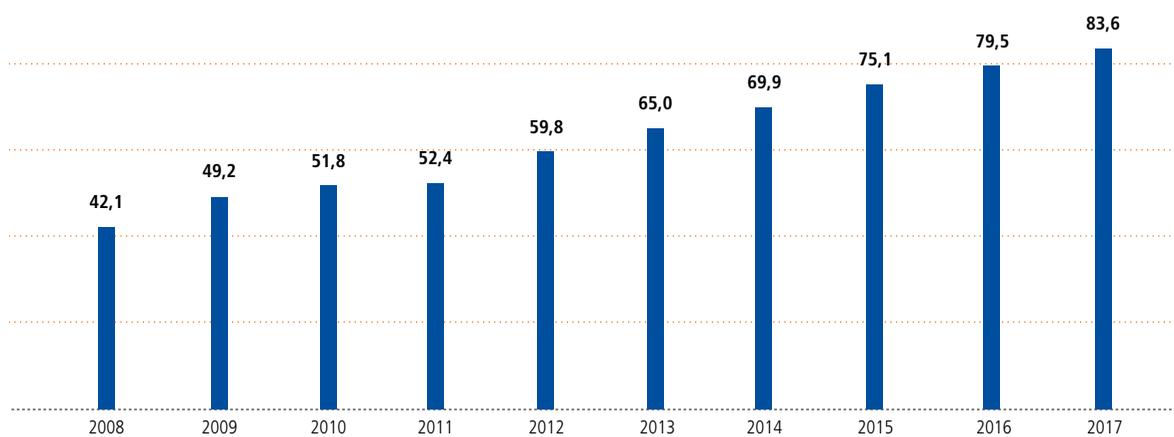
Die Grundlage nachhaltiger Unternehmensentwicklung bilden aus unserer Sicht stets ökonomische Faktoren, denn ohne wirtschaftlichen Erfolg kann es auch keine dauerhaft positive Entwicklung in den Bereichen Ökologie und Soziales geben.

In diesem Zusammenhang ist für uns das profitable Unternehmenswachstum eines der zentralen ökonomischen Kriterien. Einerseits ist es die Entwicklung der Umsatzerlöse, sprich der Einnahmen, die wir aus der Vermietung unserer Immobilien erwirtschaften. Denn nur wer kontinuierlich wächst, wird langfristig am Markt bestehen. Dabei legen wir seit jeher großen Wert auf ein

gesundes Wachstum. Unsere Kauf- und Entwicklungsentscheidungen fallen deshalb stets vor dem Hintergrund rentabler Einzelobjekte, die sich homogen in unser Gesamtportfolio einfügen. In den vergangenen Jahren ist unser Immobilienbestand jährlich in einer Größenordnung von rund 50 Mio. EUR gewachsen, was einer „gesunden“ Zunahme von durchschnittlich fünf bis zehn Prozent entspricht. Diese selektive Wachstumsstrategie ist für uns auch wichtig, um unsere hochgesteckten Profitabilitätsziele zu erreichen. Denn unsere Einkaufs- und Entwicklungsrenditen liegen im Durchschnitt bei 7%. Verbunden mit effizientem Kostenmanagement, unter anderem mit der Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien, konnten wir zur Freude unserer Aktionäre beim Gewinn kontinuierlich zulegen.

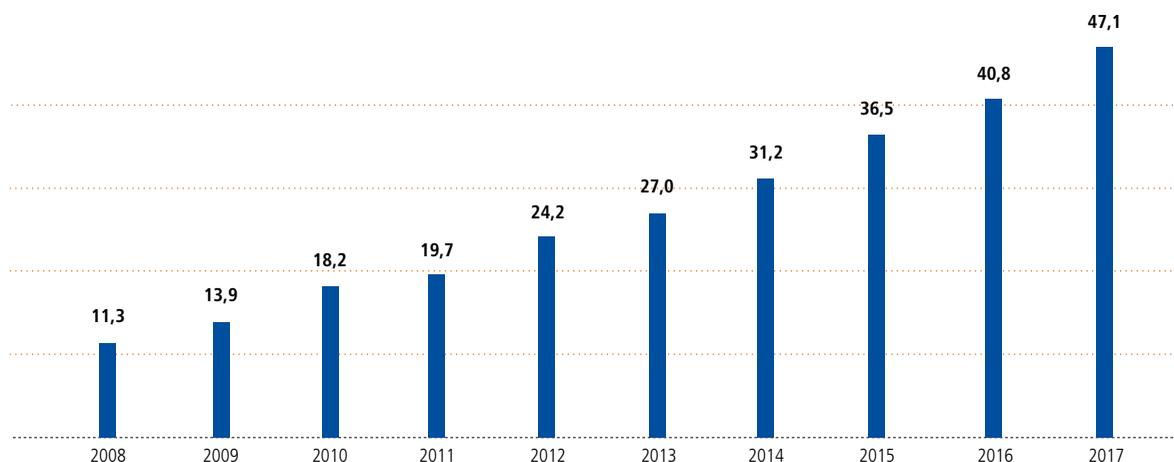
### ENTWICKLUNG DER UMSATZERLÖSE

IN MIO EUR



### ENTWICKLUNG DES BEREINIGTEN EBT

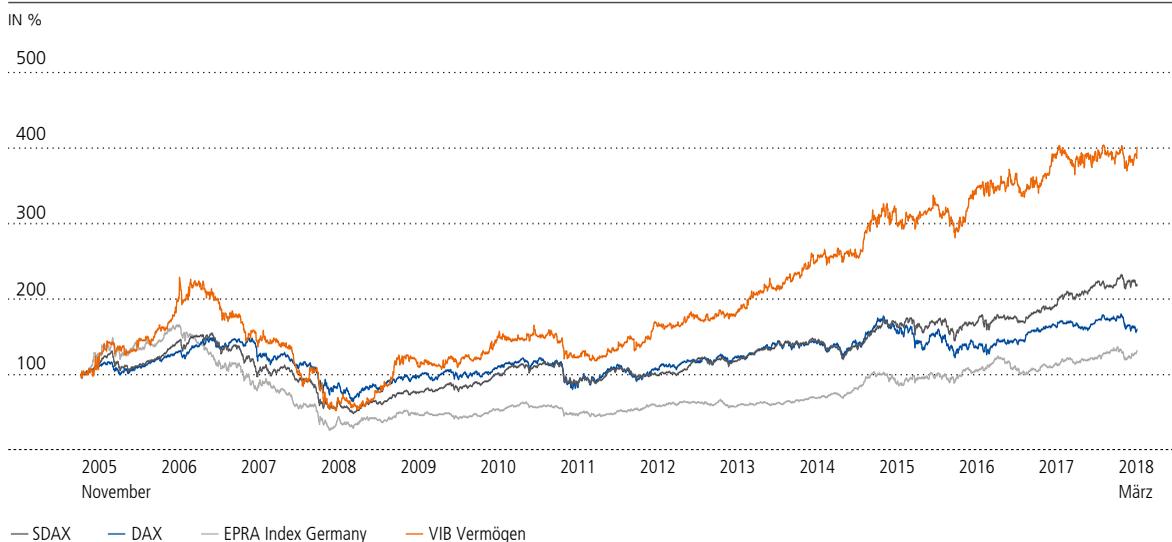
IN MIO EUR



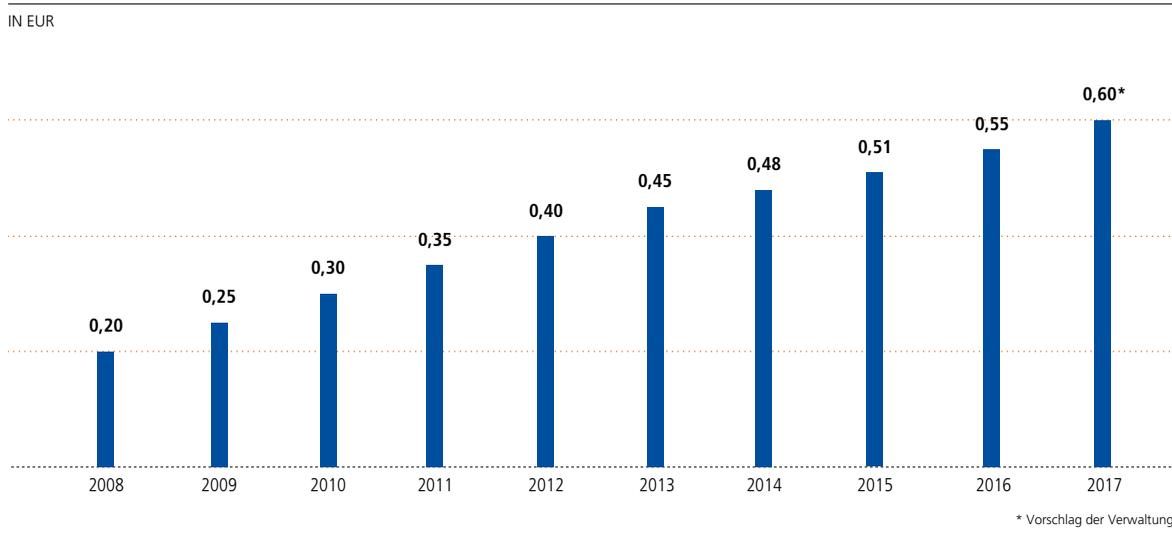
Unsere Investoren freut darüber hinaus die Entwicklung unseres Aktienkurses. Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat sich dieser nahezu vervierfacht und damit sogar die Entwicklung des Immobilienindex EPRA-Deutschland sowie die Vergleichsindizes DAX und SDAX übertroffen. Neben der Kursentwicklung ist für den Aktionär auch die Entwicklung der Dividende wichtig. Und da ist die VIB-Aktie schon seit Jahren ein verlässlicher Titel. Denn

seit dem Börsengang wurde jedes Jahr eine Dividende gezahlt, auch in Zeiten der globalen Finanzkrise. Und mehr noch. Nachdem im letzten Jahr bereits zum achten Mal in Folge die Dividende erhöht wurde, schlägt die Verwaltung für das abgelaufene Geschäftsjahr 2017 nunmehr die neunte Erhöhung der Dividende vor. Mit der Ausschüttung von 0,60 EUR je Aktie entspräche dies einer attraktiven Steigerung gegenüber dem Vorjahr von 0,05 EUR oder 9,1 %.

**ENTWICKLUNG DER VIB-AKTIE SEIT IPO**



**ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE**



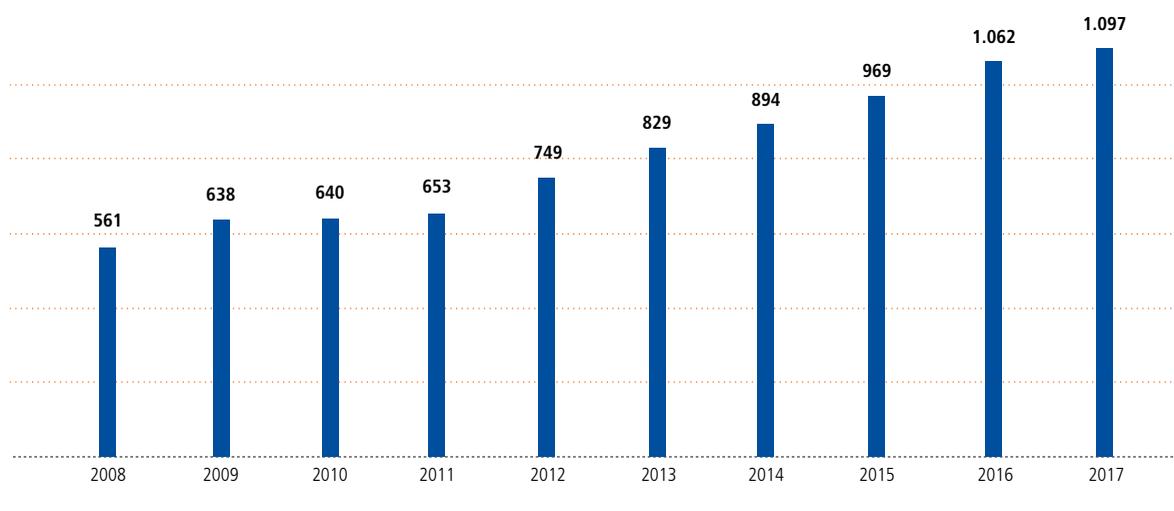
Unsere größte und wichtigste Vermögensposition sind unsere Immobilien. Unter Berücksichtigung der in 2017 erfolgten Zugänge liegt der aktuelle Gesamtwert unseres Portfolios bei rund 1,1 Mrd. Euro. Neben der Entwicklung und dem Kauf neuer Immobilien ist es aber ebenso wichtig, den Qualitätsstandard im Bestand zu sichern. Durchschnittlich fließen jährlich rund 5 % unserer Nettomieteinnahmen in entsprechende Maßnahmen wie beispielsweise die Instandsetzung von Dächern, Gebäude-

sanierungen unter neuesten energetischen Standards oder auch die Modernisierung von Einzelhandelsimmobilien wie die in 2016 erfolgte Revitalisierung des City Centers Gersthofen.

Auch bei der Bewertung unserer Immobilien sind wir nachhaltig und transparent und lassen unser Portfolio einmal im Jahr von einem externen Immobilienbewerter nach der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode bewerten.

#### ENTWICKLUNG DER INVESTMENT PROPERTIES

IN MIO. EUR



#### Ökologische Nachhaltigkeit

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

Gerade bei Neubauprojekten lassen sich ökologische Standards besonders effizient umsetzen. Die Entwicklung und der Bau neuer Logistikimmobilien war schon immer eine Kernkompetenz der VIB Vermögen AG, die wir vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise in den letzten Jahren sogar noch weiter intensiviert haben. So berücksichtigen wir bereits mit der Standortwahl wichtige

Faktoren wie den Emissions- und Schallschutz, eine optimale Nutzung der Infrastruktur oder die Schaffung notwendiger Ausgleichsflächen.

Während der Bauphase können wir eine Reihe von Maßnahmen umsetzen, die hohen ökologischen Anforderungen entsprechen, aber gleichzeitig auch kosteneffizient sind. So hat vor dem Hintergrund steigender Strompreise ein möglichst niedriger Energieverbrauch einen immer höheren Stellenwert, so dass unsere Bauvorhaben in der Regel alle Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) übererfüllen. Gleichzeitig setzen wir, soweit es die Bauvorschriften zulassen, auf recyclingfähige Materialien und nachwachsende Rohstoffe.

Darüber hinaus bevorzugen wir den Einsatz moderner und nachhaltiger Gebäudetechnologien wie zum Beispiel:

- › Effiziente Dämmsysteme und Klimatisierung über Wärmepumpen (Heizen im Winter, Kühlen im Sommer)
- › Moderne Beleuchtungssysteme und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung
- › Regenwasserversickerung, Lichtkuppeln zur Nutzung von Tageslicht
- › Ladestationen für Elektromobilität

Alle diese Maßnahmen zusammen gewährleisten hohe Standards in puncto Umweltverträglichkeit und CO<sub>2</sub>-Emissionswerte, bringen ökonomische Vorteile für unsere Mieter und sorgen nicht zuletzt für uns als Eigentümer der Immobilien für eine sehr gute Drittverwendungsmöglichkeit.

Allein in den vergangenen drei Jahren hat die VIB insgesamt rund 60 Mio. Euro in die Entwicklung von drei hochmodernen Logistikimmobilien investiert. Derzeit befinden sich zwei weitere Objekte mit einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio. Euro im Bau, die Mitte 2018 fertiggestellt werden. Weitere Vorratsgrundstücke mit einer erwarteten vermietbaren Fläche von etwa 200.000 m<sup>2</sup> sind in unserem Bestand, bei denen teilweise bereits bauvorbereitende Maßnahmen getroffen werden. Auch hier sollen in den kommenden Jahren sukzessive Immobilien mit Fokus auf den Bereich Logistik/Light Industry entwickelt werden.

Und wir selbst gehen beim Thema Nachhaltigkeit mit gutem Beispiel voran. Im März 2017 konnten wir unsere neue Firmenzentrale beziehen, die in puncto ökologischer Nachhaltigkeit Maßstäbe setzt. Bei der Realisierung dieses Bauvorhabens haben wir besonders auf den Einsatz modernster Technik geachtet. Neben den neuesten Standards in Sachen Kühl- und Klimatechnologie in Verbindung mit Wärmepumpen ist eine Photovoltaikanlage, eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, LED-Beleuchtung und Ladestationen im Bereich Elektromobilität im Einsatz.



**INTERPARK – EINSTEINSTRASSE**  
Fertigstellung 2015, Nutzfläche 55 Tm<sup>2</sup>



**INTERPARK – JUNKERSRING**  
Fertigstellung 2017, Nutzfläche 7 Tm<sup>2</sup>



**INTERPARK – KOPERNIKUSSTRASSE**  
Fertigstellung 2017, Nutzfläche 21 Tm<sup>2</sup>



**FIRMENZENTRALE DER VIB IN NEUBURG/DONAU**  
Fertigstellung 2017, Nutzfläche 2.700 m<sup>2</sup>

Ökologische Nachhaltigkeit spielt aber auch bei unseren mehr als 100 Bestandsobjekten eine wichtige Rolle. Instandhaltung, Modernisierung und Nachverdichtung sind hier die Schlagworte. Denn mit diesen Maßnahmen erhalten wir nicht nur den Wert der Immobilien, sondern sichern für unsere Mieter auch die Nutzbarkeit und Attraktivität des Standorts. Dazu gehört zum Beispiel auch die Nachrüstung moderner Beleuchtungssysteme mit dynamischer Lichtsteuerung und LED-Technologie. Die daraus resultierenden Stromersparungen liegen nicht selten bei Werten von über 80 %. Die Gesamtkosten für diese Art von Investitionen amortisieren sich in der Regel innerhalb von zwei bis drei Jahren.

Unabhängig davon ob sie ein neuentwickeltes Objekt oder eine Bestandsimmobilie mieten, wissen unsere Mieter inzwischen sehr genau, dass Ökonomie und Ökologie untrennbar miteinander verbunden sind. Ob leistungsfähige Wärmepumpen, hochwertige Gebäudedämmung oder energieeffiziente Beleuchtungssysteme – wer heute über Nachhaltigkeit bei Immobilien nachdenkt, der transformiert derzeitige Kostentreiber wie hohe Energieausgaben in künftige Gewinnparameter.



**LOGISTIK-BESTANDSOBJEKT IM GROSSRAUM MÜNCHEN**  
**Grundstücksfläche 66 Tm<sup>2</sup>, Nutzfläche 27 Tm<sup>2</sup>, Sanierung der Lichtkuppeln und der Heizanlage** Investitionsvolumen 500 T€; **Modernisierung der Beleuchtungstechnik und -steuerung** Investitionsvolumen 300 T€ – Reduzierung des Jahresstromverbrauchs von 1,4 Mio. kWh auf 0,3 Mio. kWh führt zu deutlichen Einsparungen im Gesamtenergieverbrauch



**LOGISTIK-BESTANDSOBJEKT IM GROSSRAUM MÜNCHEN**  
**Grundstücksfläche 25 Tm<sup>2</sup>, Nutzfläche 17 Tm<sup>2</sup>, Umfassende Gebäude- und Dachsanierung, Modernisierung der Brandschutzanlage, Anschluss an das Fernwärmenetz, etc.:** Investitionsvolumen 5,0 Mio. EUR

### Soziale Nachhaltigkeit

Im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit haben wir Berührungspunkte zu den verschiedensten gesellschaftlichen Gruppen. Im gemeinsamen Miteinander stehen dabei neben ökonomischen und ökologischen Fragen auch immer soziale Aspekte im Blickpunkt. Dabei sind unsere auf Dauer ausgerichteten Geschäftsbeziehungen stets geprägt vom verantwortungsvollen und fairen Umgang miteinander.

In Bezug auf gute Corporate Governance sind für uns die einschlägigen Rechtsvorschriften, insbesondere das Aktien- und Kapitalmarktrecht, die Satzung der Gesellschaft sowie die Geschäftsordnungen des Aufsichtsrats und des Vorstands die Grundlage für die Ausgestaltung und Praktizierung von nachhaltiger Unternehmensführung. Darüber hinaus gibt es eine Reihe interner Richtlinien und Prozesse, die im gesamten VIB-Konzern gelten und die jeden einzelnen Mitarbeiter zu einem rechtlich und ethisch korrekten Verhalten anhalten. Unter anderem sind das Regeln zu Geschäftsbeziehungen, zu Wettbewerbsverboten und Interessenskonflikten, zur Annahme von Geschenken sowie zum Datenschutz und der Informationstechnologie.

Gute Corporate Governance bedeutet für uns aber auch die Anwendung von Grundsätzen, die über gesetzliche Anforderungen hinausgehen. Für den Vorstand und die Mitarbeiter ist in diesem Sinne aktives und engagiertes Handeln, aber auch flexibles und zeitnahes Reagieren auf Veränderungen und Herausforderungen die Grundlage für nachhaltigen Geschäftserfolg. Dies erfordert von unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Eigeninitiative und Kompetenz aber auch die Bereitschaft für Veränderungen. Unsere Führungskräfte begegnen ihren Mitarbeitern mit einem hohen Maß an Respekt und Aufmerksamkeit und versuchen stets, das notwendige Vertrauen zu vermitteln. In der täglichen Zusammenarbeit wird Individualität respektiert und Meinungsvielfalt gefördert. Entscheidungen werden zielorientiert und konsequent umgesetzt. Dies geschieht in einer von gegenseitiger Akzeptanz und Wertschätzung geprägten Atmosphäre.

### FAZIT

Nachhaltigkeit ist für die VIB Vermögen AG seit der Gründung des Unternehmens vor fast 25 Jahren ein wesentlicher Bestandteil des täglichen Geschäfts und unserer Werte. Unser Ziel ist es, stets nicht nur für unsere Aktionäre und Mieter einen Mehrwert zu schaffen, sondern wir sehen uns in unserem Handeln auch immer der Öffentlichkeit, unseren Geschäftspartnern und zu guter Letzt auch unseren Mitarbeitern verpflichtet.

Für uns ist eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung entscheidend für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens. Nachhaltigkeitsaspekte finden dabei nicht nur Berücksichtigung im Umgang mit unseren Stakeholdern, sondern bilden auch den Kern unserer Wachstumsstrategie. Nachhaltiges und profitables Wachstum auf Basis ökologischer und sozialer Aspekte wird unser Handeln auch in den kommenden Jahren bestimmen.



**99,2** %  
Vermietungsquote  
HÖCHSTER STAND IN DER FIRMENGESCHICHTE

**47,1** Mio. €  
bereinigtes EBT  
IN DEN LETZTEN 5 JAHREN UM 74% GESTIEGEN

**1,49** €  
FFO je Aktie  
UM 39% IN DEN LETZTEN 5 JAHREN ERHÖHT

**60** ct.\*  
DIVIDENDE  
NEUNMAL IN FOLGE ERHÖHT

\* Vorschlag der Verwaltung

# KONZERN- LAGEBERICHT

---

## Detailindex

42

### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 42 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 43 Unternehmensziele und -strategie
- 44 Steuerungssystem
- 45 Mitarbeiter

45

### WIRTSCHAFTSBERICHT

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

53

### RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 53 Risikobericht
- 60 Chancenbericht

62

### PROGNOSEBERICHT

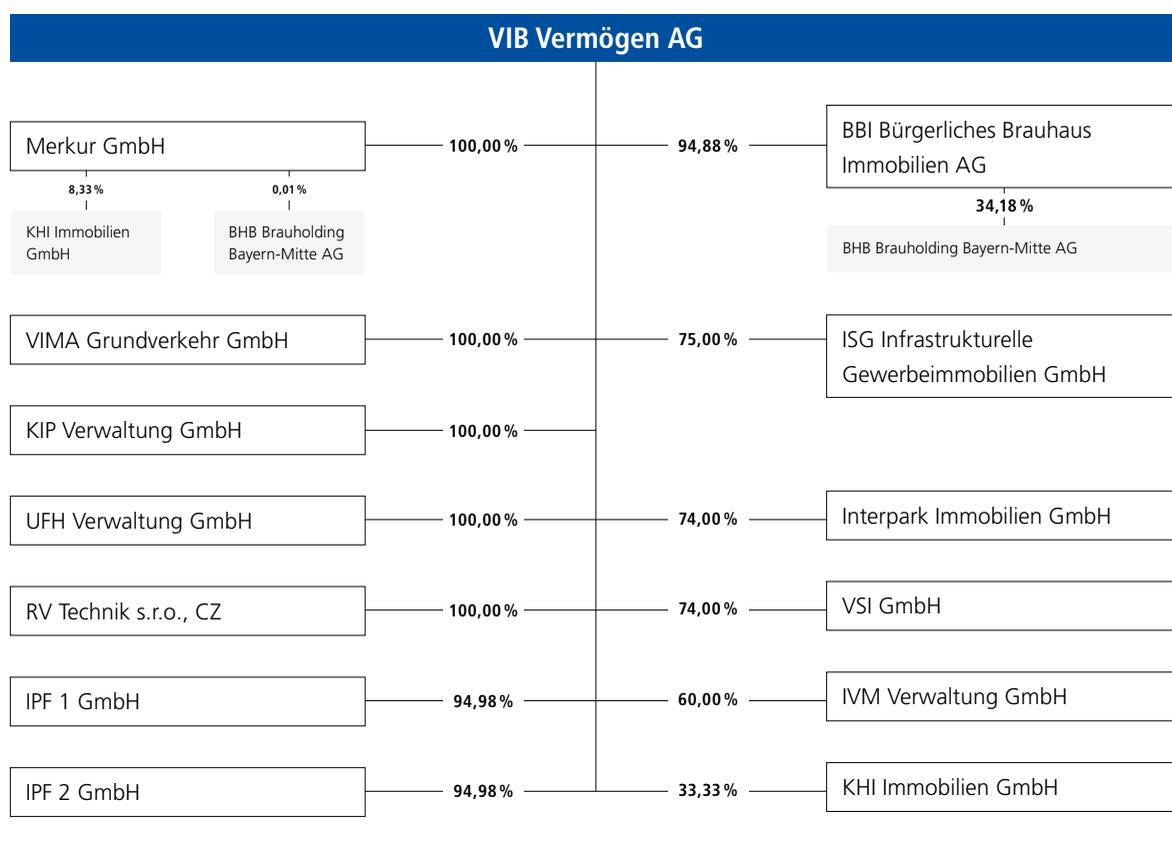
# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## 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 Aktiengesellschaft, die seit nunmehr über 20 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist. Unser Fokus liegt auf Logistik/Light-Industry- und Einzelhandelsimmobilien im wirtschaftsstarke 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 entwickeln von Grund auf neue Immobilien und erwerben bereits vermietete Bestandsobjekte, um diese dauerhaft in unser Portfolio zu übernehmen und daraus langfristige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2017 umfasste unser Portfolio insgesamt 105 attraktive Logistik- und Light-Industry-Immobilien, Fachmarktzentren, sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup>. Teil unserer Strategie ist auch, dass unsere Immobilien von eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit stets in engem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Bei dieser Verwaltungstätigkeit werden wir von unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, unterstützt.

### BETEILIGUNGSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2017



Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Immobilien AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 betrug die Beteiligungsquote unverändert 94,9 % des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG (BHB Brauholding AG), hält die VIB Vermögen AG indirekt über die BBI Immobilien AG 34,2 % der Anteile.

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

## 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

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

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

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

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

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

### NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Das Fundament jedes Immobilienprojekts ist die Finanzierung. Durch unseren engen Kontakt zum Finanz- und Kapitalmarkt finden wir stets die richtige Balance zwischen Eigen- und Fremdkapital. Auf der Fremdkapitalseite legen wir den Schwerpunkt vor allem auf Annuitätendarlehen und verfolgen damit einen nachhaltigen und langfristigen Finanzierungsansatz. Dadurch sichern wir uns nicht nur langfristig die nach wie vor niedrigen Zinsen, sondern durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen steigern wir auch kontinuierlich den Substanzwert unseres Portfolios, den sogenannten Net Asset Value (NAV). Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Bedarf die gesamte Bandbreite der sich bietenden Kapitalmaßnahmen, wie z. B. die Ausgabe von Pflichtwandelanleihen oder die Durchführung einer klassischen Kapitalerhöhung.

### INHOUSE-PORTFOLIO-VERWALTUNG

Bei der Immobilienverwaltung verzichten wir bewusst auf externe Dienstleister und setzen vielmehr auf eine effiziente Verwaltung durch unsere eigenen Mitarbeiter. Durch den intensiven Kontakt mit unseren Mietern sind wir damit in der Lage, zeitnah auf Marktveränderungen und sich wandelnde Mieterbedürfnisse zu reagieren. Eine hohe Mietertreue und die langfristige Vermietung unserer Objekte an solvente Einzelmietern ermöglichen darüber hinaus niedrige Verwaltungskosten und eine seit Jahren sehr geringe Leerstandsquote.

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

Vorrangiges Ziel im Sinne unseres Geschäftsmodells ist profitables Wachstum. Hierdurch wollen wir eine kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswertes erreichen und somit auch mit Blick auf unsere Stakeholder den langfristigen Fortbestand der Gesellschaft sicherstellen. Die wirtschaftliche Planung und Steuerung des Unternehmens verantwortet der Vorstand. Die mit Blick auf die Geschäftsstrategie festgelegten Rahmenbedingungen werden in der Jahresbudgetplanung in konkreten Zielvorgaben formuliert. Im Laufe des Jahres erfolgt anhand der wichtigsten Steuerungsgrößen die regelmäßige Überprüfung dieser Zielvorgaben. Bei festgestellten Abweichungen werden die Planungsvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

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

Die Umsatzerlöse sind Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten EBT handelt es sich um die wichtigste Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Es errechnet sich aus dem EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisation) abzüglich der Abschreibungen, Amortisation und der Zinsen. Die Bereinigung um Sonderfaktoren erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen. Der FFO ist für uns die wichtigste Kenngröße mit Blick auf die operative Entwicklung unseres Immobilienportfolios und

lässt sich aus dem EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern) ableiten. Bei der Berechnung bleiben darüber hinaus mögliche Bewertungseffekte der Immobilien, zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge, sowie sonstige Einmaleffekte ohne Berücksichtigung.

Die wichtigsten nichtfinanziellen Steuerungsgrößen der VIB sind die Leerstandsquote, der Durchschnittszinssatz der Darlehensverbindlichkeiten und die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter.

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

Die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios ist eine wichtige Kenngröße im Rahmen unserer langfristigen und nachhaltigen Finanzierungsstrategie. Neben der Summe der Darlehensverbindlichkeiten hat gerade der Durchschnittszins einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe der gesamten Zinsaufwendungen. Diese stellen gleichzeitig auch die größte Aufwandsposition in unserer Gewinn- und Verlustrechnung dar.

Darüber hinaus sind unsere Mitarbeiter ein zentraler Erfolgsfaktor unseres Geschäftsmodells und leisten mit ihrer täglichen Arbeit einen wichtigen Beitrag zur positiven Unternehmensentwicklung. Um die Zufriedenheit unserer Belegschaft sicherzustellen und weiter zu fördern, setzen wir auf ein attraktives Arbeitsumfeld und räumen einer bedarfsgerechten Aus- und Weiterbildung einen hohen Stellenwert ein.

#### STEUERUNGSKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahl	Beschreibung	2017	2016
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	83,6 Mio. EUR	79,5 Mio. EUR
EBT	Ergebnis vor Steuern (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	47,1 Mio. EUR	40,8 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit)	41,2 Mio. EUR	35,8 Mio. EUR
		<b>Wert per</b>	Wert per
		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	0,8 %	1,3 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	2,55 %	3,11 %

## 4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 33 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2016: 31 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus waren zusätzlich 5 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2016: 5 Mitarbeiter) überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung der Immobilien angestellt. Die hier entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr zusammen aus Martin Pfanzelter (Vorsitzender) und Holger Pilgenröther (Bereich Finanzen).

Die VIB fördert ihre Mitarbeiter sowohl durch interne als auch durch externe Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen. Diese richten sich stets nach den Bedürfnissen unseres Kerngeschäfts. So werden wir unserem Anspruch gerecht, das richtige Team für das Wohl unseres Unternehmens aber auch unserer Mieter und Geschäftspartner zu stellen. Nachhaltigkeit und Kontinuität prägen nicht nur unser Kerngeschäft, sondern auch unsere Personalpolitik. Wir sind stolz darauf, dass eine Vielzahl unserer Mitarbeiter bereits eine langjährige Unternehmenszugehörigkeit aufweist.

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die konjunkturelle Lage hat sich in vielen Teilen der Welt weiter aufgehellt. Stand im letzten Jahr noch ein Wachstum der Weltwirtschaft von 3,2 % zu Buche, so fiel das Plus in 2017 mit 3,6 % noch etwas größer aus. Nach Angaben des Internationalen Währungsfonds (IWF) konnten dabei die Industrieländer um 2,2 % zulegen, während das Wachstum in den Entwicklungs- und Schwellenländern mit 4,6 % deutlich höher ausfiel.

Erfreulich war in 2017 auch die Entwicklung der Eurozone, in der das Wirtschaftswachstum so stark wie seit 10 Jahren nicht mehr war. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Währungsraum hat nach Angaben der EU-Kommission um 2,2 % zugelegt, was vor allem den steigenden Konsumausgaben und Investitionen geschuldet ist. Zunehmend wirkt sich auch positiv aus, dass die Defizite und Schuldenstände in den EU-Staaten allmählich zurückgehen. Im abgelaufenen Jahr war Spanien das einzige Land, das die von der Europäischen Union gesetzte Messlatte beim Haushaltsdefizit von drei Prozent überschritten hat.

Auch die deutsche Wirtschaft konnte in 2017 ein robustes Wachstum verzeichnen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts stieg das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gegenüber 2016 um 2,2 % und damit so stark wie seit sechs Jahren nicht mehr. Wesentliche Faktoren dieser positiven Entwicklung waren wie im vergangenen Jahr auch der Konsum und die Investitionen. Während die privaten Konsumausgaben, v. a. aufgrund der weiter sinkenden Arbeitslosigkeit und der zunehmenden Anzahl der Haushalte, um 2,0 % stiegen, verzeichneten die staatlichen Konsumausgaben ein etwas moderateres Plus von 1,4 %. Bei den Gesamtinvestitionen haben sich v. a. die Bauinvestitionen (+2,6 %) sowie Investitionen in Ausrüstung, das sind vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge (+3,5 %), positiv entwickelt. Der hohe Außenhandelsüberschuss leistete ebenfalls einen Beitrag zur positiven Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts. Auch wenn der Überschuss im Vergleich zum Vorjahr etwas geringer ausfällt, so bleibt Deutschland mit einem Überschuss von mehr als 250 Mrd. EUR vor China das Land mit dem weltweit größten Leistungsbilanzsaldo.

Die Inflationsrate in Deutschland ist in 2017 auf den höchsten Stand seit fünf Jahren gestiegen. Waren und Dienstleistungen kosteten durchschnittlich 1,8 % mehr als im Vorjahr, in 2016 lag die Teuerungsrate noch bei 0,5 %. Grund für den Anstieg sind v. a. gestiegene Preise für Wohnraum,

Energie und Lebensmittel. Was die Kaufkraft der Bundesbürger angeht, so konnte nach Aussage der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) in 2017 ein Anstieg von 2,2 % erreicht werden. Im Vorjahr lag der Zuwachs bei ebenfalls erfreulichen 1,9 %.

## BRANCHENENTWICKLUNG

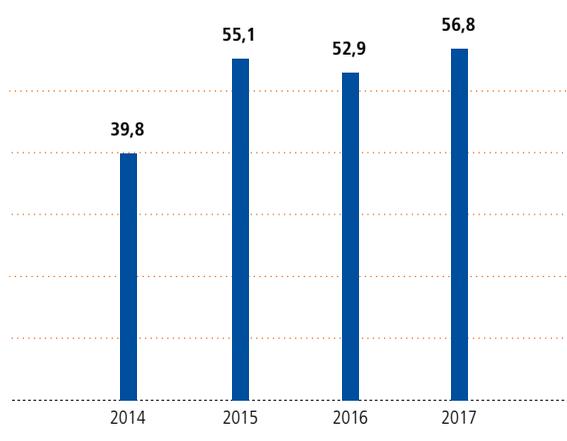
Als langfristiger Immobilienbestandhalter legt die VIB Vermögen AG ihren Fokus hauptsächlich auf die Wirtschaftsbereiche Logistik und Einzelhandel. Beide Wirtschaftssegmente haben in Deutschland in der Wertschöpfungskette einen hohen Stellenwert und erzielen seit Jahren konstante Wachstumsraten. Die Logistik ist in Deutschland nach der Automobilwirtschaft und dem Einzelhandel der drittgrößte Wirtschaftsbereich, in dem rund 3 Millionen Menschen beschäftigt sind. In 2017 hat sich der deutschlandweit erwirtschaftete Umsatz in dieser Branche um 1,9 % auf 263 Mrd. EUR erhöht. Der Einzelhandel spielt als zweitwichtigster Wirtschaftszweig in Deutschland eine ebenfalls wichtige Rolle. Aufgrund der weiter sinkenden Arbeitslosenzahlen, der guten Kaufkraft sowie des moderaten Anstiegs des Lohnniveaus hat im vergangenen Jahr der Einzelhandelsumsatz in Deutschland erneut spürbar zugelegt. Nach einem Anstieg von 3,2 % in 2016 konnte in 2017 ein ebenfalls erfreuliches Plus von 3,0 % auf nunmehr 501 Mrd. EUR Jahresumsatz erreicht werden. Beide Wirtschaftsbereiche, die Logistik und der Einzelhandel, erwirtschafteten in 2017 zusammen einen Umsatz von 764 Mrd. EUR und haben damit einen Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt von 23 %.

Was den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt angeht, so sind die Rahmenbedingungen für weitere Investitionen sehr gut. Nach Aussage von Jones Lang LaSalle (JLL), einem führenden Immobiliendienstleister in Deutschland, ist die Nachfrage immer noch hoch, besonders vor dem Hintergrund des deutlichen Renditeabstands von Immobilien im Vergleich zu Staatsanleihen. Wesentliches Kriterium für Investoren wird die Frage bleiben, wann ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus kommen wird und welche Folgen das für den Immobilieninvestmentmarkt haben könnte. Mit der Ankündigung der Europäischen Zentralbank (EZB) die Ankaufvolumina von Staats- und Unternehmensanleihen ab 2018 zu halbieren, könnte ein erster Schritt zur Normalisierung der Geldpolitik gemacht worden sein. Aus der Sicht von JLL ist ein echter Zinsschritt aber wohl nicht vor Mitte bzw. Ende des Jahres 2019 zu erwarten.

Was das Transaktionsvolumen von Immobilien mit gewerblicher Nutzung in Deutschland angeht, so wurde in 2017 ein neuer Rekord aufgestellt. Mit einem Volumen von insgesamt 56,8 Mrd. EUR wurde das nur zwei Jahre alte Allzeithoch aus dem Jahr 2015 um 1,7 Mrd. EUR oder 3,1 % übertroffen. Gegenüber 2016 lag das Plus sogar bei 3,9 Mrd. EUR oder 7,4 %. Dabei spielen, wie auch schon in den Vorjahren, ausländische Investoren eine immer größere Rolle, die mittlerweile knapp 50 % des Investitionsvolumens ausmachen. Allein bei den zehn größten Transaktionen des vergangenen Jahres traten ausländische Investoren sieben Mal als Käufer auf. Diese kommen neben den klassischen Herkunftsländern USA und Großbritannien zunehmend auch aus dem asiatischen Raum.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

IN MRD. EUR

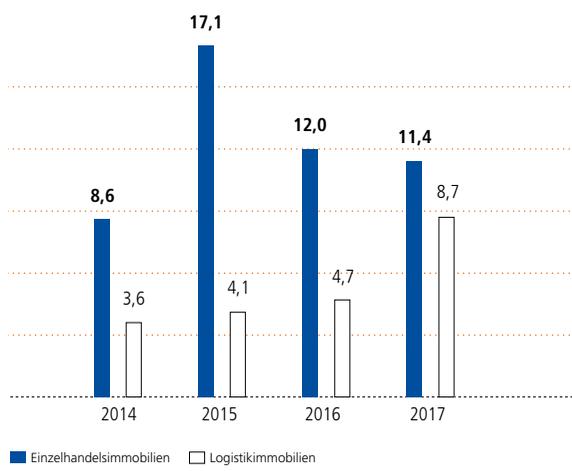


Was die Beliebtheit angeht, so ist die Assetklasse Büroimmobilien in Deutschland mit 44 % bzw. 25,0 Mrd. EUR nach wie vor an erster Stelle. Mit einem Volumen von 11,4 Mrd. EUR folgen die Einzelhandelsimmobilien auf dem zweiten Platz, wobei sich ihr Anteil gegenüber dem Vorjahr von 24 % auf 20 % verringert hat.

Ein außergewöhnliches Jahr konnte hingegen erneut der deutsche Logistik- und Immobilienmarkt verbuchen. Mit einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. EUR konnte gegenüber 2016 ein signifikantes Plus von 84 % erreicht werden. Vergleicht man die Zahlen aus dem Jahr 2017 mit dem langfristigen 5-Jahresdurchschnitt (3,3 Mrd. EUR), so liegt der Zuwachs sogar bei 166 %.

#### TRANSAKTIONSVOLUMEN DER SEKTOREN LOGISTIK UND EINZELHANDEL

IN MRD. EUR



## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

#### SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2017	Ist 2017
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>		
Summe betriebliche Erträge	81,5 bis 85,5 Mio. EUR	83,9 Mio. EUR
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	61,5 bis 64,5 Mio. EUR	64,4 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	43,0 bis 45,5 Mio. EUR	47,1 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	37,0 bis 39,5 Mio. EUR	41,2 Mio. EUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>		
	Prognose für 31.12.2017	Ist 31.12.2017
Leerstandsquote	<5,0 %	0,8 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	2,50 % bis 2,80 %	2,55 %

Die VIB blickt erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem alle selbstgesteckten Ziele erreicht bzw. übertroffen wurden.

Die betrieblichen Erträge lagen mit 83,9 Mio. EUR in der Mitte des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 81,5 und 85,5 Mio. EUR. Positiven Einfluss hatten dabei die Mieteinnahmen aus den beiden in 2017 fertiggestellten Objekten im Interpark, sowie Objekte, die in 2016 nur teilweise zum Jahresumsatz beitrugen.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT, ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse) lag im Berichtszeitraum mit 64,4 Mio. EUR am oberen Ende der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 61,5 bis 64,5 Mio. EUR. Zur positiven Ergebnisentwicklung trugen vor allem die Aufwendungen für Investment Properties bei, die weniger stark gestiegen sind als erwartet.

Beim Ergebnis vor Steuern (EBT, ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse) konnte mit 47,1 Mio. EUR die Prognose von 43,0 bis 45,5 Mio. EUR leicht übertroffen werden. Hauptgrund für diese positive Entwicklung waren niedrigere Zinsaufwendungen aufgrund des weiter gesunkenen durchschnittlichen Darlehenszinssatzes sowie im Vergleich zum Vorjahr geringere Darlehensverbindlichkeiten.

Neben den finanziellen Zielen konnten wir auch alle nicht-finanziellen Leistungsziele erfüllen bzw. übererfüllen:

Im Hinblick auf die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatten wir für den 31. Dezember 2017 einen Wert unter 5 % avisiert. Mit einer Leerstandsquote von 0,8 % erfüllten wir nicht nur unsere Prognose, sondern unterboten auch den bereits guten Wert vom 31. Dezember 2016 von 1,3 %. Diese Verbesserung erreichten wir vornehmlich durch unsere effiziente und vorausschauende Bestandsverwaltung.

Mit einem Wert von 2,55 % lag die durchschnittliche Verzinsung unseres Darlehensportfolios zum 31. Dezember 2017 innerhalb des prognostizierten Korridors von 2,50 % bis 2,80 %. Ausschlaggebend hierfür waren gleichermaßen die sehr guten Konditionen für Neufinanzierungen sowie die neu vereinbarten Konditionen für Bestandsdarlehen, deren Zinsbindung in 2017 zur Verlängerung anstand.

Auch in 2017 sind wir weiter gewachsen und haben insgesamt 29,6 Mio. EUR in neue Objekte und Grundstücke sowie die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien investiert (Vorjahr: 77,0 Mio. EUR).

Im ersten Quartal 2017 erfolgte die Fertigstellung und Übergabe einer eigenentwickelten Logistikimmobilie im Interpark Kösching. Die Nutzfläche des Objekts liegt bei rund 21.000 m<sup>2</sup> und umfasst ein Investitionsvolumen von 15,3 Mio. EUR. Anfang des dritten Quartals konnte dann ein weiteres Objekt im Interpark planmäßig an seinen Mieter übergeben werden. Es handelt sich auch hier um eine Logistikimmobilie, die mit einem Investitionsvolumen von

9,2 Mio. EUR realisiert wurde und über eine Nutzfläche von rund 6.800 m<sup>2</sup> verfügt. Mit den Mietern sind jeweils langfristige Mietverträge vereinbart, die Nettoanfangsrenditen beider Objekte liegen bei rund 8 %.

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements haben wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr auch von zwei Bestandsimmobilien getrennt. Hierbei handelte es sich um eine Immobilie mit gemischter gewerblicher Nutzung sowie um eine Einzelhandelsimmobilie. Beide Objekte hatten eine Nutzfläche von insgesamt ca. 13.700 m<sup>2</sup>. Durch die aktuell hohen Preise im Markt lagen die Verkaufserlöse bei ca. 10 Mio. EUR.

Teil unserer Investitionsstrategie ist auch die Nachverdichtung auf ungenutzten Grundstücksflächen von Bestandobjekten, die sich teilweise bereits seit vielen Jahren in unserem Bestand befinden. Da bei solchen Bauvorhaben die Grundstücke nicht neu erworben werden müssen, lassen sich hier in der Regel besonders attraktive Renditen erzielen. In diesem Zusammenhang wurde zum Jahresende im Grundig-Gewerbepark in Nürnberg ein neues Objekt fertiggestellt, für das bereits zu Baubeginn Mietverträge mit einer Laufzeit von 10 Jahren abgeschlossen waren. Die neue Immobilie verfügt über Gewerbe- und Büroflächen von insgesamt ca. 8.500 m<sup>2</sup> und wurde für 6,7 Mio. EUR realisiert.

Das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2017 insgesamt 105 Objekte (31.12.2016: 104 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,06 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2016: 1,04 Mio. m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote des Portfolios reduzierte sich weiter auf 0,8 % (31.12.2016: 1,3%). Aufgrund des größeren Immobilienportfolios stiegen die annualisierten Nettomietserlöse zum 31. Dezember 2017 auf 73,6 Mio. EUR (31.12.2016: 70,8 Mio. EUR). Gleichzeitig stieg der Marktwert des Gesamtportfolios zum Bilanzstichtag auf 1.096,7 Mio. EUR (31.12.2016: 1.061,8 Mio. EUR). Die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag bei weiterhin attraktiven 7,09 % (31.12.2016: 7,14 %).

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

#### ERTRAGSLAGE

##### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2017	2016	Veränderung
Umsatzerlöse	83.550	79.549	+5,0 %
Summe der betrieblichen Erträge	83.894	79.899	+5,0 %
EBIT	81.822	79.119	+3,4 %
EBIT (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	64.442	61.101	+5,5 %
EBT	64.453	58.820	+9,6 %
EBT (ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse)	47.073	40.802	+15,4 %
Konzernergebnis	53.938	49.403	+9,2 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert & verwässert)	1,87	1,71	+9,4 %

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2017 um 5,0 % auf 83,6 Mio. EUR (Vorjahr: 79,5 Mio. EUR). Die Gründe hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen der Neuinvestitionen 2017 sowie die im Vorjahr erworbenen Immobilien, die in 2017 erstmals über das gesamte Geschäftsjahr Mieterlöse generierten. Die Position Umsatzerlöse umfasst neben den Mieteinnahmen auch die Betriebskostenzahlungen der Mieter. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,4 Mio. EUR). Sie enthalten vornehmlich Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowie Schadensersatzleistungen. Die Summe der betrieblichen Erträge, bestehend aus Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen, stiegen um 5,0 % auf 83,9 Mio. EUR (Vorjahr: 79,9 Mio. EUR).

Die Marktbewertung unserer Immobilien und Grundstücke zum 31. Dezember 2017 führte zu Wertänderungen von Investment Properties in Höhe von 17,4 Mio. EUR (Vorjahr: 18,0 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen unserer Immobilien und Grundstücke. Im Saldo kam es zu Werterhöhungen von 21,0 Mio. EUR (Vorjahr: 20,4 Mio. EUR) sowie Wertminderungen von 3,7 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR).

Die Aufwendungen für Investment Properties beliefen sich auf 13,8 Mio. EUR (Vorjahr: 13,3 Mio. EUR). Der Anstieg resultiert hauptsächlich aus höheren Vorauszahlungen für Nebenkosten aufgrund des größeren Immobilienportfolios. Der Personalaufwand ist im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,2 Mio. EUR auf 3,6 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 3,8 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR). Unsere im Branchenvergleich effiziente Kostensituation führen wir auch auf den Umstand zurück, dass unsere Immobilien weitestgehend durch eigene Mitarbeiter verwaltet werden

und wir auch in allen anderen Aufwandspositionen ein konsequentes Kostenmanagement betreiben.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen sind gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Mio. EUR auf 0,3 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 0,1 Mio. EUR). Ursache für den Anstieg sind planmäßige Abschreibungen auf das in 2017 fertiggestellte eigengenutzte Verwaltungsgebäude der VIB Vermögen AG. Nach Abzug der Abschreibungen erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 81,8 Mio. EUR (Vorjahr: 79,1 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte der Immobilien bereinigte EBIT verbesserte sich um 5,5 % auf 64,4 Mio. EUR (Vorjahr: 61,1 Mio. EUR).

Die Erträge für „at equity bewertete Beteiligungen“, im Wesentlichen aus der BHB Brauholding AG, beliefen sich in 2017 auf 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR). In 2017 erzielten wir Zinserträge von rund 0,02 Mio. EUR (Vorjahr: 0,05 Mio. EUR). Aufgrund der geringeren Gesamtverschuldung sowie günstigerer Finanzierungsbedingungen ist die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen deutlich um 3,0 Mio. EUR oder 14,8 % auf 17,4 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 20,4 Mio. EUR). Die Aufwendungen für die Garantiedividende an die Aktionäre der BBI AG lagen wie im Vorjahr bei 0,2 Mio. EUR.

Unser Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich im Berichtsjahr um 9,6 % auf 64,5 Mio. EUR (Vorjahr: 58,8 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag das EBT bei 47,1 Mio. EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr signifikant um 15,4 % bzw. 6,3 Mio. EUR gesteigert werden (Vorjahr: 40,8 Mio. EUR). Mit diesem guten Ergebnis unterstreichen wir erneut die operative Leistungsfähigkeit des gesamten VIB-Konzerns.

Die Ertragsteuern lagen bei 10,5 Mio. EUR (Vorjahr: 9,4 Mio. EUR). Davon entfielen 4,4 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 3,4 Mio. EUR) und 6,1 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 6,0 Mio. EUR). Die Ertragsteuerquote lag bei 16,3 % (Vorjahr: 16,0 %).

Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 53,9 Mio. EUR und lag 9,2 % über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 49,4 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie betrug 1,87 EUR (Vorjahr: 1,71 EUR).

## VERMÖGENSLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Bilanzsumme	1.153.741	1.116.768	+3,3 %
Investment Properties	1.096.724	1.061.773	+3,3 %
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	570.452	574.917	-0,8 %
Eigenkapital	483.355	443.527	+9,0 %
Eigenkapitalquote	41,9 %	39,7 %	—

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns lag zum 31. Dezember 2017 bei 1.153,7 Mio. EUR (31.12.2016: 1.116,8 Mio. EUR). Der Anstieg resultierte aus der Entwicklung der langfristigen Vermögenswerte, die sich von 1.073,5 Mio. EUR auf 1.110,3 Mio. EUR erhöhten. Innerhalb dieser Position stellten die Investment Properties, also die Immobilien, Grundstücke und Anlagen im Bau mit 1.096,7 Mio. EUR (31.12.2016: 1.061,8 Mio. EUR) die größte Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen ist um 0,6 Mio. EUR auf 5,3 Mio. EUR gestiegen (31.12.2016: 4,7 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2017 bei 43,4 Mio. EUR (31.12.2016: 43,3 Mio. EUR). Wesentliche Position hierbei sind die Bankguthaben und Kassenbestände, die von 39,1 Mio. EUR auf 38,0 Mio. EUR abgenommen haben.

Infolge des gestiegenen Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2017 auf 483,4 Mio. EUR (31.12.2016: 443,5 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote lag zum Bilanzstichtag bei 41,9 % (31.12.2016: 39,7 %).

Das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage zeigten sich gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 27,6 Mio. EUR bzw. 191,2 Mio. EUR. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) wurden 5,8 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen eingestellt, so dass sich diese Position zum 31. Dezember 2017 auf 66,1 Mio. EUR erhöht hat (31.12.2016: 60,3 Mio. EUR).

Der Bilanzgewinn stieg zum Bilanzstichtag um 20,3 % auf 181,2 Mio. EUR (31.12.2016: 150,6 Mio. EUR). Hierbei wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2017 von 51,6 Mio. EUR (Vorjahr: 47,2 Mio. EUR), andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 15,2 Mio. EUR (Vorjahr: 13,4 Mio. EUR). Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöhte sich von 19,7 Mio. EUR auf 21,3 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden lagen am 31. Dezember 2017 bei 640,1 Mio. EUR (31.12.2016: 620,7 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, die um 14,9 Mio. EUR auf 587,3 Mio. EUR zunahmen (31.12.2016: 572,4 Mio. EUR).

Die passiven latenten Steuern resultierten im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Immobilien in der IFRS- und der Steuerbilanz und stiegen zum Stichtag auf 45,7 Mio. EUR (31.12.2016: 39,3 Mio. EUR). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr war hauptsächlich auf die Portfoliovergrößerung im Rahmen der Neuinvestitionen und den positiven Wertänderungen bei den Investment Properties zurückzuführen.

Die kurzfristigen Schulden sind von 52,6 Mio. EUR auf 30,3 Mio. EUR zurückgegangen. Dies ist hauptsächlich auf eine Abnahme der kurzfristigen Finanzschulden bzw. Bankdarlehen zurückzuführen, die von 41,6 Mio. EUR auf 21,1 Mio. EUR abgenommen haben. Die sonstigen Verbindlichkeiten sind um 1,6 Mio. EUR auf 7,4 Mio. EUR (31.12.2016: 9,0 Mio. EUR) zurückgegangen und beinhalten vor allem Verpflichtungen aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen.

Unsere solide Finanzlage ermöglichte uns auch im Jahr 2017 einen Großteil der Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren. Zudem haben wir im Berichtsjahr aber auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig fällige Darlehen getilgt. Nicht zuletzt durch die laufende Tilgung unserer Annuitätendarlehen konnte der Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 512,5 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2016: 470,1 Mio. EUR).

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

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Investmentproperties	1.096.724	1.061.773
Sonstiges Anlagevermögen	8.298	6.976
Anteile an assoziierten Unternehmen	5.276	4.701
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-27.299	-28.416
Nettofinanzverbindlichkeiten	-570.452	-574.917
Kapitalrücklage aus Pflichtwandelanleihen	0	0
<b>NAV / Nettovermögen (unverwässert)</b>	<b>512.547</b>	<b>470.117</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>18,58</b>	<b>17,05</b>

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

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	512.547	470.117
Effekte aus Eigenkapitalinstrumenten (Pflichtwandelanleihen)	0	0
<b>NAV / Nettovermögen (verwässert)</b>	<b>512.547</b>	<b>470.117</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
Potentielle Stammaktien aus:		
– Eigenkapitalinstrumenten (Pflichtwandelanleihen)	0	0
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>18,58</b>	<b>17,05</b>

## FINANZLAGE

Unser Finanzmanagement umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle aller Maßnahmen zur Mittelbeschaffung (Eigen- und Fremdfinanzierung) und der Mittelverwendung (Investitionen, vornehmlich der Ausbau des Immobilienportfolios). Die Sicherstellung einer nachhaltigen finanziellen Stabilität sowie eines starken Cash-Flows sind die Hauptaufgaben unseres Finanzmanagements. Zum Bilanzstichtag verfügten wir unverändert zum Vorjahr über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 12,4 Mio. EUR.

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	2017	2016	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	59.416	58.162	+1.254
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-21.748	-82.270	+60.522
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-38.806	30.114	-68.920
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	37.979	39.117	-1.138

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 59,4 Mio. EUR (Vorjahr: 58,2 Mio. EUR).

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit erhöhte sich im Geschäftsjahr von 35,8 Mio. EUR auf 41,2 Mio. EUR.

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

IN TEUR	2017	2016
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>81.822</b>	<b>79.119</b>
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	-43	25
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	271	0
Wertänderung von Investment Properties	-17.380	-18.018
	<b>64.670</b>	<b>61.126</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-17.378	-20.391
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23	48
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	152	210
Aufwand aus Garantiedividende	-166	-166
	<b>47.301</b>	<b>40.827</b>
Steueraufwand effektiv	-4.419	-3.411
	<b>42.882</b>	<b>37.416</b>
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-1.688	-1.649
<b>FFO absolut</b>	<b>41.194</b>	<b>35.767</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.779
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,49 €</b>	<b>1,30 €</b>
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	21,20 €	19,67 €
<b>FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag</b>	<b>7,03 %</b>	<b>6,61 %</b>

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 21,7 Mio. EUR, gegenüber 82,3 Mio. EUR im Vorjahr. Ursache für den Rückgang sind vor allem geringere Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties, sowie dem im Berichtszeitraum erfolgten Mittelzufluss aus der Veräußerung von zwei Bestandsobjekten.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kam es zu einem Mittelabfluss von 38,8 Mio. EUR (Vorjahr: Mittelzufluss 30,1 Mio. EUR). Während es in 2016 zu einem Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bankkrediten in Höhe von 88,0 Mio. EUR kam, so fiel dieser in 2017 mit 39,5 Mio. EUR deutlich geringer aus. Darüber hinaus lag die Tilgung von Finanzverbindlichkeiten in 2017 mit 45,1 Mio. EUR deutlich höher als noch im Vorjahr mit insgesamt 23,7 Mio. EUR. Für Zinsen im Rahmen der Finanzkredite wurden in 2017 Auszahlungen in Höhe von 17,4 Mio. EUR geleistet (Vorjahr: 20,4 Mio. EUR).

In Summe nahm der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2017 um 1,1 Mio. EUR auf 38,0 Mio. EUR ab.

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

In einem stabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Jahr 2017 weiter positiv entwickelt. Wir steigerten nicht nur unseren Umsatz und unser Ergebnis, sondern erfüllten oder übertrafen auch alle zu Beginn des Jahres 2017 veröffentlichten Prognosen. Neben der soliden Finanzlage unterstreichen auch eine gute Eigenkapitalquote und der erneut gestiegene FFO (operativer Cash Flow) und NAV (Substanzwert) die wirtschaftlich stabile Lage unseres Unternehmens.

## RISIKO- UND CHANCENBERICHT

### RISIKOBERICHT

#### RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Gem. § 290 i. V. m. § 293 HGB ist die VIB Vermögen AG zur Aufstellung eines Konzernabschlusses verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde in Einklang mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellt. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands. Dazu gehört auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung eines rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Dieses System hat die fristgerechte und ordnungsmäßige Finanzberichterstattung in Übereinstimmung mit den bestehenden gesetzlichen Regelungen zum Ziel. Das

rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist in das Kontroll- und Risikomanagementsystem der Gesellschaft integriert.

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

Die in den Rechnungslegungsprozess involvierten Abteilungen sind in quantitativer und qualitativer Hinsicht geeignet ausgestattet. Erhaltene oder weitergegebene Buchhaltungsdaten werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft. Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden kontinuierlich zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht.

Alle wichtigen Vorgänge und Prozesse werden von fachlich ausreichend qualifizierten Personen durchgeführt. Um mögliche Fehler und Abweichungen zu identifizieren und abzuwehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein.

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

#### **INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)**

Das Ziel des von der Gesellschaft eingerichteten IKS besteht darin, das Vermögen der Gesellschaft zu sichern und die betriebliche Effizienz zu steigern. Daneben soll das IKS die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens sowie die Einhaltung der internen Vorgaben und der gesetzlichen Vorschriften gewährleisten.

Das IKS umfasst alle Grundsätze, Verfahren und Maßnahmen zur Sicherung der Wirksamkeit, Wirtschaftlichkeit und Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung sowie zur Sicherung der Einhaltung der maßgeblichen rechtlichen Vorschriften. Die Kontrollmechanismen des IKS gewährleisten die Erstellung eines regelkonformen Abschlusses unter Berücksichtigung aller identifizierten Risiken sowie die Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens. Wesentliche Ziele mit Blick auf die Rechnungslegungsprozesse sind die Identifizierung und Beurteilung von Risiken, die die Übereinstimmung des Jahresabschlusses mit bestehenden Regeln gefährden könnten.

#### **RISIKOMANAGEMENTSYSTEM (RMS)**

Das RMS der VIB Vermögen AG ermöglicht eine frühzeitige Erkennung potenzieller Gefahren. Somit ist gewährleistet, dass der Vorstand zum frühestmöglichen Zeitpunkt über das Eintreten eines Risikofalls informiert ist und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen etabliert das RMS eine verlässliche Kontrollstruktur für den Rechnungslegungsprozess und gewährleistet zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit. Wenn nicht sichergestellt werden kann, dass den gesetzlichen Vorschriften und freiwillig auferlegten Pflichten entsprochen wird, wird zusätzlich externer Sachverstand in die Kontrolle einbezogen. Sofern die so erfassten und bewerteten Risiken nach bestehenden Bilanzierungsregeln Relevanz für den Jahresabschluss haben, werden diese dort berücksichtigt.

Die internen Kontrollmechanismen der VIB Vermögen AG werden regelmäßig im Rahmen der Abschlusserstellung auf ihre Effektivität geprüft und unter Berücksichtigung des Prinzips der Angemessenheit optimiert.

### **GRUNDPRINZIPIEN DES RISIKOMANAGEMENTS**

Unsere Risikopolitik unterstützt das Ziel, den Unternehmenswert über nachhaltiges Wachstum langfristig zu steigern. Wir definieren Risiko sowohl als die Gefahr möglicher Verluste aber auch entgangener Gewinne. Beides kann sowohl durch interne als auch externe Faktoren ausgelöst werden.

Das Risikomanagement bei der VIB Vermögen AG 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 sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

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

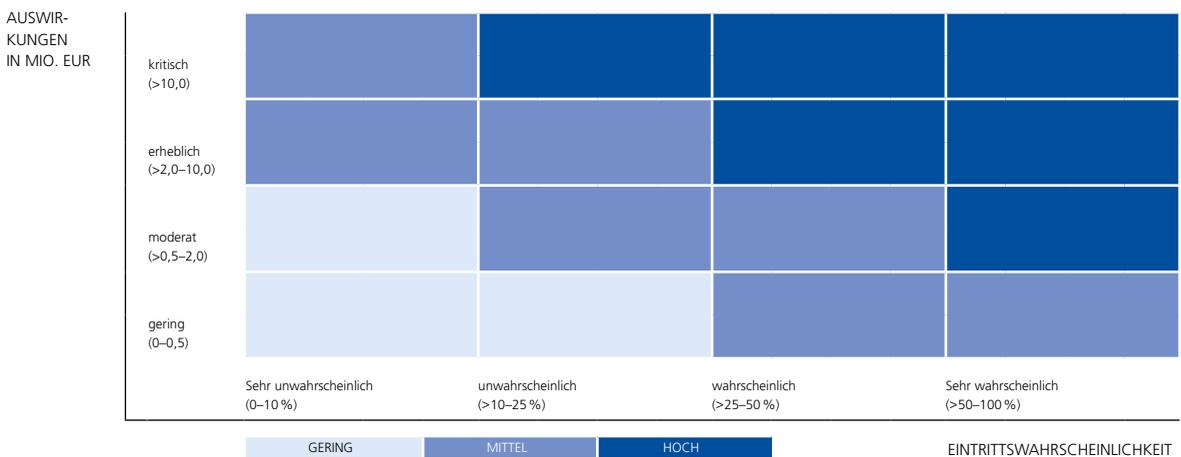
Wir unterteilen die potentiellen Risiken in vier Kategorien, die auch konzernweit in allen Tochtergesellschaften Anwendung finden:



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

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

**RISIKOMATRIX DES VIB-KONZERNS**



Einzelrisiken werden im VIB-Konzern 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 Steuerung und Abwehr 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 eine mögliche Abschwächung der wirtschaftlichen Lage mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, verbunden mit sinkenden Mietpreisen sowie einem erhöhten Leerstandsrisiko.

Durch die überwiegend langfristige Vermietung unserer Immobilien betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil unserer Mieterlöse. Um das Risiko zu minimieren, setzen wir 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 unseres Immobilienportfolios. Durch die Fokussierung der VIB auf den wirtschaftlich starken süddeutschen Raum sowie die Diversifizierung der Branchen wird ein gesamtwirtschaftliches Risiko jedoch verringert.

Wir erwarten für 2018 keine wesentlichen Änderungen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Daher stufen wir gesamtwirtschaftliche Risiken wie im Vorjahr als gering ein.

#### STANDORTRISIKO

Die Standortqualität unserer Immobilien wird von zahlreichen Faktoren, wie z. B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Kaufkraft der Bevölkerung, der Ressourcenverfügbarkeit, dem vorhandenen Arbeitskräftepotential, etc. beeinflusst. Eine Verschlechterung dieser Faktoren könnte negative Auswirkungen auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieteinnahmen haben. Durch eine umfassende Due Dilligence im Vorfeld eines Grundstückskaufs oder Immobilienakquisition wirkt die VIB einem Standortrisiko entgegen.

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

#### BEWERTUNGSRISIKO

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

Eine negative Entwicklung dieser Faktoren könnte sich auch negativ auf den Wert des Immobilienportfolios und die Ertragslage des Konzerns auswirken. Angesichts der Branchendiversifizierung, der regionalen Ausrichtung auf den wirtschaftlich starken süddeutschen Raum sowie der Fokussierung auf Projektentwicklungen und Akquisitionen in guten Lagen sehen wir hier ein nur begrenztes Risiko.

Das Risiko einer substantiellen Abwertung unseres Immobilienportfolios stufen wir daher – analog zum Vorjahr – als mittel ein.

## LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

### LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO

Als langfristiger Immobilienbestandshalter unterliegen wir einem gewissen Mietausfall- und Leerstandsrisiko. Insbesondere bei einer Abkühlung der Wirtschaft verbunden mit einer Verschlechterung der Perspektiven des Gewerbeimmobilienmarktes könnte es zu Mietausfällen und Leerständen kommen. 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.

Durch die Fokussierung auf bonitätsstarke Mieter sowie den sehr engen Kontakt unserer Mitarbeiter zu den Mietern sehen wir hier nur ein geringes Risiko. Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten bei Mietern werden auftretende Mietrückstände unverzüglich bearbeitet. Ferner legen wir bereits bei der Entwicklung bzw. dem Erwerb von Immobilien hohen Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit. Dies erleichtert im Falle eines Mietausfalls die zeitnahe Folgevermietung des Objekts.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gegenmaßnahmen stufen wir ein über das normale Maß hinausgehendes 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 Risiken entstehen, die wir jedoch aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den zuständigen lokalen Behörden 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 immer mit bonitätsstarken Generalunternehmen zusammen. Dadurch wird die Fertigstellung der Objekte i. d. R. 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: mittel).

### AKQUISITIONSRISIKO

Wir sind grundsätzlich einem Risiko aus dem Erwerb von Immobilien beziehungsweise Objektgesellschaften ausgesetzt. Hierbei kann es sich um die Nichtaufdeckung von Schäden, verdeckten Mängeln oder sonstigen Verpflichtungen handeln, welche im Rahmen der Akquisition bereits vorhanden waren. 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 VIB-Konzern – analog zum Vorjahr – als gering ein.

### KONZENTRATIONSRISIKO

In unserem Immobilienportfolio gibt es einzelne Mieter, an die mehrere Objekte vermietet sind. 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**

### **FINANZIERUNGSRISSIKO**

In Zeiten eines wirtschaftlichen Abschwungs besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen und den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellen. Für die VIB könnte das bedeuten, dass geplante Immobilienprojekte nicht oder nur noch zeitlich verzögert umgesetzt werden können und somit auch negative Effekte bei Umsatz und Ergebnis nicht auszuschließen wären.

Aufgrund der guten Eigenkapitalausstattung der VIB und der seit vielen Jahren vertrauensvollen Zusammenarbeit mit den finanzierenden Banken, stufen wir ein Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als gering ein.

### **ZINSÄNDERUNGSRISSIKO**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führt i. d. R. zu einer Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen für Bankdarlehen. Dies kann einerseits den Abschluss von Darlehensverträgen für die Finanzierung neuer Objekte, aber andererseits auch die Neuvereinbarung von Konditionen aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen betreffen.

Um uns möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinschwankungen abzusichern, schließen wir zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend 10 Jahren ab. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus nehmen wir zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch, die sich etwa am EURIBOR orientieren.

Wir erwarten für das Jahr 2018 noch keine gravierende Änderung des Zinsniveaus in Deutschland. Wir stufen ein Zinsänderungsrisiko daher analog zum Vorjahr als gering ein.

### **WECHSELKURSRISSIKO**

Bei Darlehen, Krediten und Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2017 hielten wir keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

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

### **RISIKEN BEI FINANZINSTRUMENTEN**

Zur langfristigen Sicherung günstiger Zinsen und der besseren Planbarkeit künftiger Zinsaufwendungen hat die VIB für einige Darlehen mit variabler Verzinsung Zinsswaps abgeschlossen. Diese Zinsswaps bilden zusammen mit den Grundgeschäften (Bankdarlehen) eine Sicherungsbeziehung (synthetische Festzinskredite). Mögliche Zinsänderungen und damit verbundene Wertänderungen der Swaps haben keine Auswirkung auf die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft, solange die Sicherungsbeziehung als effektiv eingestuft wird.

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

## **SONSTIGE RISIKEN**

### **RECHTS- UND VERTRAGSRISIKEN**

Die VIB ist allgemeinen Rechtsrisiken ausgesetzt, die sich aus neuer Gesetzgebung und geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen ergeben könnten. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft in Bezug auf das Immobiliengeschäft Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartnern betreffen (z. B. Miet- und Kaufverträge, Dienstleistungs- und Beraterverträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge und rechtlich relevanten Themen intern und bei Bedarf auch extern unter juristischen Gesichtspunkten geprüft.

Aktuell stufen wir ein Rechts- und Vertragsrisiko, analog zum Vorjahr, als gering ein.

### **REGULATORISCHES RISIKO**

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

Seit 3. Juli 2016 ist die EU-Marktmisbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) wirksam. Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien. Die VIB verfügt bereits durch die am regulierten Markt in München gelistete Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG über ein ausgeprägtes Kapitalmarkt-Know-How, speziell im Hinblick auf die umfangreichen Regelungen des Wertpapierhandelsgesetzes.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z. B. der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) oder der seit 3. Januar 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financials Instruments Directives). Alle wichtigen Themen werden vom Vorstand und den Fachabteilungen regelmäßig analysiert und bewertet und falls notwendig werden entsprechende Maßnahmen zur Abwehr und Reduzierung möglicher Risiken eingeleitet. Im Bedarfsfall greifen wir auch auf externe Spezialisten zurück, die uns in allen relevanten rechtlichen und regulatorischen Fragen beratend zur Seite stehen.

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

### **SCHADENSRISIKO**

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

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

Am 15. Mai 2017 kam es bei einem Einzelhandels-Objekt der BBI AG, einer Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG, zu einem Brand, infolgedessen die Immobilie komplett zerstört wurde. Für dieses Objekt besteht umfassender Versicherungsschutz mit einer ausreichend hohen Deckungssumme. Bis zum vollständigen Wiederaufbau der Immobilie erhält die BBI Mietausgleichszahlungen von der Versicherung (maximal für 36 Monate), so dass Ertragsausfälle für die BBI Immobilien AG sowie die VIB-Vermögen AG nicht zu erwarten sind. In Zusammenarbeit mit dem Mieter ist der zügige Wiederaufbau der Immobilie geplant.

Durch die regelmäßige Überprüfung der Versicherungssummen des gesamten Immobilienportfolios, auch mit Hilfe externer Versicherungsgutachter, wird ein mögliches Unterversicherungsrisiko bei der VIB auf ein Minimum reduziert.

Die VIB schätzt mögliche negative Folgen aus unvorhersehbaren und über das normale Maß hinausgehenden Schadensereignissen, analog zum Vorjahr, als gering ein.

## PERSONALRISIKO

Für uns sind die Fähigkeiten, das Know-how und die Motivation unserer Mitarbeiter wichtige Faktoren für den dauerhaften Erfolg des Unternehmens. Die Abwanderung von Leistungsträgern könnte zu einem Know-how-Verlust führen und die Nachbesetzung sowie die Einarbeitung von Fach- und Führungskräften könnte das operative Tagesgeschäft beeinträchtigen. Wir begegnen diesem Risiko mit einer gezielten und bedarfsgerechten Kompetenzentwicklung unserer Mitarbeiter, der Stärkung der Attraktivität der VIB als Arbeitgeber sowie einer starken Führungs- und Unternehmenskultur.

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

## IT-RISIKO

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe im VIB-Konzern 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 auch 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.

## **ZUSAMMENFASSEND 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 Risikoabwehr abzuleiten. Im Berichtsjahr hat sich die Risikolage der Gesellschaft gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich geändert. Nach unserer Einschätzung sind aktuell keine Risiken erkennbar, die für den Fortbestand des Unternehmens eine Gefahr darstellen könnten.

## **CHANCENBERICHT**

Neben effizientem Risikomanagement hängt nachhaltiger Geschäftserfolg auch davon ab, Chancen frühzeitig zu erkennen und diese zielgerichtet umzusetzen. Dabei strebt die VIB stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Chancen und Risiken an – mit dem Ziel, den Unternehmenswert im Sinne aller Stakeholder nachhaltig 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**

Wie im Prognosebericht erläutert, sind aus unserer Sicht sowohl die gesamtwirtschaftlichen als auch die branchenspezifischen Voraussetzungen gegeben, damit die VIB Vermögen AG ihren nachhaltigen Wachstumskurs auch in 2018 weiter fortsetzen kann.

## **CHANCEN BEI DER AKQUISITION UND ENTWICK- LUNG NEUER IMMOBILIEN**

**Netzwerk:** Wir haben 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 sowohl beim Umsatz als auch im Ergebnis zu wachsen.

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

**Branchenfokus:** Unser Investitionsfokus liegt verstärkt auf den Wachstumsbranchen Logistik und Einzelhandel. Unsere langjährige Erfahrung in diesen Branchen wollen wir auch in Zukunft nutzen, um für ein gesundes Wachstum der Gesellschaft zu sorgen.

### CHANCEN AUS DER FINANZIERUNG

Der seit Jahren enge und vertrauensvolle Kontakt zu unseren finanzierenden Banken, sowie das nach wie vor niedrige Zinsniveau wird aus unserer Sicht auch im laufenden Geschäftsjahr noch die Chance bieten, Neu- und Anschlussfinanzierungen zu attraktiven Konditionen durchzuführen. Auch wenn inzwischen in den USA die Zinsen wieder leicht steigen und in Europa das Programm der EZB zum Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen ausläuft, so ist doch kurz- bis mittelfristig nicht mit einem signifikanten Anstieg der Zinsen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund erwarten wir, dass sich der Durchschnittszinssatz für unsere Darlehensverbindlichkeiten auch im laufenden Geschäftsjahr 2018 weiter reduzieren wird.

### CHANCEN EINER VERBESSERTEN POSITION DER VIB AM KAPITALMARKT

Wie die langfristige Aktienkursentwicklung zeigt, wird die VIB Vermögen AG am Kapitalmarkt von einer breiten Investorenbasis sehr positiv wahrgenommen. Dies wird nicht zuletzt dadurch belegt, dass sich die VIB-Aktie in der Langfristbetrachtung besser als die großen Aktienindizes DAX und SDAX entwickelt hat, sondern auch im gleichen Zeitraum den für Immobiliengesellschaften relevanten Vergleich-Index „EPRA-Germany“ hinter sich gelassen hat. 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 31.12.2017 lag die Marktkapitalisierung der VIB Vermögen AG bei 585 Mio. EUR (basierend auf dem Xetra-Schlusskurs zum 30.12.2017), was einer Steigerung von rund 8 % 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 VIB als erfolgreiche Immobiliengesellschaft auch weiterhin im Börsenumfeld etablieren kann.

### CHANCEN STABILER MIETRENDITEN

Wir vereinbaren häufig indexierte Mietverträge, in deren Rahmen die Miethöhe an die Entwicklung eines Lebenshaltungskostenindex gekoppelt ist. Somit kompensiert die Zunahme der Mieterlöse größtenteils die durch die Inflation steigenden Kosten und sichert langfristig die hohe Rentabilität unserer Immobilien.

### ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER CHANCEN

Die Chancen der VIB haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändert. Die Gesellschaft sieht weiteres Wachstumspotential bei Umsatz und Ergebnis durch die Entwicklung und Akquisition attraktiver Immobilien sowie dem nach wie vor günstigen Zinsumfeld.

# PROGNOSEBERICHT

## KONJUNKTURELLE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 2018

Nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) wird die Weltwirtschaft ihren moderaten Wachstumskurs weiter fortsetzen. Die weltweite Wirtschaftsleistung soll in 2018 um 3,7 % zunehmen, was in etwa der Steigerung des abgelaufenen Jahres entspricht. Auch für die Eurozone ist der Ausblick optimistisch. Aufgrund der stabilen Rahmenbedingungen erwartet die EU-Kommission im kommenden Jahr ein solides Wirtschaftswachstum von 2,1 %.

Auch in Deutschland soll sich nach Aussage führender Wirtschaftsforschungsinstitute die positive Entwicklung der Wirtschaft fortsetzen. Ausschlaggebend hierfür werden die nach wie vor hohe Binnennachfrage, steigende Investitionen sowie die starke Auslandsnachfrage nach deutschen Produkten sein. Für das laufende Jahr wird mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 2,5 % gerechnet. Für 2019 und 2020 gehen die Fachleute von einem geringeren Wachstum von 1,7 % bzw. 1,5 % aus. Limitierende Faktoren könnten dann zunehmend stark ausgelastete Produktionskapazitäten sowie das knappe Angebot an Arbeitsleistung sein.

Nach einem weiteren erfolgreichen Jahr an den Finanzmärkten mit zahlreichen Rekordständen an den Börsen, wird auch für die Entwicklung im kommenden Jahr die Politik der Notenbanken ein wichtiger Faktor sein. Denn der globale Börsenaufschwung der letzten Jahre war unter anderem geprägt von der ultralockeren Geldpolitik der Zentralbanken. Mit den inzwischen zumindest leicht steigenden Zinsen in den USA sowie dem auslaufenden Programm der EZB zum Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen scheint die Zinswende nun eingeleitet zu sein. Doch bis es zu einer spürbaren Anhebung der Zinsen kommen wird, könnten noch Jahre vergehen. Deshalb gehen viele Finanzmarktexperten davon aus, dass der kurstreibende Effekt niedriger Zinsen an den Aktienmärkten noch einige Zeit lang anhalten dürfte. Demzufolge erwartet die Finanzbranche auch in 2018 weiter steigende Aktienkurse, allerdings in einem weniger starken Ausmaß und mit höherer Volatilität als in den Jahren zuvor.

Dank des starken wirtschaftlichen Umfelds und der niedrigen Zinsen herrschen am deutschen Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt seit Jahren positive Rahmenbedingungen. Nach Ansicht des Immobiliendienstleisters Jones Lang Lassalle (JLL) wird eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien auch weiterhin vorhanden sein, nicht zuletzt auch durch den immer noch deutlichen Renditevorteil von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlagen wie Staatsanleihen. Dank der guten Rahmenbedingungen dürfte das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien in 2018 mit 55 – 60 Mrd. EUR ähnlich hoch ausfallen, wie in 2017.

## ERWARTETE ENTWICKLUNG DES VIB-KONZERNS IM JAHR 2018

Bei unserer 12-Monatsplanung für das laufende Geschäftsjahr gehen wir weiterhin von stabilen konjunkturellen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen aus. Dabei sehen wir gerade in unserer Fokusbranche Logistik ein gutes Marktumfeld, um durch profitable Eigenentwicklungen und gezielte Akquisitionen weiter zu wachsen. Darüber hinaus werden wir weiter auf das Thema Nachverdichtung setzen, um so auch die Effizienz unseres gesamten Bestandsportfolios zu optimieren.

Die unserer Prognose zu Grunde liegende Unternehmensplanung geht von einer positiven Umsatzentwicklung auf Basis bestehender Objekte sowie der bereits laufenden Projektentwicklungen im Interpark und in Vaihingen/Enz aus, die noch in diesem Jahr fertigstellt und zu zusätzlichen Mieteinnahmen führen werden. Darüber hinaus umfasst diese Prognose keine weiteren Projektentwicklungen und Immobilienkäufe bzw. -verkäufe. Auf Basis dieser Annahmen rechnet der Vorstand für das laufende Geschäftsjahr 2018 mit Umsatzerlösen von 85,0 bis 89,0 Mio. EUR (2017: 83,6 Mio. EUR).

Neben einer nachhaltigen Umsatzentwicklung legen wir weiterhin großen Wert auf eine wettbewerbsfähige Kostensituation. Dazu gehört für uns einerseits die effiziente Verwaltung unseres Immobilienbestands durch eigene Mitarbeiter. Andererseits haben wir einen hohen Qualitätsanspruch an unsere Immobilien, so dass wir auch laufend in die Modernisierung und Instandsetzung unseres Portfolios investieren. Darüber hinaus erwarten wir aufgrund des günstigen Zinsumfelds und unter den oben getroffenen Annahmen zur Entwicklung unseres Immobilienportfolios weiter sinkende Zinsaufwendungen. Für 2018 rechnen wir mit einem EBT vor Bewertungseffekten und Sonderinflüssen zwischen 48,0 und 50,5 Mio. EUR (2017: 47,1 Mio. EUR). Beim FFO erwarten wir für das laufende Jahr ebenfalls eine Steigerung auf 42,0 bis 44,5 Mio. EUR (2017: 41,2 Mio. EUR).

Ohne Berücksichtigung weiterer Projektentwicklungen und Immobilienakquisitionen rechnen wir für das laufende Jahr mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2017: 0,8 %). Darüber hinaus erwarten wir aufgrund des günstigen Zinsumfelds eine weitere, moderate Reduzierung des Durchschnittszinssatzes für unsere Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2017: 2,55 %).

Für den Erfolg unseres Geschäftsmodells spielen unsere Mitarbeiter eine wichtige Rolle. Damit wir auch zukünftig auf eine gut qualifizierte und hoch motivierte Belegschaft zurückgreifen können, werden wir auch im kommenden Jahr für ein attraktives Arbeitsumfeld sowie bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sorgen.

Unsere Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung darstellen. Alle über diese Unternehmensplanung hinausgehenden Chancen und Risiken sind im Chancen- und Risikobericht dieses Geschäftsberichts erläutert. Eine gravierende Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, des allgemeinen Zinsniveaus oder des deutschen Gewerbeimmobilienmarktes könnte die Erreichung unserer Prognose beeinflussen.

Neuburg/Donau, 12. April 2018



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)



# KONZERN- ABSCHLUSS

## Detailindex

### 66

#### KONZERNABSCHLUSS

- 66 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 67 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 68 IFRS-Konzern-Bilanz
- 70 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 72 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

### 74

#### KONZERNANHANG

- 74 A. Allgemeine Angaben und Darstellung  
des Konzernabschlusses
- 75 B. Anwendung von neuen  
Rechnungslegungsstandards
- 80 C. Konsolidierungskreis und  
Rechnungslegungsmethoden
- 102 D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung  
und zur Bilanz
- 136 Bestätigungsvermerk

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
<b>Umsatzerlöse</b>	D.1	<b>83.550</b>	<b>79.549</b>
Sonstige betriebliche Erträge	D.2	344	350
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>83.894</b>	<b>79.899</b>
Wertänderungen von Investment Properties	D.3	17.380	18.018
Aufwendungen für Investment Properties	D.4	-13.775	-13.292
Personalaufwand	D.5	-3.621	-3.797
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	-1.785	-1.647
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>82.093</b>	<b>79.181</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D.7	-271	-62
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>81.822</b>	<b>79.119</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	152	210
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D.11	23	48
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.12	-17.378	-20.391
Aufwand aus Garantiedividende	D.13	-166	-166
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>64.453</b>	<b>58.820</b>
Ertragsteuern	D.14	-10.515	-9.417
<b>Konzernergebnis</b>		<b>53.938</b>	<b>49.403</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		51.604	47.240
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D.16	2.334	2.163
<b>ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.17	1,87	1,71
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>1,87</b>	<b>1,71</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.17	1,87	1,71
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>1,87</b>	<b>1,71</b>

# IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2017

IN TEUR	Anhang	2017	2016
<b>Konzernergebnis</b>		<b>53.938</b>	<b>49.403</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-53	-1
Ertragsteuereffekt		0	0
		<b>-53</b>	<b>-1</b>
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		2.170	1.513
Ertragsteuereffekt	D.25	-316	-214
		<b>1.854</b>	<b>1.299</b>
<b>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>1.801</b>	<b>1.298</b>
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		1	-157
Ertragsteuereffekt	D.25	0	26
		<b>1</b>	<b>-131</b>
<b>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>1</b>	<b>-131</b>
<b>Übriges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.802</b>	<b>1.167</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>55.740</b>	<b>50.570</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		53.356	48.374
nicht beherrschende Aktionäre		2.384	2.196

# IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

## AKTIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2017	31.12.2016
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	D.19	14	31
Sachanlagen	D.19	8.284	6.945
Investment Properties	D.20	1.096.724	1.061.773
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.21	5.276	4.701
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.110.298</b>	<b>1.073.450</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D.22	4.138	2.697
Forderungen aus Ertragsteuern	D.22	0	12
Bankguthaben und Kassenbestände	D.23	37.979	39.117
Aktive Rechnungsabgrenzung		1.326	1.492
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>43.443</b>	<b>43.318</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.153.741</b>	<b>1.116.768</b>

**PASSIVA**

IN TEUR	ANHANG	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital</b>	D. 25		
Gezeichnetes Kapital		27.580	27.580
Kapitalrücklage		191.218	191.218
Gewinnrücklage		66.071	60.261
Bilanzgewinn		181.208	150.582
		<b>466.077</b>	<b>429.641</b>
Cash Flow Hedges		-3.985	-5.789
Fremdwährungsumrechnung		-58	-5
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		21.321	19.680
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>483.355</b>	<b>443.527</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.27	587.296	572.404
Derivative Finanzinstrumente	D.28	4.831	7.001
Latente Steuern	D.29	45.682	39.269
Pensionsrückstellungen	D.30	2.288	2.009
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>640.097</b>	<b>620.683</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.31	21.135	41.630
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.33	784	441
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D.34	827	1.281
Sonstige Verbindlichkeiten	D.35	7.352	8.995
Passive Rechnungsabgrenzung		191	211
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>30.289</b>	<b>52.558</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.153.741</b>	<b>1.116.768</b>

# IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

IN TEUR	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis (nach Steuern)	53.938	49.403
+/- Zinsergebnis	17.355	20.343
+/- Ertragsteueraufwand	10.515	9.417
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	271	62
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	279	218
+/- Fair Value Änderungen Investment Properties	-17.380	-18.018
+/- Ergebnisse von assoziierten Unternehmen	-152	-210
+/- gezahlte Ertragsteuern	-4.064	-3.440
<b>Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)</b>	<b>60.762</b>	<b>57.775</b>
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-10	-14
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	325	-1.044
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-1.661	1.445
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)</b>	<b>59.416</b>	<b>58.162</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-21
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.599	-6.035
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-29.652	-76.971
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-941	-1.503
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	10.444	2.260
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-21.748</b>	<b>-82.270</b>

IN TEUR	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	39.500	88.000
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	–15.912	–13.877
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	–45.103	–23.730
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	0	0
+ erhaltene Zinsen	23	48
+ erhaltene Dividenden	64	64
– gezahlte Zinsen	–17.378	–20.391
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>–38.806</b>	<b>30.114</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	59.416	58.162
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	–21.748	–82.270
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	–38.806	30.114
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>–1.138</b>	<b>6.006</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	39.117	33.111
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>37.979</b>	<b>39.117</b>

# IFRS-KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

IN TEUR

---

**Stand 01.01.2017**

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 31.12.2017**

FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2016 BIS 31. DEZEMBER 2016

---

**Stand 01.01.2016**

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 31.12.2016**

Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Gewinn-rücklagen	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungs-umrechnung	Bilanzgewinn	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>60.261</b>	<b>-5.789</b>	<b>-5</b>	<b>150.582</b>	<b>19.680</b>	<b>443.527</b>
0	0	0	0	0	51.604	2.334	53.938
0	0	0	1.804	-53	1	50	1.802
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.804</b>	<b>-53</b>	<b>51.605</b>	<b>2.384</b>	<b>55.740</b>
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	5.810	0	0	-5.810	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	-15.169	-743	-15.912
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>66.071</b>	<b>-3.985</b>	<b>-58</b>	<b>181.208</b>	<b>21.321</b>	<b>483.355</b>
<b>26.308</b>	<b>192.410</b>	<b>55.914</b>	<b>-7.052</b>	<b>-5</b>	<b>121.235</b>	<b>17.944</b>	<b>406.754</b>
0	0	0	0	0	47.240	2.163	49.403
0	0	0	1.263	0	-129	33	1.167
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.263</b>	<b>0</b>	<b>47.111</b>	<b>2.196</b>	<b>50.570</b>
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	4.347	0	0	-4.347	0	0
1.272	-1.192	0	0	0	0	0	80
0	0	0	0	0	-13.417	-460	-13.877
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>60.261</b>	<b>-5.789</b>	<b>-5</b>	<b>150.582</b>	<b>19.680</b>	<b>443.527</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## A. ALLGEMEINE ANGABEN UND DARSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 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 zukunftssträchtigen und wachstumsstarken Regionen in Süddeutschland.

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

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

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

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

## **B. ANWENDUNG 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 2017 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 die VIB Vermögen AG relevanten Rechnungslegungsvorschriften wurden von der Gesellschaft im Geschäftsjahr erstmals angewandt. Sämtliche Änderungen wirken sich nicht wesentlich auf den Konzernabschluss der Gesellschaft aus.

Im Rahmen seiner Initiative zu Angaben hat das IASB im Januar 2016 Änderungen an IAS 7 Kapitalflussrechnung veröffentlicht. Die Änderungen verlangen zusätzliche Anhangangaben zu finanziellen Verbindlichkeiten aus Finanzierungsaktivitäten mit dem Ziel, die Informationen über die Veränderung der Verschuldung des Unternehmens zu verbessern. Wir verweisen dazu auf die Angaben in Kapitel D Punkt 37. Kapitalflussrechnung. Da die Neuregelungen prospektiv anzuwenden sind, müssen im Jahr der Erstanwendung keine Vergleichsangaben gemacht werden.

Ebenfalls im Januar 2016 hat das IASB Änderungen an IAS 12 Ertragsteuern - Ansatz von aktiven latenten Steuern bei nicht realisierten Verlusten veröffentlicht. Die Änderungen bringen die folgenden Klarstellungen mit sich:

- › Werden festverzinsliche Wertpapiere aufgrund eines gestiegenen Marktzinssatzes mit einem beizulegenden Zeitwert angesetzt, der unter dem Steuerwert liegt, so resultiert daraus eine temporäre Differenz;
- › Im Rahmen der Schätzung des künftigen steuerlichen Einkommens darf eine Verwertung von Vermögenswerten über ihren IFRS-Buchwert unterstellt werden, wenn sie wahrscheinlich ist;
- › Bei der Beurteilung der Werthaltigkeit aktiver latenter Steuern ist auf das steuerliche Einkommen vor Umkehr etwaiger abzugsfähiger temporärer Differenzen abzustellen. Daneben ist nur solches steuerliches Einkommen relevant, gegen das Aufwendungen/Verluste aus der Umkehr abzugsfähiger temporärer Differenzen verrechnet werden können.

Im September 2014 hat das IASB im Rahmen des Projekts „Jährliche Verbesserungen an den IFRS“ mit dem Zyklus 2012 – 2014 Änderungen und Klarstellungen an den Standards IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34 veröffentlicht. Wesentliche Auswirkungen für den VIB Vermögen AG Konzern ergeben sich daraus nicht.

Im Dezember 2016 veröffentlichte das IASB mit „Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014-2016“ einzelne Änderungen an den Standards IFRS 1, IAS 28, IFRS 12 und IFRS 7. Die Änderungen an IFRS 12 sind erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen, wohingegen die Änderungen an den übrigen Standards erst für Geschäftsjahre ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden sind. Wesentliche Auswirkungen für den Konzernabschluss der VIB AG ergeben sich daraus nicht.

## **VERÖFFENTLICHTE RECHNUNGSLEGUNGSVERLAUTBARUNGEN – NOCH NICHT UMGESETZT –**

Das IASB und das IFRIC haben die im Folgenden beschriebenen Verlautbarungen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2017 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren bzw. deren Anerkennung durch die EU bislang noch aussteht. Diese Rechnungslegungsverlautbarungen werden von der VIB AG 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.

### **IFRS 9**

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. Durch IFRS 9 derzeit nicht ersetzt werden jedoch die Regelungen für einen Portfolio Fair Value Hedge gegen Zinsänderungsrisiken. Der ursprünglich diesen Themenbereich betreffende Teil des IFRS 9-Projekts wurde als gesondertes Projekt der IASB-Agenda unter dem Stichwort „Macro Hedges“ weiterverfolgt, da damit höhere zeitliche Anforderungen einhergehen.

Die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 9 auf den Konzernabschluss sind abhängig von den Finanzinstrumenten, die der Konzern zum Erstanwendungszeitpunkt hält, den wirtschaftlichen Bedingungen zu diesem Zeitpunkt sowie von der Wahl der Rechnungslegungsmethoden und der künftigen Ermessensentscheidungen (wir verweisen auf Kapitel D Punkt 43. Kategorien von Finanzinstrumenten).

Die VIB AG hat im Geschäftsjahr analysiert, welche Auswirkungen die Erstanwendung von IFRS 9 auf den Konzernabschluss der Gesellschaft haben wird. Dabei wurden zunächst die folgenden Themenbereiche des IFRS 9 als für die Gesellschaft relevant eingestuft:

- › Klassifizierung und Bewertung nach IFRS 9
- › Wertminderungsmodell nach IFRS 9
- › Hedge Accounting

Unter Berücksichtigung seiner finanziellen Positionen zum 31. Dezember 2017 hat der Konzern festgestellt, dass die Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften des IFRS 9 für finanzielle Vermögenswerte und Schulden nicht zu einem wesentlichen Erstanwendungseffekt führen. Es existieren derzeit keine finanzielle Vermögenswerte, die bisher zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden, nach IFRS 9 jedoch zum Fair Value zu bewerten sind.

Das neue expected loss-Wertminderungsmodell des IFRS 9 führt dazu, dass Wertminderungen gegebenenfalls früher erfasst werden und volatiliter werden als gegenüber der Anwendung des incurred loss-Modells des IAS 39. Im Konzern unterliegen finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet werden, dem expected loss Modell des IFRS 9. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Anwendung des IFRS 9 Wertminderungsmodells für finanzielle Vermögenswerte zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 gegenüber dem bisherigen Wertminderungsmodell zu keinen wesentlichen Anpassungen führen wird.

Der Konzern wendet IFRS 9 retrospektiv (IAS 8) unter Berücksichtigung der speziellen Übergangsvorschriften des IFRS 9 an. Danach werden die Vorjahreswerte nicht angepasst, sondern evtl. Effekte in den Gewinnrücklagen zum 1. Januar 2018 erfasst.

Im Hinblick auf das Hedge Accounting wird die Gesellschaft voraussichtlich die Regelungen des IAS 39 zulässigerweise beibehalten. Der Konzern setzt derzeit ausschließlich Zinsswaps zur Absicherung von Zinsrisiken ein. Die bestehenden Sicherungsbeziehungen erfüllen nach Einschätzung der VIB AG auch die Voraussetzungen zum Hedge Accounting nach IFRS 9. Insofern würde sich, selbst bei prospektiver Anwendung von IFRS 9 ab 1. Januar 2018 kein Effekt aus der Erstanwendung der Vorschriften ergeben.

### **IFRS 15**

Im Mai 2014 veröffentlichte das IASB IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden. In IFRS 15 wird geregelt, wann und in welcher Höhe Erlöse zu erfassen sind. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Die Anwendung von IFRS 15 ist für alle Anwender verpflichtend und gilt für fast alle Verträge mit Kunden. Die wesentlichen Ausnahmen allerdings sind Leasingverhältnisse, Finanzinstrumente und Versicherungsverträge. Infolgedessen ersetzt IFRS 15 die bisher relevanten Standards (IAS 18, IAS 11 und IFRIC 13) zur Erlöserfassung sowie relevante Interpretationen. Außerdem wurden Änderungen zu IFRS 15 im April 2016 veröffentlicht, welche beim Übergang auf IFRS 15 Klarstellungen und Erleichterungen schaffen. Der Standard ist erstmals für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen.

Der neue Standard sieht im Gegensatz zu den aktuell gültigen Vorschriften ein einziges, prinzipienbasiertes fünfstufiges Modell vor, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. Gemäß diesem fünfstufigen Modell ist zunächst der Vertrag mit dem Kunden zu bestimmen (Schritt 1). In Schritt 2 sind die eigenständigen Leistungsverpflichtungen des Vertrags zu identifizieren. Anschließend (Schritt 3) ist der Transaktionspreis zu bestimmen, wobei explizite Vorschriften zur Behandlung von variablen Gegenleistungen, Finanzierungskomponenten, Zahlungen an den Kunden und Tauschgeschäfte vorgesehen sind. Nach der Bestimmung des Transaktionspreises ist in Schritt 4 die Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen vorzunehmen. Basis hierfür sind die Einzelveräußerungspreise der einzelnen Leistungsverpflichtungen. Abschließend (Schritt 5) kann der Erlös erfasst werden, sofern die Leistungsverpflichtung durch das Unternehmen erfüllt wurde. Voraussetzung hierfür ist die Übertragung der Verfügungsmacht an der Ware bzw. der Dienstleistung auf den Kunden.

Bei Abschluss eines Vertrags ist nach IFRS 15 festzustellen, ob die aus dem Vertrag resultierenden Erlöse zu einem bestimmten Zeitpunkt oder über einen Zeitraum hinweg zu erfassen sind. Dabei ist zunächst anhand bestimmter Kriterien zu klären, ob die Verfügungsmacht an der Leistungsverpflichtung über einen Zeitraum übertragen wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Erlös zu dem Zeitpunkt zu erfassen, an dem die Verfügungsmacht auf den Kunden übergeht. Wird die Verfügungsmacht hingegen über einen Zeitraum übertragen, darf eine Erlösrealisierung über den Zeitraum nur dann erfolgen, sofern der Leistungsfortschritt mithilfe von input- oder outputorientierten Methoden verlässlich ermittelbar ist.

Schließlich enthält der Standard neue, umfangreichere Vorschriften in Bezug auf Angaben, die zu den Erlösen im IFRS Abschluss zu leisten sind.

Der Konzern hat eine Beurteilung der möglichen Auswirkungen der Anwendung des IFRS 15 auf seinen Konzernabschluss durchgeführt.

Der Konzern erzielt Umsatzerlöse in den folgenden wesentlichen Bereichen:

- › Erlöse aus Nettokaltmieten
- › Erlöse aus Betriebskosten

Die VIB AG kommt zu der Einschätzung, dass sich im Hinblick auf die Realisierung von Mieterlösen keine wesentlichen Abweichungen zur bisherigen Praxis ergeben. Ebenso kommt der Konzern zu der Einschätzung, dass im Hinblick auf die Erlöse aus Betriebskosten die Bruttodarstellung weiterhin sachgerecht ist, da der Konzern unter Abwägung der im Standard und in der Literatur zu findenden Kriterien, zum vorläufigen Ergebnis kommt, weiterhin die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten innezuhaben. Die Umsatzerlöse sind zu erfassen, wenn die Verfügungsmacht über die entsprechenden Dienstleistungen auf den Kunden übertragen wird. Somit werden hinsichtlich der zeitlichen Erfassung der Umsatzerlöse keine wesentlichen Abweichungen zur bisherigen Praxis erwartet. Unter Beachtung, dass IFRS 15 die Verteilung des Transaktionspreises auf die einzelnen Leistungsverpflichtungen auf Basis der Einzelveräußerungspreise erfordert, geht der Konzern davon aus, dass diese Verteilung nicht wesentlich von der derzeit vorgenommenen Aufteilung abweicht.

Der Konzern plant, zum Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung die in IFRS 15 vorgesehene modifizierte retrospektive Methode anzuwenden.

#### **IFRS 16**

Das IASB hat im Januar 2016 den Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leasingverhältnisse veröffentlicht. IFRS 16 enthält ein umfassendes Modell zur Identifizierung von Leasingvereinbarungen und zur Bilanzierung beim Leasinggeber und Leasingnehmer. Kernaspekt des neuen Standards ist es, beim Leasingnehmer generell alle Leasingverhältnisse und die damit verbundenen vertraglichen Rechte und Verpflichtungen in der Bilanz zu erfassen. Die bisher unter IAS 17 erforderliche Unterscheidung zwischen Finanzierungs- und Operating-Leasingverträgen entfällt damit künftig für den Leasingnehmer. Beim Leasinggeber sind die Regelungen des neuen Standards dagegen ähnlich zu den bisherigen Vorschriften des IAS 17. Die Leasingverträge werden weiterhin entweder als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse klassifiziert. Die neuen Regelungen sind verpflichtend für Geschäftsjahre, die am oder nach 1. Januar 2019 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewendet wird.

Der Konzern prüft derzeit die Auswirkungen des IFRS 16. Zum 31. Dezember 2017 hat der Konzern Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Miet- und Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 83 (siehe hierzu Kapitel D Punkt 39. Leasingvereinbarungen). Im Gegensatz zu IFRS 16 verlangt IAS 17 weder die Erfassung eines Right-of-Use-Vermögenswerts noch einer Leasingverbindlichkeit für diese zukünftigen Zahlungen. Stattdessen werden entsprechende Angabepflichten gefordert. Der Konzern prüft derzeit, welche Vertragsverhältnisse ein Leasingverhältnis im Sinne des IFRS 16 darstellen. Eine vorläufige Einschätzung deutet darauf hin, dass die bestehenden Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von TEUR 83 Leasingverhältnisse im Sinne des IFRS 16 darstellen und daher entsprechende RoU-Vermögenswerte und Leasingverbindlichkeiten bei Anwendung von IFRS 16 zu bilanzieren wären, sofern im Einzelfall nicht die Ausnahmen für kurzfristige Leasingverhältnisse oder geringwertige Vermögenswerte greifen. Eine verlässliche Schätzung zur Höhe des finanziellen Effekts kann erst nach Abschluss dieser Überprüfung abgegeben werden.

Bei Finanzierungsleasingverhältnisse mit dem Konzern als Leasinggeber wird nicht davon ausgegangen, dass die Anwendung von IFRS 16 wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben wird.

## SONSTIGE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Im September 2014 hat das IASB Änderung an IFRS 10 und IAS 28 Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture veröffentlicht. Aus der Überarbeitung geht eine Klarstellung bezüglich Transaktionen zwischen Investoren und assoziierter Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen hervor. Der Endorsement-Prozess wurde im Februar 2015 ausgesetzt und der Zeitpunkt des Inkrafttretens auf unbestimmte Zeit verschoben.

Im Dezember 2016 veröffentlichte das IASB „Jährliche Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014–2016“. Im Rahmen des jährlichen Verbesserungsprozesses des IASB werden innerhalb einzelner IFRS Änderungen vorgenommen, um Inkonsistenzen zu anderen Standards zu eliminieren oder deren Inhalt zu präzisieren. Betroffen sind die Standards IFRS 1, IAS 28, IFRS 12, IFRS 7. Die Änderungen an IFRS 12 sind erstmalig für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2017 beginnen. Die übrigen Änderungen gelten für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Der VIB Konzern erwartete keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Weiter hat das IASB im Dezember 2016 IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen bekannt gegeben. Die Interpretation adressiert eine Anwendungsfrage zu IAS 21. Klargestellt wird, auf welchen Zeitpunkt der Wechselkurs für die Umrechnung von Transaktionen in Fremdwährungen zu ermitteln ist, die erhaltene oder geleistete Anzahlungen beinhalten. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den VIB Konzern werden nicht erwartet.

Daneben wurde im Dezember 2016 Änderung an IAS 40 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien veröffentlicht. Die Änderung von IAS 40 dient der Klarstellung, in welchen Fällen Übertragungen in den oder aus den Bestand an Investment Property möglich sind. Übertragungen sind danach zulässig, wenn es Belege für eine Nutzungsänderung der Immobilien gibt:

- › Als Folge der Nutzungsänderung darf die Immobilie nachweislich nicht mehr die Anforderungen für die Einstufung als Investment Property erfüllen oder sie muss sie erstmals erfüllen.
- › Die bloße Absicht des Unternehmens, die Immobilie künftig anders zu nutzen, genügt für eine Übertragung nicht.
- › Die Auflistung möglicher Belege für eine Nutzungsänderung in IAS 40.57 ist als nicht abschließend erklärt worden.

Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2018 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzern werden derzeit nicht erwartet.

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

Im Oktober 2017 hat das IASB Änderungen an IFRS 9 – Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung – herausgegeben, um Bedenken in Bezug darauf zu adressieren, wie bestimmte finanzielle Finanzinstrumente mit Vorfälligkeitsregelungen nach IFRS 9 Finanzinstrumente klassifiziert werden. Darüber hinaus stellt der IASB einen Aspekt der Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten infolge einer Modifikation klar. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Auswirkungen auf den VIB Konzern werden derzeit untersucht.

Ebenfalls im Oktober 2017 veröffentlichte das IASB Änderungen an IAS 28 – Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures. Damit wird klargestellt, dass ein Unternehmen IFRS 9 Finanzinstrumente auf langfristige Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture anwendet, die Teil der Nettoinvestition in dieses assoziierte Unternehmen oder Joint Venture ausmachen, aber die nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Auswirkungen auf den VIB Konzern werden derzeit untersucht.

Das IASB veröffentlichte im Dezember 2017 die Änderungen im Rahmen der jährlichen Verbesserungen (Zyklus 2015–2017), die sich aus den in diesem Zyklus erörterten Sachverhalten ergeben haben. Von den Änderungen sind die Standards IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23 betroffen. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Auswirkungen auf den VIB Konzern werden derzeit untersucht.

Im Februar 2018 hat das IASB Änderungen an IAS 19 – Planänderung, -kürzung oder -abgeltung herausgegeben. Es wird zukünftig zwingend verlangt, dass bei einer Änderung, Kürzung oder Abgeltung eines leistungsorientierten Versorgungsplans der laufende Dienstzeitaufwand und die Nettozinsen für das restliche Geschäftsjahr unter Verwendung der aktuellen versicherungsmathematischen Annahmen neu zu ermitteln sind, die zur erforderlichen Neubewertung der Nettoschuld (Vermögenswert) verwendet wurden. Ferner wurden Ergänzungen zur Klarstellung aufgenommen, wie sich eine Planänderung, -kürzung oder -abgeltung auf die Anforderungen an die Vermögenswertobergrenze auswirkt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen. Auswirkungen auf den VIB Konzern werden derzeit untersucht.

## **C. KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -RECHNUNGSLEGUNGSMETHODEN**

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, welche von der VIB AG unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung 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 hingegangenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammen-

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

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

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

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

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

## **BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Bewertung des Immobilienbestands wird ein externer Wertgutachter beauftragt. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand neu 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 2017 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 %)

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 keine Fremdkapitalkosten aktiviert (Vorjahr: TEUR 0).

## ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

## ERTRAGSTEUERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE (LIZENZEN, INKL. SOFTWARE)**

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

## **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:

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

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

## INVESTMENT PROPERTIES

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

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

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

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

Die Bruttomieten umfassen vertraglich vereinbarte Mieten sowie für kurzfristige Leerstände marktübliche Mieten. Die Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze werden individuell für jedes zu bewertende Objekt ermittelt bzw. nach Kategorien zusammengefasst (wir verweisen hierzu auf Kapitel D. Punkt 20 Investment Property).

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

Hinsichtlich weiterer Ausführungen zur Discounted-Cash-Flow-Methode und zu den verwendeten Inputparametern verweisen wir auf 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 2017 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

## **WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN**

Der VIB-Konzern nimmt auf den Buchwert von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens, immaterielle Vermögenswerte sowie Vorräte gegebenenfalls Abschreibungen vor, soweit 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/CGU). Der Nutzungswert ergibt sich durch Abzinsung der geschätzten zukünftigen Zahlungsströme der CGU.

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. 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.

## **3. 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.

## **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 Debtors hinaus
- › Ausfall oder Verzug von Zins- oder Tilgungszahlungen
- › erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass der Schuldner in Insolvenz oder ein sonstiges Sanierungsverfahren geht

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

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

Für den Fall, dass ein 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 Zeitwerts 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 sein denn, das Derivat ist als Sicherungsinstrument im Rahmen einer Sicherungsbeziehung designiert und effektiv.

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

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

## CASH FLOW HEDGES

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

## EIGENKAPITAL

Die Stammaktien der VIB Vermögen AG werden als Eigenkapital eingestuft. Aufwendungen, die mit der Ausgabe neuer Aktien in direktem Zusammenhang stehen, werden direkt im Eigenkapital netto nach Abzug von Ertragsteuern von den Emissionserlösen abgesetzt. Ferner werden dem Eigenkapital die Kapitalrücklagen, die Gewinnrücklagen, der Gewinnvortrag des Konzerns, 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- u. 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 2018 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 erstmaligen Anwendung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG. Aus der Erstanwendung der Änderungen zu IAS 7 resultieren zusätzliche Anhangangaben zu finanziellen Schulden. Wir verweisen hierzu auf die Angaben in Kapitel D Punkt 37. Kapitalflussrechnung. Eine Darstellung für das Vorjahr ist nicht erforderlich.

## ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2017 wurden neben dem Mutterunternehmen 12 (im Vorjahr: 12) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2017:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.17	31.12.16
Merkur GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Pilsen (Tschechien)	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a.d. Donau	100,00	100,00
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a.d. Donau	94,98	94,98
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 und Vermietung 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 TEUR)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12.17	31.12.16	2017	2016	31.12.17	31.12.16
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12	5,12	404	344	5.501	5.048
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg	26,0	26,0	626	704	5.777	5.541
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0	25,0	513	463	4.635	4.297
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						5.408	4.794
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						<b>21.321</b>	19.680

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	<b>31.12.17</b>	31.12.16
Langfristige Vermögenswerte	206.134	204.803
Kurzfristige Vermögenswerte	8.235	4.968
Langfristige Schulden	104.528	107.856
Kurzfristige Schulden	12.874	12.455
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	92.005	84.883
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.963	4.578
IN TEUR	<b>2017</b>	2016
Umsatzerlöse	14.439	14.355
Sonstige Erträge	4.173	4.003
Aufwendungen	-12.071	-12.953
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.541</b>	<b>5.405</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	6.206	5.128
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	335	277
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>6.541</b>	<b>5.405</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	918	612
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	49	33
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>967</b>	<b>645</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	7.124	5.740
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	384	310
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7.508</b>	<b>6.050</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	12.573	12.593
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	1.044	1.868
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-12.105	-11.924
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>1.512</b>	<b>2.537</b>

**INTERPARK IMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.17</b>	31.12.16
Langfristige Vermögenswerte	46.151	45.687
Kurzfristige Vermögenswerte	1.700	2.126
Langfristige Schulden	24.639	25.396
Kurzfristige Schulden	992	1.106
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	16.443	15.770
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.777	5.541
IN TEUR	<b>2017</b>	2016
Umsatzerlöse	3.606	3.510
Sonstige Erträge	221	598
Aufwendungen	-1.418	-1.400
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.409</b>	<b>2.708</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.783	2.004
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	626	704
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>2.409</b>	<b>2.708</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.783	2.004
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	626	704
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.409</b>	<b>2.708</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	390	—
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.826	2.048
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-251	-59
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.927	12
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-352</b>	<b>2.001</b>

**ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.17</b>	31.12.16
Langfristige Vermögenswerte	36.469	35.939
Kurzfristige Vermögenswerte	374	434
Langfristige Schulden	17.151	18.069
Kurzfristige Schulden	1.177	1.142
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	13.886	12.872
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.629	4.291
IN TEUR	<b>2017</b>	2016
Umsatzerlöse	2.566	2.564
Sonstige Erträge	544	362
Aufwendungen	-1.058	-1.073
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.052</b>	<b>1.853</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.539	1.390
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	513	463
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>2.052</b>	<b>1.853</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	—	—
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	1.539	1.390
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	513	463
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.052</b>	<b>1.853</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	175	175
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.179	2.165
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.232	-2.214
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-53</b>	<b>-49</b>

## D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG UND ZUR BILANZ

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

### 1. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse des Konzerns setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2017	2016
Erlöse der Nettokaltnieten	72.764	69.139
Erlöse aus Betriebskosten	10.034	9.845
Übrige Erlöse	752	565
	<b>83.550</b>	<b>79.549</b>

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

### 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2017	2016
Übrige betriebliche Erträge	344	336
Veräußerungsgewinne von Immobilien	0	14
	<b>344</b>	<b>350</b>

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzleistungen.

### 3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2017	2016
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	21.048	20.381
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-3.668	-2.363
	<b>17.380</b>	<b>18.018</b>

Renditeliegenschaften werden nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da für 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 21.048 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2017	2016
Werterhöhungen bei Eigenentwicklungen und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung/Beginn der Objektnutzung	3.632	831
Werterhöhungen bei Bestandsobjekten	17.416	19.550
	<b>21.048</b>	<b>20.381</b>

#### 4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2017	2016
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	11.547	10.940
Instandhaltungsaufwendungen	2.228	2.352
	<b>13.775</b>	<b>13.292</b>

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

#### 5. PERSONALAUFWAND

IN TEUR	2017	2016
Löhne und Gehälter	2.879	3.143
Sozialabgaben	742	654
	<b>3.621</b>	<b>3.797</b>

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

#### 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Jahr 2016 von TEUR 1.647 leicht auf TEUR 1.785 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend zusammen aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- u. Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations und Aufsichtsratsvergütungen.

#### 7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IN TEUR	2017	2016
Planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	17	14
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	254	48
	<b>271</b>	<b>62</b>

Der Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagevermögen von TEUR 48 im Vorjahr auf TEUR 254 im laufenden Jahr rührt hauptsächlich aus der Inbetriebnahme des neu erstellten selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes im 2. Quartal des abgelaufenen Geschäftsjahres her.

## 8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2017	2016
KHI Immobilien GmbH	-12	-13
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	164	223
	<b>152</b>	<b>210</b>

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 0).

## 10. ERTRAG/AUFWAND AUS DER BEWERTUNG VON FINANZDERIVATEN

Im Jahr 2017 fielen keine Aufwendungen aus der Bewertung von Fremdwährungsderivaten an.

## 11. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 23 (Vorjahr: TEUR 48) 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 17.378 (Vorjahr: TEUR 20.391) 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 15.462 (Vorjahr: TEUR 18.464).

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

## 14. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2017	2016
Effektiver Ertragsteueraufwand	4.419	3.411
Latenter Ertragsteueraufwand	6.096	6.006
<b>Aufwand aus Ertragsteuern</b>	<b>10.515</b>	<b>9.417</b>

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

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

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

IN TEUR	2017	2016
Ergebnis vor Ertragsteuern	64.453	58.820
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	10.200	9.308
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	-5	4
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	0	-14
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-24	-33
Steuereffekte aus Entkonsolidierungserfolgen	0	0
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	10	0
Steuerfreie Inlandsdividenderträge (insb. § 8b KStG)	26	21
Steuerneutrale Effekte aus Abwertungen von positiven Erstkonsolidierungsvorgängen (IAS 12.22c)	217	0
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	18	21
Steuereffekte aus Pflichtwandelanleihen (Zinsen und Emissionskosten)	0	99
Sonstiges	47	-15
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>10.515</b>	<b>9.417</b>
Effektiver Steuersatz	16,31 %	16,01 %

## 15. ERGEBNIS AUS NICHT FORTGEFÜHRTEN AKTIVITÄTEN

Im Geschäftsjahr 2017 ergeben sich keine Ergebnisteile aus nicht fortgeführten Aktivitäten.

## 16. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 53.938 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 2.334 (Vorjahr: TEUR 2.163) enthalten.

## 17. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2017	2016
<b>Ergebnis</b>		
Konzernergebnis	53.938	49.403
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-2.334	-2.163
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>51.604</b>	<b>47.240</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>51.604</b>	<b>47.240</b>
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>51.604</b>	<b>47.240</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>51.604</b>	<b>47.240</b>
<b>Anzahl der Aktien (in Stück)</b>		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.779
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Stammaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.779
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,87</b>	<b>1,71</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)</b>	<b>1,87</b>	<b>1,71</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,87</b>	<b>1,71</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)</b>	<b>1,87</b>	<b>1,71</b>

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

**AUSSCHÜTTUNG**

Im Berichtsjahr 2017 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 29. Juni 2017 aus dem Bilanzgewinn 2016 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 15.168.878,45 EUR (Vorjahr: 13.417.286,55 EUR) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,55 EUR je Aktie (Vorjahr: 0,51 EUR je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung 2018 der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2017 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,60 EUR je Aktie (insgesamt 16.547.867,40 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 2017**

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:</b>					
Investment Properties (Angabe 20)					
Logistik/Light-Industry	31.12.17	645.900	—	—	645.900
Handel	31.12.17	322.910	—	—	322.910
Büro	31.12.17	38.460	—	—	38.460
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.17	36.480	—	—	36.480
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.12.17	0	—	—	0
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 28)					
Zinsswaps	31.12.17	4.831	—	4.831	—
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.17	0	—	0	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Angabe 43)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.17	602.061	—	602.061	—

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE  
NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2016**

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)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:</b>					
Investment Properties (Angabe 20)					
Logistik/Light-Industry	31.12.16	603.570	—	—	603.570
Handel	31.12.16	327.620	—	—	327.620
Büro	31.12.16	37.660	—	—	37.660
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.16	35.260	—	—	35.260
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	31.12.16	0	—	—	0
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Angabe 29)					
Zinsswaps	31.12.16	7.001	—	7.001	—
Devisenterminkontrakt (CHF)	31.12.16	0	—	0	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Angabe 43)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.16	637.141	—	637.141	—

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
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2017</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2017</b>	<b>157</b>	<b>157</b>
Zugänge	17	17
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>174</b>	<b>174</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Buchwert 01.01.2017</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

IN TEUR	Sonstige Rechte	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2016</b>	<b>167</b>	<b>167</b>
Zugänge	21	21
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2016</b>	<b>143</b>	<b>143</b>
Zugänge	14	14
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>157</b>	<b>157</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Buchwert 01.01.2016</b>	<b>24</b>	<b>24</b>

## 19.2 SACHANLAGEN

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2017</b>	<b>714</b>	<b>1.663</b>	<b>5.515</b>	<b>7.892</b>
Zugänge	6.845	269	-5.515	1.599
Abgänge	0	-44	0	-44
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>7.559</b>	<b>1.888</b>	<b>0</b>	<b>9.447</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2017</b>	<b>0</b>	<b>947</b>	<b>0</b>	<b>947</b>
Zugänge	154	99	0	253
Abgänge	0	-37	0	-37
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>154</b>	<b>1.009</b>	<b>0</b>	<b>1.163</b>
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>7.405</b>	<b>879</b>	<b>0</b>	<b>8.284</b>
<b>Buchwert 01.01.2017</b>	<b>714</b>	<b>716</b>	<b>5.515</b>	<b>6.945</b>

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2016</b>	<b>710</b>	<b>1.134</b>	<b>28</b>	<b>1.872</b>
Zugänge	4	544	5.487	6.035
Abgänge	0	-15	0	-15
Umbuchung in Investment Properties	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>714</b>	<b>1.663</b>	<b>5.515</b>	<b>7.892</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2016</b>	<b>0</b>	<b>906</b>	<b>0</b>	<b>906</b>
Zugänge	0	48	0	48
Abgänge	0	-7	0	-7
<b>Stand am 31.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>947</b>	<b>0</b>	<b>947</b>
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>714</b>	<b>716</b>	<b>5.515</b>	<b>6.945</b>
<b>Buchwert 01.01.2016</b>	<b>710</b>	<b>228</b>	<b>28</b>	<b>966</b>

## 20. INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2017	2016
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	1.043.750	1.004.110
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	52.974	57.663
	<b>1.096.724</b>	<b>1.061.773</b>

### INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE

IN TEUR	2017	2016
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.004.110</b>	<b>951.140</b>
Zugänge	135	28.216
Abgänge	-9.500	-2.220
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	30.253	8.956
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	21.048	20.381
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-2.296	-2.363
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.043.750</b>	<b>1.004.110</b>

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

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

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

Angaben zur Fair-Value-Hierarchie für als zum Fair Value bewertete Investment Properties sind in 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
<b>Buchwert 01.01.2017</b>	<b>603.570</b>	<b>327.620</b>	<b>37.610</b>	<b>35.310</b>	<b>1.004.110</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	116	19	0	0	135
Abgänge	-3.000	-6.500	0	0	-9.500
Umgliederungen aus/in Anlagen im Bau	32.662	-3.392	983	0	30.253
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	12.552	5.163	-133	1.170	18.752
<b>Buchwert 31.12.2017</b>	<b>645.900</b>	<b>322.910</b>	<b>38.460</b>	<b>36.480</b>	<b>1.043.750</b>

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
<b>Buchwert 01.01.2016</b>	<b>555.720</b>	<b>321.790</b>	<b>36.700</b>	<b>36.930</b>	<b>951.140</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	27.881	216	119	0	28.216
Abgänge	0	0	0	-2.220	-2.220
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	7.647	1.309	0	0	8.956
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	12.322	4.305	791	600	18.018
<b>Buchwert 31.12.2016</b>	<b>603.570</b>	<b>327.620</b>	<b>37.610</b>	<b>35.310</b>	<b>1.004.110</b>

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

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

Kategorie	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite/Wert * 2017	Bandbreite/Wert * 2016
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	3,00 EUR–15,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,00 EUR)	3,00 EUR–14,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,00 EUR)
		Geschätzte Bewirt- schaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,23 EUR–1,35 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,38 EUR)	0,23 EUR–1,47 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,37 EUR)
		Diskontierungssatz	5,95 %–9,50 %	6,05 %–9,60 %
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	5,00 EUR–12,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)	5,00 EUR–12,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)
		Geschätzte Bewirt- schaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,06 EUR–1,50 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,70 EUR)	0,06 EUR–1,49 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,70 EUR)
		Diskontierungssatz	5,75 %–7,50 %	5,75 %–7,60 %
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	6,00 EUR–12,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)	5,00 EUR–12,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)
		Geschätzte Bewirt- schaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,64 EUR–1,36 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,91 EUR)	0,62 EUR–1,37 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,90 EUR)
		Diskontierungssatz	5,90 %–8,20 %	6,25 %–8,30 %
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	2,00 EUR–28,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,00 EUR)	2,00 EUR–28,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,00 EUR)
		Geschätzte Bewirt- schaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,19 EUR–2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,87 EUR)	0,19 EUR–2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,84 EUR)
		Diskontierungssatz	4,00 %–8,00 %	4,10 %–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 Bruttobarwert der Immobilie. Dieser wird durch Abzug der Erwerbsnebenkosten (Transaktionskosten) – Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten – potentieller Käufer in den Nettobarwert (Nettoveräußerungspreis) überführt.

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

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

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

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

#### ANLAGEN IM BAU, BEWERTET ZU FORTGEFÜHRTEN ANSCHAFFUNGSKOSTEN

IN TEUR	2017	2016
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>57.663</b>	<b>17.882</b>
Zugänge	29.559	48.788
Abgänge	-2.528	-18
Wechselkurseffekte	-96	-33
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-30.253	-8.956
Wertminderungsaufwendungen bei Vorratsgrundstücken aufgrund gesunkener Marktwerte	-1.371	0
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>52.974</b>	<b>57.663</b>

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

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

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

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

## 21. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

Sämtliche Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden einzeln als unwesentlich betrachtet.

IN TEUR	2017	2016
<b>Buchwert Konzernanteile an assoziierten Unternehmen</b>	<b>5.276</b>	<b>4.701</b>

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

IN TEUR	2017	2016
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	68	74
Anteil des Konzerns am Ergebnis nach Steuern aus aufgegebenen Geschäftsbereichen	—	—
Anteil des Konzerns am sonstigen Ergebnis	—	—
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>68</b>	<b>74</b>

## 22. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2017	2016
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.400	1.443
Sonstige Vermögenswerte	2.738	1.254
	<b>4.138</b>	<b>2.697</b>

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 52 (Vorjahr: TEUR 44) vorgenommen.

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

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

Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen in den Wertberichtigungen wieder:

IN TEUR	2017	2016
Stand zum Beginn des Jahres	44	44
Zuführungen	50	44
Verbrauch für Ausbuchungen	-15	-13
Auflösungen	-27	-31
	<b>52</b>	<b>44</b>

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.

Forderungen aus Ertragsteuern (Körperschaft- und Gewerbesteuererstattungen) waren zum Jahresende ausgeglichen. Im Vorjahr bestand hier noch eine Forderung in Höhe von TEUR 12.

### **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.

### **24. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE**

Derzeit werden keine Vermögenswerte aktiv zur Veräußerung gehalten.

### **25. EIGENKAPITAL**

#### **GEZEICHNETES KAPITAL**

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 27.579.779,00 EUR (Vorjahr: 27.579.779,00 EUR) und ist in 27.579.779 (Vorjahr: 27.579.779) Inhaberaktien eingeteilt. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Aktien aus dem genehmigten Kapital und ebenfalls keine neuen Aktien aus dem bedingten Kapital ausgegeben.

#### **KAPITALRÜCKLAGE**

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

#### **GEWINNRÜCKLAGE**

Der Vorstand der VIB Vermögen AG hat im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) zum 31. Dezember 2017 TEUR 5.810 in die Gewinnrücklagen eingestellt.

#### **BILANZGEWINN**

Der Bilanzgewinn des Konzerns resultiert aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 15.169) für das Jahr 2016, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei dem Mutterunternehmen (TEUR 5.810), sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2017 (TEUR 51.604) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis (ohne Cash Flow Hedge Rücklage und Fremdwährungsumrechnung) aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR 1).

**CASH FLOW-HEDGES**

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

**FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG**

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

**ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER**

Der Anteil für nicht beherrschende Gesellschafter entfällt auf die Beteiligungen an der BBI Immobilien AG, der IPF 1 GmbH, der IPF 2 GmbH, der 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	2017	2016
Stand zu Beginn des Jahres	19.680	17.944
Ausgabe VIB-Aktien im Rahmen des Aktientausches	0	0
Zukauf Anteile nicht beherrschender Gesellschafter	0	0
Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern	0	0
Ausschüttung an Gesellschafter	-743	-460
Anteil am Jahresergebnis	2.334	2.163
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	50	33
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter an Kapitalerhöhung	0	0
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>21.321</b>	<b>19.680</b>

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

**GENEHMIGTES KAPITAL****GENEHMIGTES KAPITAL 2013:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) in Höhe von 2.136.430,00 EUR geschaffen. Hiervon wurde bislang noch kein Betrag verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 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 2.478.390,00 EUR geschaffen. Hiervon wurde bislang noch kein Betrag verbraucht. Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe neuer Aktien gegen Sach- und Bareinlage mit Zustimmung des Aufsichtsrats und der Möglichkeit zum sog. vereinfachten Bezugsrechtsausschluss läuft bis zum 30. Juni 2020.

Das insgesamt zur Verfügung stehende Genehmigte Kapital beträgt somit 4.614.820,00 EUR.

### BEDINGTES KAPITAL

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein bedingtes Kapital (2013) in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. Von diesem bedingten Kapital war zum Ende des vergangenen Geschäftsjahres noch ein Bestand in Höhe von 451 EUR vorhanden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte kein weiterer Verbrauch dieser Kapitalia. Zum Jahresende 2017 war ein unveränderter 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. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte kein weiterer Verbrauch dieser Kapitalia. Zum Jahresende 2017 war ein unveränderter Betrag in Höhe von 166 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 bis zum 31. Dezember 2017 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	2017			2016		
	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-53	0	-53	-1	0	-1
Marktbewertung Cash Flow Hedges	2.170	-316	1.854	1.512	-214	1.298
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	1	0	1	-157	26	-131
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge</b>	<b>2.118</b>	<b>-316</b>	<b>1.802</b>	<b>1.354</b>	<b>-188</b>	<b>1.166</b>

## 26. GENUSSRECHTSKAPITAL

Sämtliche in der Vergangenheit bestehenden Genussrechtsverträge wurden fristgerecht auf den 31. Dezember 2016 gekündigt und unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Die Rückzahlung erfolgte einen Tag nach der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2017.

## 27. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

IN TEUR	2017	2016
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	122.637	83.544
Restlaufzeit größer 5 Jahre	464.659	488.860
	<b>587.296</b>	<b>572.404</b>

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

IN TEUR	2017	2016
<b>Langfristige Finanzschulden</b>		
VIB Vermögen AG	403.615	396.034
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	89.798	93.261
Interpark Immobilien GmbH	22.514	23.421
VSI GmbH	15.461	16.254
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	15.074	16.197
IPF 2 GmbH	12.618	13.282
IPF 1 GmbH	11.829	12.451
KIP Verwaltung GmbH	10.000	0
Merkur GmbH	4.931	0
IVM Verwaltung GmbH	1.456	1.504
	<b>587.296</b>	<b>572.404</b>

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

## 28. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste werden in den Berichtsperioden 2018 bis 2020 erwartet.

IN TEUR	2017	2016
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>		
Zinsswaps (Payer Swaps)	4.831	7.001
	<b>4.831</b>	<b>7.001</b>

## 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	2017	2016
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Derivative Vermögenswerte	695	1.011
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	141	132
Zwischengewinneliminierung	49	46
<b>Summe latente Steueransprüche</b>	<b>885</b>	<b>1.189</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Investment Properties	46.567	40.458
<b>Summe latente Steuerschulden</b>	<b>46.567</b>	<b>40.458</b>
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-885	-1.189
<b>Bilanzansätze nach Saldierung</b>		
<b>Latente Steueransprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>45.682</b>	<b>39.269</b>

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2017 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer            TEUR 15.229            (Vorjahr: TEUR 14.764)
- › Körperschaftsteuer      TEUR 217                (Vorjahr: TEUR 36)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 79.972 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 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 2.288 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

IN TEUR	2017	2016
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.009</b>	<b>1.634</b>
Neu erworbene Versorgungsansprüche	320	247
Zinsaufwand	36	37
Gezahlte Renten	-76	-66
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	0	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-54	136
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	53	21
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.288</b>	<b>2.009</b>

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2017	2016
Diskontierungszins	1,58–2,06	1,41–1,90
Rententrend	0,0–2,00	0,0–2,00

Als Sterbetafeln wurden – wie im Vorjahr – die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2017 führt zu folgenden Ergebnissen:

- ▶ Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR –292 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 20.  
Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 368 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR –12.
- ▶ Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 293 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 12.  
Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR –245 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 2.

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	2017	2016
Innerhalb der nächsten 12 Monate	104	66
Zwischen 2 und 5 Jahren	410	402
Zwischen 5 und 10 Jahren	514	475
<b>Erwartete Auszahlungen</b>	<b>1.028</b>	<b>943</b>

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums 18 Jahre (Vorjahr: 20,87).

### 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	2017	2016
VIB Vermögen AG	13.368	34.145
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	3.495	3.426
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	1.123	1.085
Interpark Immobilien GmbH	907	887
IPF 1 GmbH	622	601
IPF 2 GmbH	664	641
VSI GmbH	833	779
IVM Verwaltung GmbH	53	65
Merkur GmbH	70	1
	<b>21.135</b>	<b>41.630</b>

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

### 32. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Wirtschaftsjahre 2017 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 2017 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 784 (Vorjahr: TEUR 441) betreffen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2017 der VIB AG (TEUR 703), der Merkur GmbH (TEUR 7), der UFH GmbH (TEUR 37), der IPF 1 GmbH (TEUR 6), der IPF 2 GmbH (TEUR 4), der ISG GmbH (TEUR 6), der Interpark GmbH (TEUR 6) und der VSI GmbH (TEUR 15).

### 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	2017	2016
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.278	1.964
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.074	7.031
	<b>7.352</b>	<b>8.995</b>

### 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 37.979 (Vorjahr: TEUR 39.117) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

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

#### ÜBERLEITUNG FINANZSCHULDEN GEM. IAS 7

IN TEUR	31.12.16	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.17
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	572.404	-5.603	0	0	20.495	587.296
Kurzfristige Finanzschulden	41.630	0	0	0	-20.495	21.135
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>614.034</b>	<b>-5.603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>608.431</b>

## 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 2017 noch im Vorjahr.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 19). 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 45.087 (Vorjahr: TEUR 35.468).

## 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 2017 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2017	2016
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	72.732	69.410
Fälligkeit innerhalb 1–5 Jahre	200.458	203.983
Fälligkeit über 5 Jahre	112.336	135.163
	<b>385.526</b>	<b>408.556</b>

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

Im Geschäftsjahr hat die Gesellschaft bedingte Mietzahlungen in Höhe von TEUR 233 (Vorjahr: TEUR 30) 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	2017	2016
Restlaufzeit bis zu 1 Jahr	36	62
Restlaufzeit 1 bis zu 5 Jahren	47	45
Restlaufzeit > 5 Jahre	0	0
	<b>83</b>	<b>107</b>

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 2017 aus Operating Leasingverhältnissen beträgt TEUR 100 (Vorjahr: TEUR 168).

#### 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 2017 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 12.449 (Vorjahr: TEUR 12.449) zur Verfügung.

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

IN TEUR	Finanzdarlehen mit variablen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlung)	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlung)	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbindlichkeiten	Derivative Finanzinstrumente	Summe
<b>Liquiditätsanalyse zum 31.12.2017</b>						
in 1–12 Monaten fällig	2.739	31.273	1.278	5.202	2.043	<b>42.535</b>
in 12–60 Monaten fällig	15.188	152.231	0	0	2.892	<b>170.311</b>
in > 60 Monaten fällig	43.510	598.446	0	0	0	<b>641.956</b>
<b>Liquiditätsanalyse zum 31.12.2016</b>						
in 1–12 Monaten fällig	1.765	54.770	1.964	6.612	2.062	<b>67.173</b>
in 12–60 Monaten fällig	12.334	120.051	0	0	4.932	<b>137.317</b>
in > 60 Monaten fällig	22.594	619.819	0	0	0	<b>642.413</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31.12.2017 auf 0,94 % (Vorjahr: 1,05 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31.12.2017 2,69 % (Vorjahr: 3,22 %).

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 Marktzinzniveau im Geschäftsjahr 2017 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 325 (Vorjahr: TEUR 387) niedriger (höher) und das Eigenkapital (vor Erfassung des Ergebniseffekts) um ca. TEUR 810 (Vorjahr: TEUR 1.160) höher (niedriger) gewesen.

#### 41. FREMDWÄHRUNGSRISEN

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 31.12.2017 lautet wie folgt:

IN TEUR	31.12.2017	31.12.2016
Vermögenswerte in CZK	1.465	2.839
Schulden in CZK	0	0

Wenn der Euro gegenüber der Tschechischen Krone (CZK) um 10 % stärker gewesen wäre, wäre das Eigenkapital um 83 TEUR (Vorjahr: TEUR 52) 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 Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2017</b>			
Bruttobuchwert	0	1.452	2.738
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0	0
davon einzelwertberichtigt	0	280	0
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2016</b>			
Bruttobuchwert	0	1.487	829
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0	0
davon einzelwertberichtigt	0	111	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.

2017

IN TEUR

#### AKTIVA

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

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)

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 31.12.2017	Zeitwert zum 31.12.2017	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
LaR	n. a.	1.400	n. a.	1.400	—	—
LaR	n. a.	2.738	n. a.	2.738	—	—
LaR	n. a.	37.979	n. a.	37.979	—	—
FLAC	n. a.	0	n. a.	0	—	—
FLAC	Stufe 2	48.826	n. a.	48.826	—	—
FLAC	Stufe 2	559.605	602.061	559.605	—	—
CF-Hedge	Stufe 2	4.831	4.831	—	—	4.831
FLAC	n. a.	827	n. a.	827	—	—
FLAC	n. a.	1.278	n. a.	1.278	—	—
FLAC	n. a.	5.202	n. a.	5.202	—	—
		42.117				
		615.738				
		4.831				

2016

IN TEUR

**AKTIVA**

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

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)

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 31.12.2016	Zeitwert zum 31.12.2016	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
LaR	n. a.	1.443	n. a.	1.443	—	—
LaR	n. a.	829	n. a.	829	—	—
LaR	n. a.	39.117	n. a.	39.117	—	—
FLAC	n. a.	660	n. a.	660	—	—
FLAC	Stufe 2	29.930	n. a.	29.930	—	—
FLAC	Stufe 2	584.104	637.141	584.104	—	—
CF-Hedge	Stufe 2	7.001	7.001	—	—	7.001
FLAC	n. a.	1.281	n. a.	1.281	—	—
FLAC	n. a.	1.964	n. a.	1.964	—	—
FLAC	n. a.	5.952	n. a.	5.952	—	—
		41.389				
		623.891				
		7.001				

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

- › Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Dabei wird ein Abzinsungssatz zugrunde gelegt, der den Fremdfinanzierungszinssatz des Emittenten zum Ende des Berichtszeitraums widerspiegelt. Das eigene Nichterfüllungsrisiko wurde zum 31. Dezember 2017 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 2017 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 eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

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

IN TEUR	2017	2016
Kredite und Forderungen	35	13
Bankguthaben und Kassenbestand	23	48
Erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte und Verbindlichkeiten	0	0
davon: zu Handelszwecken gehalten	0	0
Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-15.602	-18.526
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	254	-414
davon im Konzernergebnis	-1.916	-1.927
davon im übrigen Ergebnis	2.170	1.513

Die Nettogewinne/-verluste umfassen Zinsaufwendungen, Zinserträge, Dividenden, Wertberichtigungen und Wertaufholungen sowie Bewertungsergebnisse aus Finanzinstrumenten. Darüber hinaus wurde das Ergebnis durch Provisionen und Gebühren betreffend at Cost bilanzierte finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von TEUR 140 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 52 (Vorjahr: TEUR 44) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 15 (Vorjahr: TEUR 31).

#### 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	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	483.355	443.527
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	41,9	39,7
Fremdkapital	670.386	673.241
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	58,1	60,3
	<b>1.153.741</b>	<b>1.116.768</b>

## 45. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2017 an:

**Martin Pfandzelter**, Vorstandsvorsitzender, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2017 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

**Holger Pilgenröther**, Vorstand Bereich Finanzen, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2017 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2017 folgende Personen:

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

Die gewählten Aufsichtsratsmitglieder waren in der Vergangenheit nicht als Vorstand der VIB AG bestellt.

## 46. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Dezember 2017 (zuletzt im Dezember 2016) für die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website ([www.bbi-immobilien-ag.de](http://www.bbi-immobilien-ag.de)) zugänglich gemacht.

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

## **47. BEZÜGE DES VORSTANDS**

Die Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG haben während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.109 (Vorjahr: TEUR 1.359) – davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 745 (Vorjahr: TEUR 780) – erhalten. Daneben wurden Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 323 (Vorjahr: TEUR 254) geleistet. Die Gesamtbezüge der Vorstände der VIB Vermögen AG belaufen sich im Geschäftsjahr somit auf TEUR 1.432 (Vorjahr: TEUR 1.613).

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 beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 185 (Vorjahr: TEUR 189).

## **49. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Der im Geschäftsjahr 2017 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2017 TEUR 111 sowie für 2016 TEUR 112. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 8) erfasst.

## **50. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Im Rahmen eines Verpflichtungsgeschäftes aus einem notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstückes mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2018 ergeben sich für die Gesellschaft finanzielle Kaufpreisverpflichtungen von bis zu 26,2 Mio. EUR, die im Geschäftsjahr 2018 zur Zahlung fällig werden.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- oder Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2017 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.

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 48,2 Mio. EUR (Vorjahr: 33,6 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	Ergebnis in TEUR
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	4.260	59
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	7.710	-7
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	6.025	-139
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00	1.366	872
RV Technik s.r.o., Pilsen (Tschechien)	100,00	1.423	1
IPF 1 GmbH, Neuburg	94,98	997	972
IPF 2 GmbH, Neuburg	94,98	993	814
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt *	94,88	50.233	5.843
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00	7.336	959
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	10.814	1.610
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00	2.726	625
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00	991	99
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt **	34,18	10.809	237
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau ***	41,67	5.137	-30

\* Ergebnis vor Ergebnisabführung

\*\* mittelbare Beteiligung

\*\*\* direkte und mittelbare Beteiligung

## 53. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2017 wurden durchschnittlich 37 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 37 Mitarbeiter).

## 54. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 12. April 2018 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 12. April 2018



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# 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 2017 bis 31. Dezember 2017 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, den 12. April 2018

S&P GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



ppa. Kanus  
(Wirtschaftsprüfer)



Stauber  
(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.

# FINANZKALENDER

---

## **9. Mai 2018**

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2018

## **28. Juni 2018**

Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt

## **8. August 2018**

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2018

## **7. November 2018**

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2018

# IR-KONTAKT

---

## **VIB Vermögen AG**

Petra Riechert  
Tilly-Park 1  
86633 Neuburg an der Donau

Tel: +49(0)8431 9077-952  
Fax: +49(0)8431 9077-1952  
E-Mail: [petra.riechert@vib-ag.de](mailto:petra.riechert@vib-ag.de)

# IMPRESSUM

---

## **Herausgeber**

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

Tel: +49(0)8431 9077-0  
Fax: +49 (0)8431 9077-1952

## **Konzept, Design, Text und Umsetzung**

Kirchhoff Consult AG

## **Druck**

Omb2 Print GmbH,  
München

## **Bildnachweis**

Bildarchiv der  
VIB Vermögen AG

# KONZERNKENNZAHLEN

## 5-JAHRESÜBERBLICK

IN TEUR	2013	2014	2015	2016	2017
<b>GuV-Kennzahlen</b>					
Umsatzerlöse	64.958	69.869	75.133	79.549	83.550
Wertänderungen von Investment Properties	7.199	7.529	16.410	18.018	17.380
EBT (Ergebnis vor Steuern)	35.099	38.306	52.788	58.820	64.453
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	26.987	31.179	36.510	40.802	47.073
Konzernergebnis	29.036	32.404	44.047	49.403	53.938
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,16	1,23	1,46	1,71	1,87
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	864.693	942.199	1.009.352	1.116.768	1.153.741
Investment Properties	828.993	894.214	969.022	1.061.773	1.096.724
Eigenkapital	319.884	371.655	406.754	443.527	483.355
Eigenkapital-Quote (in %)	37,0	39,4	40,3	39,7	41,9
Nettoverschuldung	473.368	484.560	517.393	574.917	570.452
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	56,6	53,7	53,1	53,6	51,4
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	307.568	360.480	412.765	470.117	512.547
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	13,88	14,54	15,69	17,05	18,58
<b>Sonstige Kennzahlen</b>					
FFO (Funds from Operations)	24.803	28.592	32.599	35.767	41.194
FFO je Aktie (in EUR)	1,07	1,13	1,18	1,30	1,49
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	11,66	14,24	17,10	19,67	21,20
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	22.151.331	24.783.906	26.308.405	27.579.779	27.579.779
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	258.285	352.923	449.874	542.494	584.691
Dividende je Aktie (in EUR)	0,45	0,48	0,51	0,55	0,60 <sup>1</sup>
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokaltmieten, in %)	36,6	34,4	31,7	30,0	24,4
durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	4,03	3,91	3,67	3,11	2,55
<b>Immobilienkennzahlen</b>					
Annualisierte Nettokaltmiete	59.606	62.717	68.027	70.841	73.615
Leerstandsquote (in %)	1,9	2,7	1,8	1,3	0,8
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	893.080	928.012	1.003.959	1.042.769	1.060.896
Mietrendite (in %)	7,33	7,25	7,24	7,14	7,09
durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	6,73	6,64	6,26	5,68	5,15
<b>EPRA-Kennzahlen</b>					
EPRA-Überschuss		25.502	29.056	32.587	37.620
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)		1,00	1,05	1,18	1,36
EPRA NAV		400.403	431.160	470.117	512.547
EPRA NAV je Aktie (in EUR)		14,52	15,63	17,05	18,58
EPRA-Leerstandsquote (in %)		2,7	1,8	1,3	0,8
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)			6,7	6,6	6,6
EPRA-Kostenquote (in %)			14,0	12,4	12,1

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

VIB VERMÖGEN AG

Tilly-Park 1

86633 Neuburg an der Donau

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

Fax: +49 (0)8431 9077-1952

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

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