



# WERTE SCHAFFEN

---



Geschäftsbericht 2018

# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	2018	2017	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>				
Umsatzerlöse	86.789	83.550	3.239	3,9
Wertänderungen von Investment Properties	19.454	17.380	2.074	11,9
EBT (Ergebnis vor Steuern)	71.200	64.453	6.747	10,5
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	51.746	47.073	4.673	9,9
Konzernergebnis	59.895	53.938	5.957	11,0
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	2,09	1,87	0,22	11,0
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Bilanzsumme	1.234.908	1.153.741	81.167	7,0
Investment Properties	1.182.548	1.096.724	85.824	7,8
Eigenkapital	527.593	483.355	44.238	9,2
Eigenkapital-Quote (in %)	42,7	41,9		0,8 Pkt.
Nettoverschuldung	610.098	570.452	39.646	6,9
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	51,0	51,4		-0,4 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	559.949	512.547	47.402	9,2
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	20,30	18,58	1,72	9,2
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
FFO (Funds from Operations)	45.298	41.194	4.104	10,0
FFO je Aktie (in EUR)	1,64	1,49	0,15	10,0
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	21,20	21,20	0	0
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	27.579.779	27.579.779	0	0
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	584.691	584.691	0	0
Dividende je Aktie (in EUR)	0,65 <sup>1</sup>	0,60	0,05	8,3
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	21,1	24,4		-3,3 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	2,33	2,55		-0,22 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>				
Annualisierte Nettokalmmiete	78.249	73.615	4.634	6,3
Leerstandsquote (in %)	0,7	0,8		-0,1 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.123.271	1.060.896	62.375	5,9
Mietrendite (in %)	7,02	7,09		-0,07 Pkt.
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,41	5,15	0,26	5,0
<b>EPRA-Kennzahlen</b>				
EPRA-Überschuss	41.777	37.620	4.157	11,0
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,51	1,36	0,15	11,0
EPRA NAV	559.949	512.547	47.402	9,2
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	20,30	18,58	1,72	9,2
EPRA-Leerstandsquote (in %)	0,7	0,8		-0,1 Pkt.
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,65	6,6		+0,05 Pkt.
EPRA-Kostenquote (in %)	11,9	12,1		-0,2 Pkt.

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

# VIB VERMÖGEN AG

---

## RENDITESTARKE GEWERBEIMMOBILIEN SIND UNSER GESCHÄFT

Seit mehr als 25 Jahren sind wir auf die Entwicklung und die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisiert. Dabei konzentrieren wir uns auf Immobilien aus den Branchen Logistik/Light Industry sowie Handel im wirtschaftsstarke süddeutschen Raum. Mittlerweile befinden sich 108 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 1,1 Mio. m<sup>2</sup> in unserem Portfolio. Dessen Marktwert liegt bei rund 1,2 Mrd. EUR. Damit sind wir einer der erfolgreichsten Marktteilnehmer in Deutschland für Logistikimmobilien.

Dank unseres Geschäftsmodells können wir flexibel auf Marktveränderungen reagieren. Beispielsweise erwerben wir angesichts des aktuell sehr hohen Preisniveaus sehr selektiv Bestandsobjekte und konzentrieren uns auf Eigenentwicklungen in Kombination mit Nachverdichtungen im Bestandsportfolio. Mit dieser Aufstellung sind wir sehr erfolgreich und werden zum zehnten Mal in Folge der Hauptversammlung vorschlagen, die Dividende zu erhöhen.

## INHALT

---

### 2–28

#### AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 6 25 Jahre VIB
- 8 Bericht des Aufsichtsrats
- 12 Geschäftsmodell
- 14 Immobilienportfolio
- 19 Aktie und Investor Relations
- 24 EPRA-Kennzahlen

### 29–36

#### VERANTWORTUNG

- 29 Corporate Governance
- 33 VIB Vermögen AG –  
25 Jahre nachhaltiges  
Wachstum

### 37–59

#### KONZERNLAGEBERICHT

- 38 Grundlagen des Konzerns
- 41 Wirtschaftsbericht
- 50 Risiko- und Chancenbericht
- 58 Prognosebericht

### 61–131

#### KONZERNABSCHLUSS

- 62 IFRS-Konzern-Gewinn-  
und Verlustrechnung
- 63 IFRS-Konzern-  
Gesamtergebnisrechnung
- 64 IFRS-Konzern-Bilanz
- 66 IFRS-Konzern-  
Kapitalflussrechnung
- 68 IFRS-Konzern-Eigenkapital-  
Veränderungsrechnung
- 70 Konzernanhang
- 128 Bestätigungsvermerk

### 132

#### WEITERE INFORMATIONEN

- 132 Finanzkalender
- 132 Kontakt
- 132 Impressum

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

---

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

im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 feierte die VIB Vermögen ihr 25-jähriges Jubiläum. Im Jahr 1993 wurde der Grundstein für eine Erfolgsgeschichte in der deutschen Immobilienwirtschaft gelegt. Seitdem haben wir viel erreicht. 108 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 1,1 Mio. m<sup>2</sup> bilden zwischenzeitlich unser Immobilienportfolio. Zum Ende des Jahres 2018 lag dessen Marktwert bei rund 1,2 Mrd. EUR. Tendenz steigend. Denn auch in diesem Jahr werden wir die Zahl unserer attraktiven Gewerbeimmobilien weiter ausbauen. Den Schwerpunkt legen wir auch hierbei auf Eigenentwicklungen unseres Wachstumssegments Logistik/Light Industry.

Meine Damen und Herren, seit mehr als zehn Jahren sind wir an der Börse notiert und haben in diesem Zeitraum für unsere Aktionäre und Investoren einen nachhaltigen Unternehmenswert geschaffen. Zugleich haben wir Vertrauen aufgebaut – bei unseren Mietern, unseren Geschäftspartnern und unseren Aktionären. Sie haben Vertrauen in unser Geschäftsmodell, in unser langfristig orientiertes Handeln und die finanzielle Stabilität der VIB Vermögen. Auch das Vertrauen, das finanzierende Banken in uns setzen, ist sehr wichtig, denn das garantiert uns attraktive Finanzierungsbedingungen für unsere Transaktionen und Eigenentwicklungen. Dass dies gegeben ist, zeigt der gute Zugang der Gesellschaft zu sehr günstigen Finanzierungsbedingungen, der auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder zu einem verbesserten Finanzergebnis führte. Von den niedrigen Finanzierungskosten profitieren wiederum unsere Aktionäre, Kunden und Mitarbeiter. Aber lassen Sie uns zunächst einen Blick auf das vergangene Jubiläumsjahr 2018 werfen, in dem wir auch aufgrund der erzielten Resultate allen Grund zum Feiern hatten.

Im Geschäftsjahr 2018 konnte die VIB Vermögen erneut Rekordergebnisse erzielen. Unsere Umsatzerlöse haben sich um 3,9 % auf 86,8 Mio. EUR erhöht. Dazu haben insbesondere die Objekte in Nürnberg, Schwarzenbruck, Ingolstadt und Vaihingen bei Stuttgart beigetragen, die wir während des Berichtszeitraums fertiggestellt und vermietet haben und die nun zusätzliche Mieteinnahmen generieren.

Noch stärker hat sich unser bereinigtes Ergebnis vor Steuern (EBT) verbessert, das um 9,9 % auf 51,7 Mio. EUR zulegte. Bezogen auf die Bilanz ist der Substanzwert, der so genannte Net Asset Value, zum Jahresende 2018 auf den neuen Höchststand von 560,0 Mio. EUR gestiegen (31.12.2017: 512,5 Mio. EUR). Mit einer Vermietungsquote von 99,3 % respektive einer Leerstandsquote von 0,7 % erzielten wir ebenfalls eine neue Bestmarke.

Unser Marktumfeld ist weiter geprägt von einigen Herausforderungen. Die Immobilienpreise steigen nach wie vor, die Flächen für Ansiedlungen werden knapper. Deshalb ist es von Vorteil, die gesamte Klaviatur der Immobilienbeschaffung zu beherrschen – Entwicklung, Erwerb und Nachverdichtung.

2018 lag unser Fokus auf Eigenentwicklungen. Wir haben drei Objekte fertiggestellt und termingerecht und im Kostenplan an unsere Mieter übergeben. Alle Objekte sind vollvermietet und mit langfristigen Mietverträgen ausgestattet. Auch im Mietvertragsmanagement konnten wir signifikante Erfolge erzielen. So haben wir mit unseren beiden größten Mietern, der Firma Dehner und der Rudolph Gruppe, Mietvertragsverlängerungen bis 2032 bzw. 2029 abgeschlossen.



„IN DEN VERGANGENEN 25 JAHREN  
HABEN WIR ERFOLGREICH VERTRAUEN  
BEI UNSEREN GESCHÄFTSPARTNERN  
AUFGEBAUT UND DEN WERT UNSERER  
VIB VERMÖGEN KONTINUIERLICH  
GESTEIGERT.“

MARTIN PFANDZELTER, CEO

„ES ERFÜLLT UNS MIT STOLZ, BEREITS  
ZUM ZEHNTEN MAL IN FOLGE DER  
HAUPTVERSAMMLUNG DIE ANHEBUNG  
DER DIVIDENDE VORSCHLAGEN ZU  
KÖNNEN.“

HOLGER PILGENRÖTHER, CFO



Dies unterstreicht zum einen die Attraktivität unserer Standorte und kennzeichnet zum anderen die stabile Partnerschaft mit unseren Mietern. Zusammen mit Dehner befinden wir uns aktuell in der Umsetzung eines weiteren Projekts, das Anfang nächsten Jahres fertiggestellt wird. Für unsere bisher größte Eigenentwicklung ist im Herbst letzten Jahres der Startschuss gefallen. Wir erstellen auf unserem Grundstück im Interpark eine Logistikanlage, die aus zwei Bauabschnitten besteht. Der erste Teil der Projektentwicklung wird Ende dieses Jahres fertiggestellt und an den Mieter übergeben. Die Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts erwarten wir für Ende 2020. Auch diese Eigenentwicklung konnten wir bereits vor Baubeginn vollständig und langfristig vermieten.

An der erfolgreichen Entwicklung der VIB Vermögen wollen wir auch unsere Aktionäre teilhaben lassen. Bereits zum zehnten Mal in Folge können wir der Hauptversammlung eine Erhöhung der Dividende vorschlagen. In diesem Jahr soll sie um 0,05 EUR auf 0,65 EUR je Aktie steigen. Grundlage für diese Erhöhung um 8,3 % ist der Anstieg unseres FFO-Ergebnisses. Die Funds from Operations sind ein Indikator für die Mittelzuflüsse und stehen für die Profitabilität von Immobilienunternehmen. Sie stiegen im Vergleich zum Vorjahr 2017 deutlich von 1,49 EUR auf 1,64 EUR je Aktie. In diesem Zusammenhang wollen wir auch erwähnen, dass wir uns über eine Auszeichnung der EPRA freuen. Die Vereinigung der europäischen börsennotierten Immobilienunternehmen hat unseren Geschäftsbericht 2017 für seine Transparenz hervorgehoben und prämiert.

Für das laufende Jahr erwarten wir für die VIB Vermögen ein weiteres Wachstum von Umsatz und Profitabilität. Dieses wird getragen von weiteren Eigenentwicklungen, die zu einem deutlichen Anstieg der vermietbaren Fläche und der Mieteinnahmen führen werden. Für das Jahr 2019 rechnen wir daher mit weiter steigenden Umsatzerlösen auf eine Größenordnung zwischen 88,5 und 92,5 Mio. EUR. Das EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse dürfte zwischen 52,0 bis 54,5 Mio. EUR erreichen. Beim operativen Mittelzufluss FFO erwarten wir einen Anstieg auf 45,5 bis 48,0 Mio. EUR.

Für die nächsten Jahre sehen wir uns ebenso gut gerüstet. So verfügen wir neben unserer Pipeline an unbebauten Grundstücken über weiteres Potential zur Nachverdichtung unserer Bestandsobjekte. Ebenso stehen uns auch Mittel für den Erwerb bereits bestehender Immobilien zur Verfügung, die wir entsprechend einsetzen werden, wenn die Objekte unseren Anlagekriterien entsprechen.

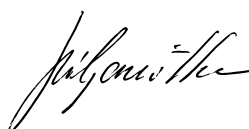
Die Unternehmenshistorie der VIB Vermögen ist eine 25-jährige Erfolgsgeschichte, die ohne das Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nicht möglich gewesen wäre und denen unser besonderer Dank gilt. Zu danken haben wir auch Ihnen, sehr verehrte Damen und Herren, für das Vertrauen, das Sie uns im vergangenen Jahr entgegengebracht haben. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch in Zukunft auf unserem Weg begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg/Donau, am 29. April 2019



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)

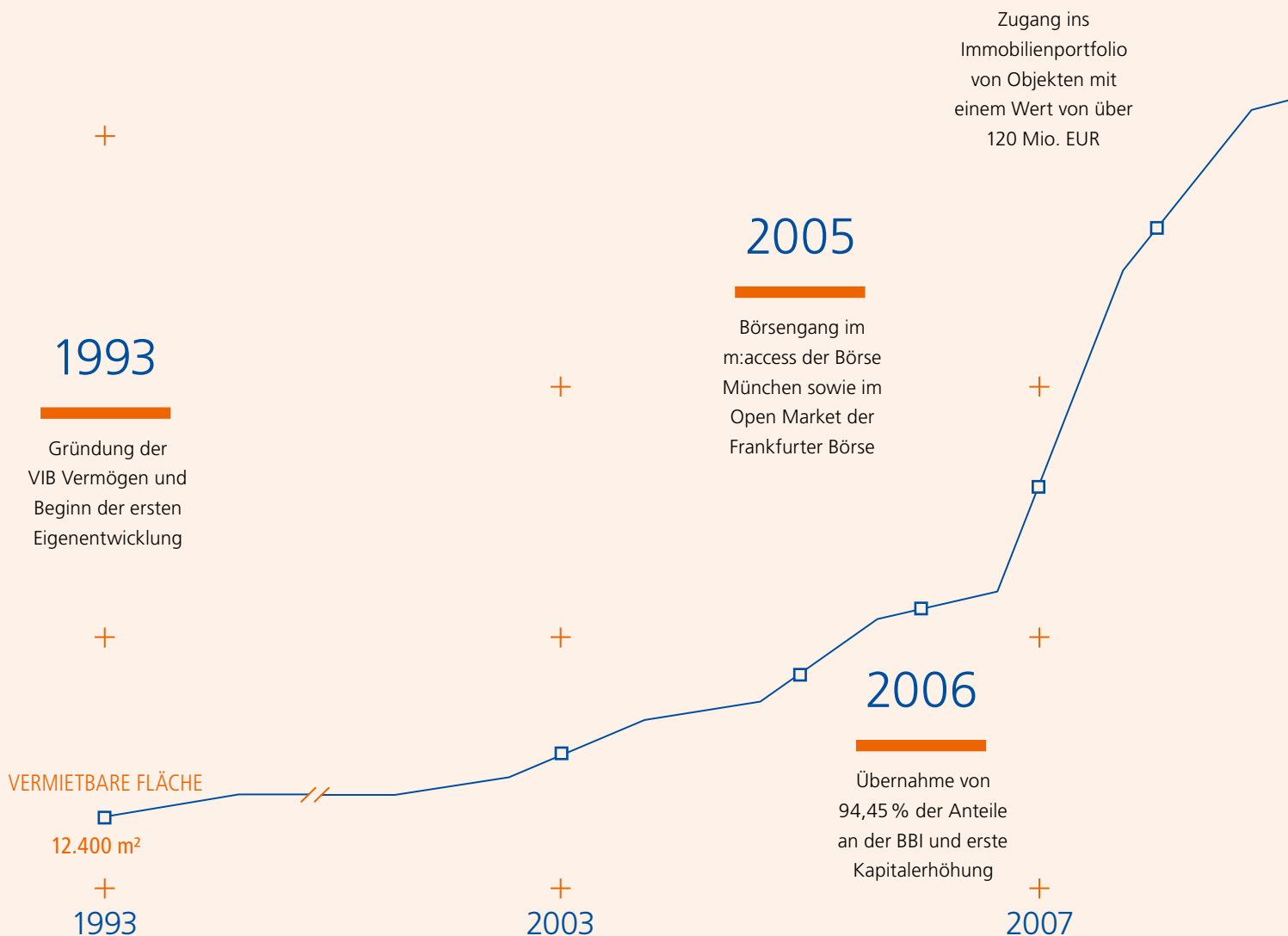


Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

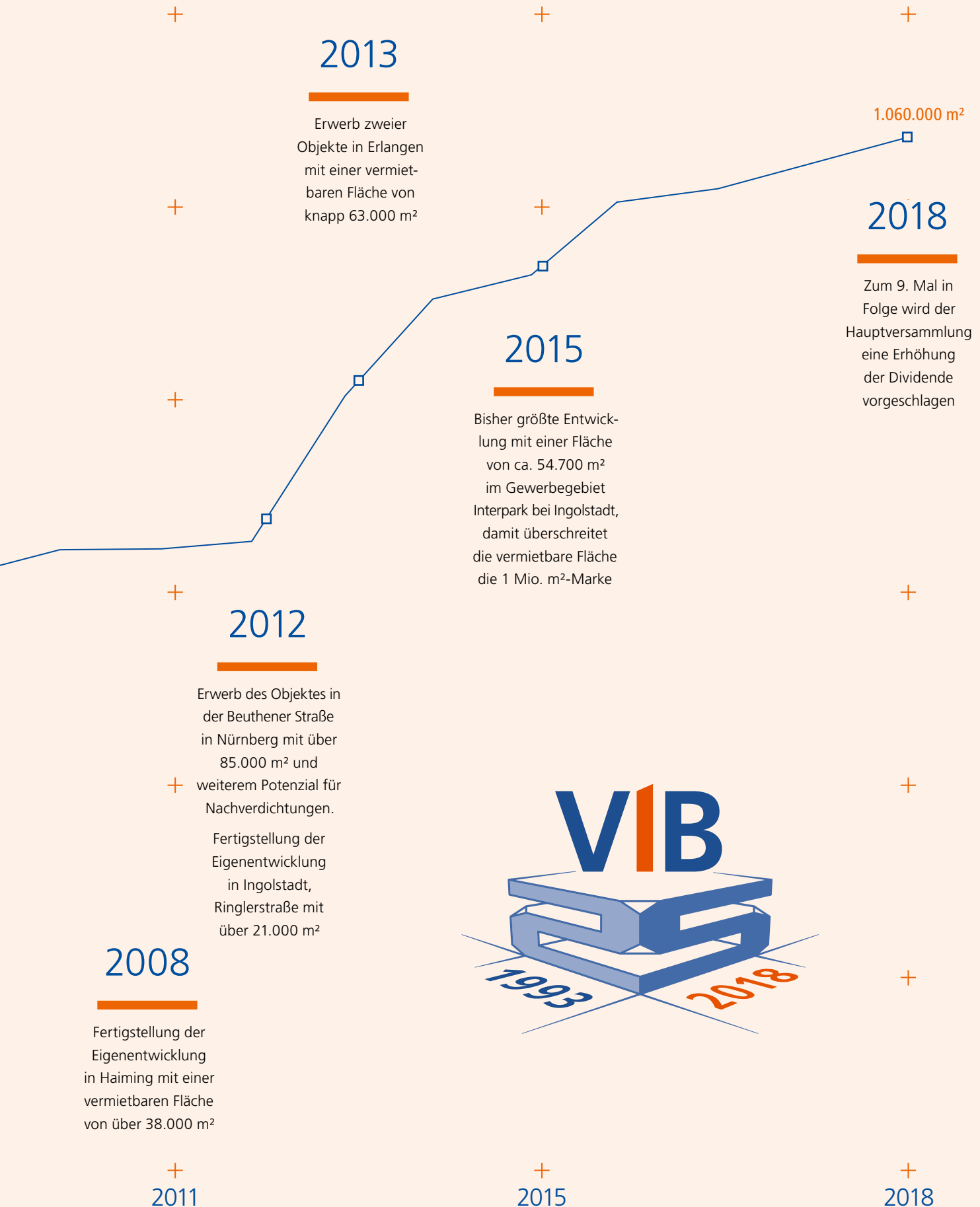
# 25 JAHRE – FÜR DIE VIB EINE ERFOLGSBILANZ

Seit unserer Gründung im Jahr 1993 liegt unser Fokus auf Logistik/Light Industry – sowie Fachmarkt- und Gartenzentren und einem auf langfristigen Erfolg ausgelegten Geschäftsmodell. So schaffen wir Werte für Aktionäre, Mieter,

- + Geschäftspartner und Mitarbeiter. Unser Portfolio ist in dieser Zeit auf mehr als 100 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von 1,1 Millionen Quadratmeter angestiegen. Dem gegenüber steht eine nachhaltige und gesunde Finanzierungsstruktur.







# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

---

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

im zurückliegenden Geschäftsjahr konnte die VIB Vermögen AG ihr Wachstum fortsetzen und ihre Ergebnisse gegenüber dem Vorjahr erneut steigern. Das Portfolio wuchs durch attraktive Projektentwicklungen, die nach ihrer Fertigstellung in den Bestand übernommen wurden, auf 108 Objekte an. Durch das professionelle Portfoliomanagement, das neben Neuzugängen durch Projektentwicklungen auch Verdichtungen bestehender Grundstücke und Direkterwerbe beinhaltet, konnten alle relevanten Immobilienkennzahlen gesteigert werden. Dadurch konnte auch in 2018 die Dividende erhöht werden – bereits zum neunten Mal in Folge. 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.

## ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2018 fortlaufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

Die regelmäßige Kontrolle und Beratung des Vorstands durch den Aufsichtsrat hinsichtlich der Geschäftsführung erfolgte während des gesamten Geschäftsjahres. Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig, zeitnah und ausführlich vom Vorstand über alle die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft betreffenden Themen informiert. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat stets eingebunden und die hierfür erforderlichen Beschlüsse wurden entsprechend zeitnah gefasst. Die Tätigkeit des Vorstands gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Das gilt insbesondere für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft sowie neue Investitionsmöglichkeiten.

## AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2018 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, an denen jeweils **alle** Mitglieder des Aufsichtsrats teilnahmen:

- › In der ersten Sitzung am **20. März 2018** lagen die Schwerpunkte auf der Darstellung der finanziellen, bilanziellen und steuerlichen Aspekte der Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften sowie der vorläufigen Konzernzahlen, dem Risiko- und Controllingbericht zum 31. Dezember 2017 sowie der Unternehmensstrategie und -planung. In der Sitzung wurde die Prognose für das Geschäftsjahr 2018 festgelegt, die am nächsten Tag zusammen mit den vorläufigen Zahlen veröffentlicht wurde. Ein weiteres Thema war die Tagesordnung der Hauptversammlung und hier insbesondere die Wahl des Abschlussprüfers. Der Aufsichtsrat

hatte im Vorfeld der Sitzung eine Ausschreibung durchgeführt und sich nach intensiver Prüfung der Unterlagen der teilnehmenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaften dafür entschieden, der Hauptversammlung die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München vorzuschlagen. Im Tagesordnungspunkt Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat detailliert und ausführlich über die Entwicklung der Investment Properties in 2017 und über den Projektstand der laufenden Entwicklungen informiert.

- › In der Bilanzsitzung am **24. April 2018** erfolgten die Feststellung des HGB-Einzelabschlusses und die Billigung des IFRS-Konzernabschlusses. Ebenfalls Bestandteil dieser Sitzung war der Bericht über die Nichtprüfungsleistungen des bisherigen Wirtschaftsprüfers. Des Weiteren hat der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands zugestimmt, der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,60 EUR vorzuschlagen. Die variable Vorstandsvergütung sowie die Aufsichtsratsvergütung für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden ebenfalls in dieser Sitzung beschlossen. Unter einem weiteren Tagesordnungspunkt wurde die geschäftliche Entwicklung auf Basis vorläufiger Zahlen zum 31. März 2018 erörtert. Unter dem Tagesordnungspunkt Immobilienbereich erhielt der Aufsichtsrat ein Update über die jeweiligen Projektstände der aktuellen Entwicklungen.
- › In der dritten Aufsichtsratsitzung am **26. Juni 2018** stand das Thema Hauptversammlung im Fokus. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand ausführlich über den Sachstand unterrichtet, beispielsweise zum Anmeldeverzeichnis oder dem Vorliegen von Stimmrechtsbevollmächtigungen. Im Tagesordnungspunkt Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat neben den üblichen Updates zu laufenden Projekten über die erfolgreiche Teilvermietung der Projektentwicklung in Schwarzenbruck sowie über die Nachverdichtung in Regensburg informiert.
- › Die vierte Aufsichtsratsitzung fand am **7. August 2018** statt. Als Schwerpunktthemen wurden in dieser Sitzung die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2018 sowie der Risikomanagement- und Controllingbericht zum 30. Juni 2018 erörtert. Unter dem Tagesordnungspunkt Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat insbesondere über die bevorstehende Fertigstellung der Projektentwicklungen in Vaihingen/Enz und im Interpark informiert.
- › Die Schwerpunktthemen der fünften Sitzung am **23. Oktober 2018** waren die geschäftliche Entwicklung bis 30. September 2018 auf Basis vorläufiger Zahlen. Im Tagesordnungspunkt Immobilienbereich erhielt der Aufsichtsrat einen Überblick über den Planungsstand bzgl. der Vorratsgrundstücke sowie einzelner Transaktionen. Des Weiteren befasste sich der Aufsichtsrat vorbereitend auf die Sitzung im Dezember mit Vorstandsangelegenheiten.
- › In der sechsten Sitzung am **18. Dezember 2018** informierte sich der Aufsichtsrat auf Basis vorläufiger Zahlen über die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2018. Unter dem Tagesordnungspunkt Immobilienbereich beschäftigte er sich insbesondere mit der Projektentwicklung im Interpark Kösching und dem aktuellen Verhandlungsstand mit potenziellen Mietern. Des Weiteren befasste er sich mit der Angemessenheit der Vorstandsvergütungen und zog hierzu eine Auswertung der Vorstandsvergütungen der festgelegten Peer-Group-Unternehmen heran. In dieser Sitzung beschloss der Aufsichtsrat zudem, den Vorstandsdienstvertrag von Herrn Pfandzelter um weitere fünf Jahre bis zum 30. September 2024 zu verlängern. Dabei soll er unverändert den Vorsitz des Vorstands innehaben.

„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.“

FRANZ-XAVER SCHMIDBAUER,  
VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS



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

## AUSSCHÜSSE

Angesichts der aus Effizienzgründen überschaubar gehaltenen Größe des Aufsichtsrats wurden auch im Geschäftsjahr 2018 keine Ausschüsse gebildet.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2018

Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 29. April 2019 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch den Wirtschaftsprüfer, Herrn Patrick Horbach, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 geprüft und in der Sitzung vom 29. April 2019 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch Wirtschaftsprüfer Horbach behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2018 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 vom Aufsichtsrat gebilligt. Weiterhin hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 29. April 2019 die Tagesordnung für die Hauptversammlung am 4. Juli 2019 verabschiedet.

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

Neuburg/Donau, 29. April 2019

Für den Aufsichtsrat



Franz-Xaver Schmidbauer (Vorsitzender)

# UNSER GESCHÄFTSMODELL

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

Der Markt für Gewerbeimmobilien entwickelt sich weiterhin dynamisch, trotz des Umstandes, dass die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland derzeit an Dynamik verliert. Das birgt weiterhin ein großes 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:

### **PORTFOLIOENTWICKLUNG:**

**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 Flexibilität um zu entscheiden, ob es angesichts der Marktlage günstiger ist, Immobilien für das VIB-Portfolio zu kaufen oder selbst zu entwickeln. Wenn die Objektpreise wie in den letzten Jahren 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 schon frühzeitig Grundstücke mit hohem Entwicklungspotenzial oder nutzen unbebaute Flächen innerhalb unseres Portfolios für Nachverdichtungen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit zum werterhöhenden Umbau von Bestandsobjekten. Letztere haben einerseits den Vorteil, dass die Umwelt geschont wird, da kein weiterer Flächenverbrauch stattfindet. Andererseits sind für uns als Entwickler Nachverdichtungen attraktiv, da das Grundstück nicht mehr separat gekauft werden muss.

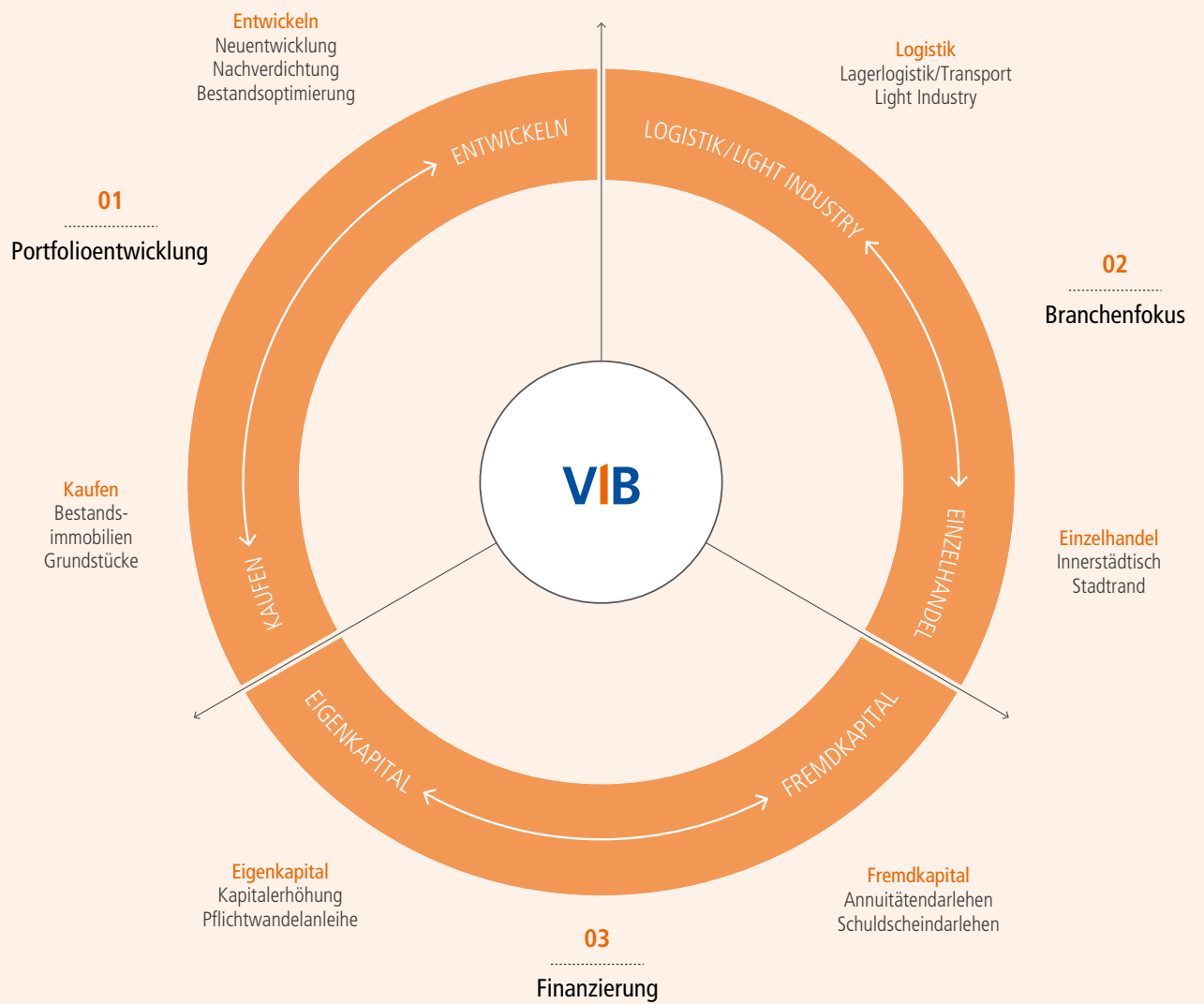
Demgegenüber nutzen wir attraktive Kaufgelegenheiten für Bestandsimmobilien, die sich entweder am freien Markt befinden oder uns über unsere Netzwerkpartner angeboten werden. Wichtige Kriterien für uns sind hier vor allem die infrastrukturelle Anbindung und die Drittverwendungsfähigkeit des Objekts. Aber auch die Bonität des Mieters oder die Restlaufzeit des bestehenden Mietvertrags fließen in unsere Bewertung ein. Unabhängig von den zuvor beschriebenen Strategien legen wir großen Wert darauf, dass eine Projektentwicklung oder ein Objektkauf zu unseren klar definierten Renditekriterien passt.

Ein wichtiges Kriterium für uns ist die Branchenzugehörigkeit der Nutzung unserer Objekte. Wir bewegen uns hier vorwiegend in den Sektoren Logistik/Light Industry und Einzelhandel mit den Schwerpunkten Garten- und Fachmarktzentren. In beiden Branchen verfügen wir über umfassende Erfahrung sowie ein sehr gutes Gespür für die Bedürfnisse unserer Mieter und die aktuellen Entwicklungen im Markt.

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 somit den optimalen Finanzierungsmix ausarbeiten. Auf der Fremdkapitalseite setzen wir vornehmlich auf Annuitätendarlehen mit einer ausgewogenen Beimischung von Schuldscheindarlehen, um flexibel auf Marktgegebenheiten reagieren zu können. Dieser Mix eignet sich ideal zur langfristigen Finanzierung von Immobilienprojekten und bietet den Vorteil, günstige Zinskonditionen für einen längeren Zeitraum festzuschreiben. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Marktlage die gesamte Bandbreite der möglichen Kapitalmaßnahmen.

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

**DIE DREI STRATEGISCHEN  
KERNKOMPONENTEN  
UNSERES GESCHÄFTSMODELLS**



# IMMOBILIENPORTFOLIO 2018

Im Geschäftsjahr 2018 haben wir unser Portfolio mit neuen Objekten ausgebaut und den Bestand durch weitere Investitionen und Mietvertragsverlängerungen optimiert. Die neuen Objekte stammen aus Projektentwicklungen auf neuen Grundstücken oder aus der Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke.

## **GRUNDSTÜCKSPIPELINE ALS POTENTIAL FÜR WEITERES WACHSTUM**

Anfang des Geschäftsjahres 2018 haben wir unsere Grundstückspipeline auf insgesamt 200.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche ausgebaut. Dies sichert uns für die kommenden Jahre das Potential für weiteres profitables Wachstum.

## **2018 IM ZEICHEN VON NACHVERDICHTUNG, NEU-ENTWICKLUNG UND MIETVERTRAGSOPTIMIERUNG**

Zum Jahresauftakt haben wir auf dem Grundstück unseres Objektes in Nürnberg in der Beuthener Straße durch eine Nachverdichtung, die wir in 2017 begonnen haben, rund 7.600 m<sup>2</sup> Hallen- sowie rund 900 m<sup>2</sup> Büroflächen neu geschaffen. Die Übergabe des ersten Teils der Flächen fand bereits am 2. Januar 2018 statt. Die Übergabe der restlichen Flächen erfolgte am 1. Juli 2018. Mit den beiden neuen Mietern aus dem Papier- und Lebensmittelbereich wurde eine Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren vereinbart. Das Projekt hatte ein Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR.

Im Bereich Nachverdichtung haben wir im Juni 2018 gemeldet, dass wir den Business Park in Regensburg um zwei weitere Bürogebäude erweitern. Damit schaffen wir weitere rund 3.500 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, für die wir bereits vor Fertigstellung langfristige Mietverträge abschließen konnten. Dies belegt die Attraktivität dieses Standorts. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt 6,5 Mio. EUR, die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2019 geplant.

Des Weiteren haben wir im Juni über die Projektentwicklung einer Logistikanlage in Schwarzenbruck mit einer Gesamtnutzfläche von rund 31.000 m<sup>2</sup> berichtet. Vor Fertigstellung waren bereits rund 10.000 m<sup>2</sup> der großen Logistikhalle langfristig an einen Mieter aus dem Logistikbereich vermietet. Zusammen mit der Fertigstellung, die wir innerhalb des Kosten- und Zeitplans umgesetzt haben, konnten wir auch die Vollvermietung des Objekts bekanntgeben. Auch mit dem zweiten Mieter, einem regionalen Logistikdienstleister besteht ein langfristiger Mietvertrag. Insgesamt investierten wir in dieses Objekt rund 20,5 Mio. EUR.

Der September wurde von der Fertigstellung und Übergabe von zwei Projektentwicklungen im Interpark bei Ingolstadt und in Vaihingen bei Stuttgart geprägt. Auch für diese beiden Objekte haben wir bereits bei Fertigstellung die Vollvermietung erreicht. Bei dem Objekt im Interpark in der Kopernikusstraße 2 handelt es sich um eine Logistikhalle mit einer vermietbaren Fläche von rund 13.700 m<sup>2</sup>. Die Nutzung der Halle teilen sich zwei Mieter, ein mittelständisches Produktionsunternehmen und ein koreanischer Mischkonzern. Das Investitionsvolumen lag bei etwa 9,8 Mio. EUR.

Die Logistikanlage in Vaihingen an der Enz konnten wir an dasselbe mittelständische Produktionsunternehmen vermieten, das eine Teilfläche in der Kopernikusstraße 2 angemietet hat. Die 11.800 m<sup>2</sup> wurden mit einem Investitionsvolumen von rund 10,9 Mio. EUR errichtet. Beide Objekte sind mit langfristigen Mietverträgen ausgestattet.

Insgesamt haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr in Projekte mit einem Volumen von 41,3 Mio. EUR investiert, die zusammen eine Nettoanfangsrendite von 8,2 % generieren.



## MIETVERTRAGSVERLÄNGERUNGEN STÄRKEN SOLIDITÄT DES PORTFOLIOS

Ebenfalls im September haben wir die vorzeitige Mietvertragsverlängerung unseres Objektes in Uffenheim im Großraum Würzburg erzielt. Das Objekt verfügt über eine vermietbare Fläche von 30.200 m<sup>2</sup> und wurde von uns im Oktober 2016 erworben. Mit dem Mieter, einem international renommierten Sportartikelhersteller, wurde eine Mietvertragslaufzeit bis Ende 2024 vereinbart.

Zum Thema Nachhaltigkeit im Vermietungsbereich ist uns für drei unserer Objekte im Interpark ein weiterer Erfolg gelungen. Wir haben mit unserem zweitgrößten Mieter, der Rudolph-Logistik-Gruppe, eine vorzeitige Verlängerung der Mietverträge für die von ihm im Interpark angemieteten Objekte erreicht. Für eine Fläche von rund 41.000 m<sup>2</sup> wurden Mietvertragsverlängerungen bis zum 31. Dezember 2029 unterzeichnet. Damit hat der Mieter ein klares Bekenntnis zum Standort Interpark bei Ingolstadt und zur VIB Vermögen abgegeben.

## VIB IM INTERPARK WEITER AUF WACHSTUMSKURS

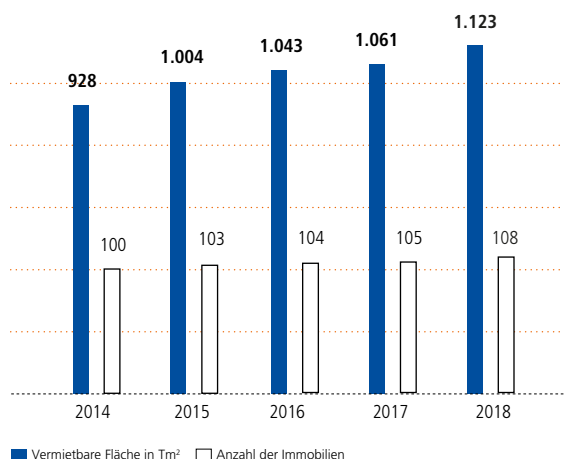
Unsere Erfolgsgeschichte als größter Entwickler und Vermieter im Interpark bei Ingolstadt geht in die Fortsetzung. So haben wir Ende September über den Startschuss für den ersten Bauabschnitt unserer Projektentwicklung in der Zeppelinstraße berichtet. Auf dem Grundstück, das über eine Fläche von rund 113.000 m<sup>2</sup> verfügt, errichten wir in einem ersten Bauabschnitt rund 27.500 m<sup>2</sup>, die wir mit einem langfristigen Mietvertrag an einen führenden Automobilhersteller aus der Region Ingolstadt vermietet haben. Der Baubeginn ist Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres erfolgt. Mit der Fertigstellung der modernen Halle, die für Logistik und Light Industry geeignet ist, rechnen wir bis Ende 2019. Anfang dieses Jahres konnten wir den Abschluss eines weiteren Mietvertrages für den zweiten Bauabschnitt dieses Projektes vermelden. Hierbei handelt es sich um einen langfristigen Mietvertrag mit einer vermietbaren Fläche von rund 89.000 m<sup>2</sup>. Mieter ist ein weiterer Automobilhersteller. Bei diesem Projekt geht die VIB-Gruppe erstmalig einen neuen Weg und baut eine doppelstöckige Logistikhalle, um die vorhandene Fläche noch effektiver ausnutzen zu können. Damit trägt sie dem Nachhaltigkeitsgedanken beim Bau von Immobilien besonders Rechnung und untermauert ihre Stellung als innovativer und auf Langfristigkeit ausgerichteter Entwickler von Gewerbeimmobilien.

## IMMOBILIENKENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2018

Mit den in 2018 ins Portfolio übergegangenen Immobilien befanden sich zum 31. Dezember 2018 108 Objekte in unserem Bestand. Zusammen verfügten sie über eine Mietfläche von 1,12 Mio. m<sup>2</sup>. Einschließlich der im Bau befindlichen Immobilien betrug der Wert des Immobilienportfolios 1.183 Mio. EUR. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einer Steigerung um 86 Mio. EUR bzw. 7,8 %.

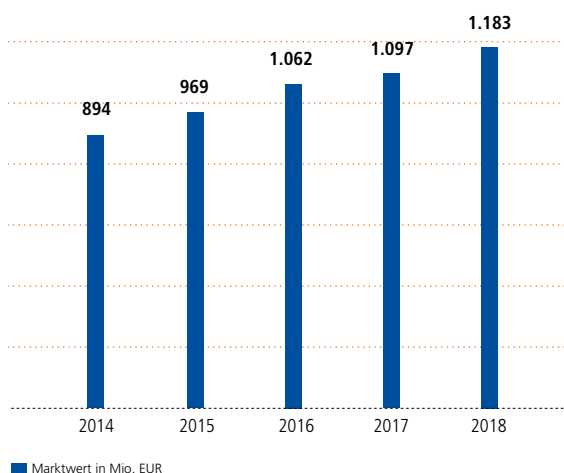
### ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWELS ZUM JAHRESENDE

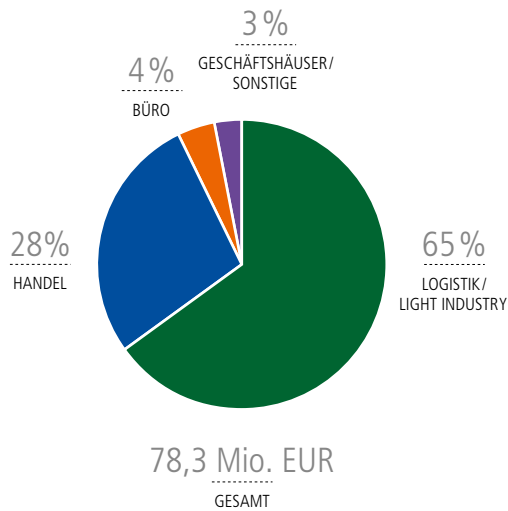


### 5-JAHRES-ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES

JEWELS ZUM JAHRESENDE



Gegenüber dem Vorjahr konnten wir die annualisierten Nettomieterlöse durch den Ausbau des Portfolios und Mietindexierungen von 73,6 Mio. EUR um 4,7 Mio. EUR auf 78,3 Mio. EUR steigern.



Die Branchenaufteilung innerhalb des Portfolios spiegelt unseren Fokus auf Logistik/Light Industry und Handel, der sich unterteilt in Gartenfachmärkte und Fachmarktzentren, entsprechend wider. So liegt der Anteil von Logistik/Light Industry Objekten bei 65 %, während unsere Handelsobjekte einen Anteil von 28 % ausmachen (Fachmarktzentren liegen bei 16 %, Gartenfachmärkte bei 12 %). Daneben haben wir Büroimmobilien mit einem Anteil von 4 % im Portfolio und Geschäftshäuser/ Sonstiges mit 3 %.

### ATTRAKTIVE MIETRENDITEN

Um eine realistische und nachhaltige Bewertung unserer Immobilien zu erhalten, lassen wir unsere Immobilien mindestens einmal im Jahr durch einen externen Immobilienbewerter nach der allgemein anerkannten Discountes-Cash-Flow-Methode bewerten. Dieses Jahr ergab die Bewertung zum 31. Dezember 2018 eine durchschnittliche Mietrendite unseres Immobilienportfolios von 7,02 %. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 7,09 %.

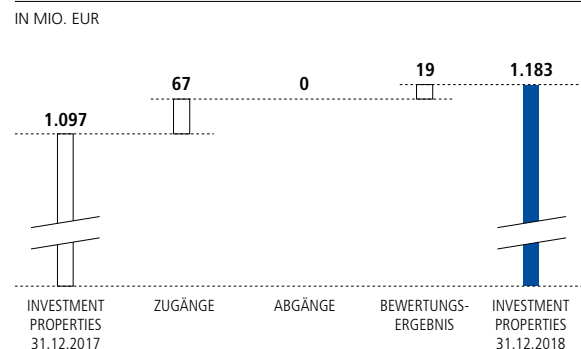
#### MIETRENDITE NACH BRANCHEN (BASIEREND AUF MARKTWERTEN ZUM 31.12.2018)

IN %	
Logistik/Light Industry	7,2
Handel	6,8
Büro	7,3
Geschäftshäuser & Sonstiges	5,4
<b>Durchschnittliche Mietrendite</b>	<b>7,02</b>

### WACHSTUMSPOTENTIAL DURCH FLEXIBLES GESCHÄFTSMODELL

Aufgrund unseres Geschäftsmodells sind wir in der Lage, flexibel und schnell auf Veränderungen im Immobilienmarkt reagieren zu können. Neben der Eigenentwicklung attraktiver Immobilien, insbesondere für die Branche Logistik/Light Industry prüfen wir auch fortlaufend Angebote bereits fertig gestellter Immobilien – auch in der Branche Handel. Hierbei orientieren wir uns an Investitionskriterien, die unserem Anspruch von Profitabilität gerecht werden. Sowohl bei Eigenentwicklungen als auch bei Direkterwerben sind für uns wichtige Investitionskriterien die Lage des Objekts, die Laufzeit bestehender Mietverträge, die Mieterbonität sowie die Vermietungsquote. Wir prüfen auch leerstehende Objekte, die sich in einer attraktiven Lage befinden und Potential bieten für eine Modernisierung und anschließende Vermietung zu attraktiven Mietkonditionen. Abgerundet wird unser Geschäftsmodell durch Nachverdichtungen, die wir auf bereits in unserem Portfolio befindlichen und bebauten Grundstücken durchführen.

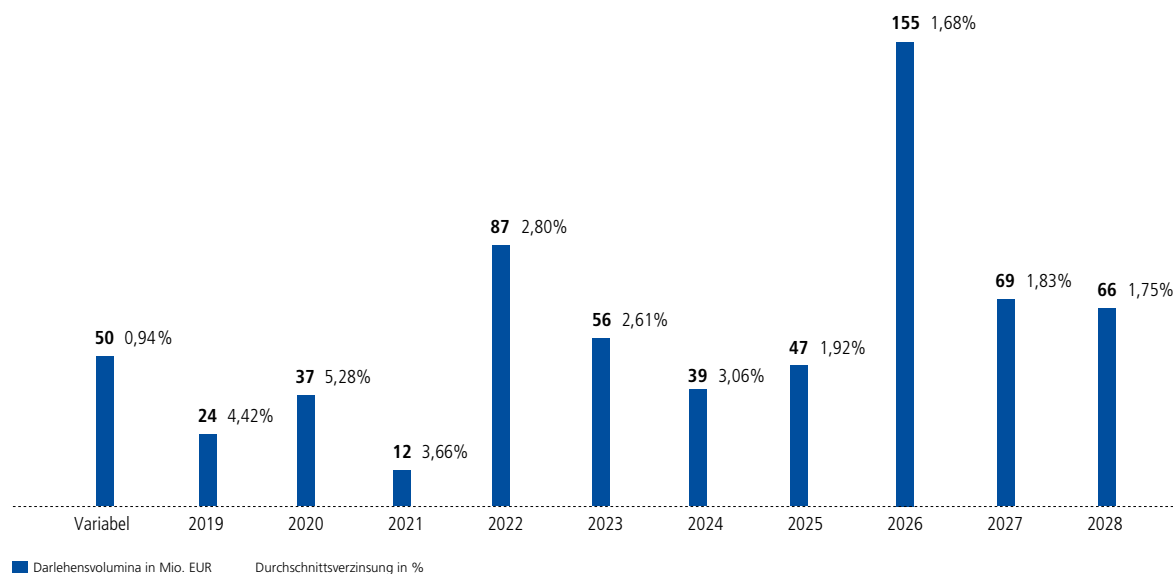
#### ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES IM JAHRESVERLAUF



## SOLIDE UND AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Ein wichtiger Bestandteil, um mit Immobilien profitabel und nachhaltig wirtschaftliche Erfolge erzielen zu können, ist die Finanzierung des Immobilienportfolios. Wir nutzen hierfür einen gesunden Mix aus Fremd- und Eigenfinanzierung. Auf der Fremdfinanzierungsseite bauen wir auf die klassische Finanzierung mit Annuitätendarlehen und Schuldscheindarlehen. Durch die Emission von Pflichtwandelanleihen oder die Ausgabe neuer Aktien mittels einer Kapitalerhöhung können wir auch die Eigenkapitalseite für die Finanzierung nutzen. Bei der Wahl des jeweiligen Finanzierungsinstruments achten wir sehr genau auf die gesamtwirtschaftliche Lage und wählen dann die passende Finanzierungsart. Immer unter der Prämisse, den Nutzen für unsere Aktionäre und Investoren möglichst hoch zu halten.

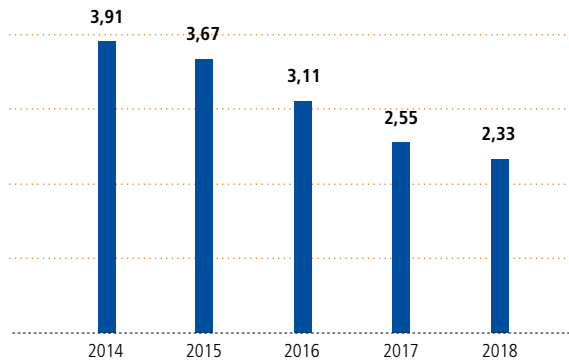
### ZUSAMMENSETZUNG DER DARLEHENSVERBINDLICHKEITEN NACH ABLAUF DER ZINSBINDUNG UND DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ



Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Darlehensportfolio unseres Konzerns lag zum Jahresende bei 2,33 %. Im Vorjahr lag dieser noch bei 2,55 %.

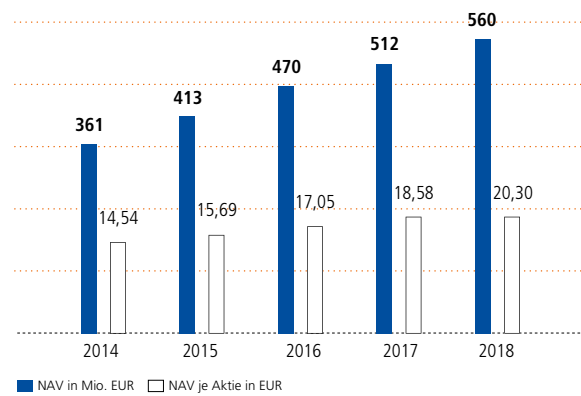
#### DURCHSCHNITTLICHER ZINSSATZ FÜR DAS KREDITPORTFOLIO

IN %



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

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



#### NACHVERDICHTUNG IN NÜRNBERG

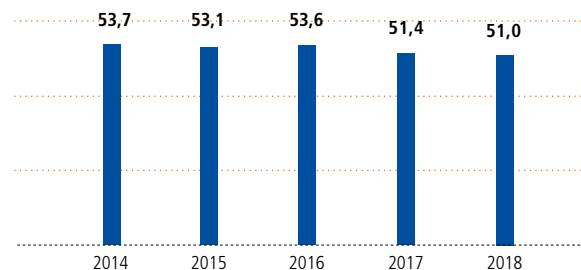


Schaffung von rund 7.600 m<sup>2</sup> Hallen- sowie rund 900 m<sup>2</sup> Büroflächen. Investitionsvolumen von 6,5 Mio. EUR. Mietverträge mit beiden Mietern über zehn Jahre.

Zum 31. Dezember 2018 lag der LTV bei 51,0 %, nach 51,4 % zum 31. Dezember 2017. Der NAV konnte zum 31. Dezember 2018 durch das Einfließen des erwirtschafteten operativen Gewinns und unsere regelmäßigen Darlehenstilgungen um 9,2 % von 512,5 Mio. EUR auf 560 Mio. EUR gesteigert werden.

#### LTV (LOAN TO VALUE)

IN %



# AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Die VIB-Aktie hat sich im schwierigen Börsenjahr 2018 sehr gut gehalten und im Vergleich zu den großen Indizes DAX und SDAX deutlich besser entwickelt. Während DAX und SDAX rund 21 % an Wert verloren haben, notierten die VIB-Aktie wie auch der EPRA-Deutschland nahezu unverändert. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 ging die VIB-Aktie mit einem Schlusskurs von 21,20 EUR aus dem Markt (Schlusskurs 2017: 21,20 EUR). Zum Jahresbeginn 2019 konnte die VIB-Aktie wieder zulegen und schloss das erste Quartal mit einem deutlichen Plus von 14 % bei 24,20 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 ZUM 31.12.2018

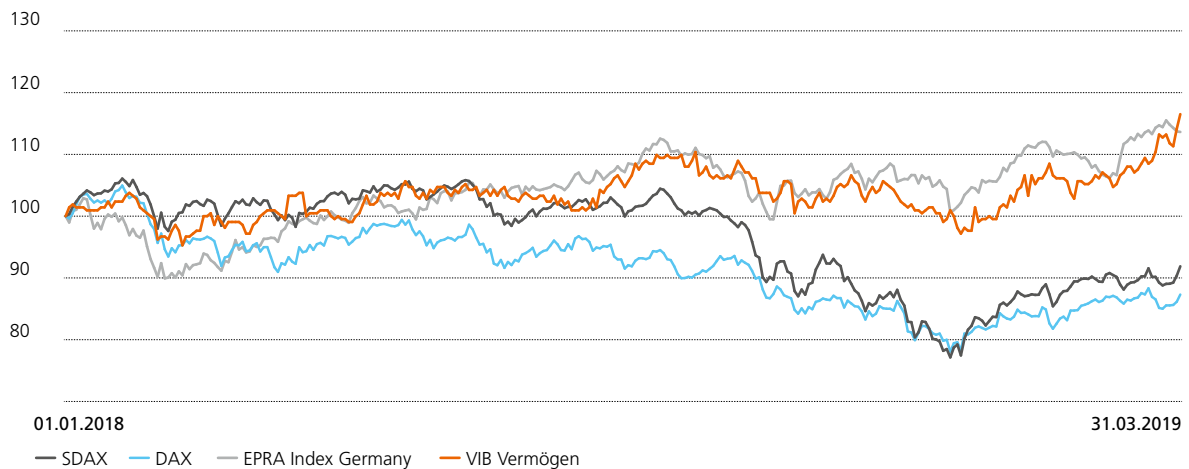
Gezeichnetes Kapital	27.579.779 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.579.779 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	20,30 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	527.593 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2018	0,65* EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2017	21,20 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2018	21,20 EUR
Jahreshöchstkurs	23,40 EUR
Jahrestiefstkurs	20,20 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2018**	21.900 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2018)	585 Mio. EUR

\* Vorschlag der Verwaltung

\*\*Xetra und alle Börsenplätze

## AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 01.01.2018 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



## ENTWICKLUNG DER FINANZMÄRKTE

2018 war ein turbulentes Jahr an den Börsen. Berücksichtigt man die Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF), der davon ausgeht, dass das Wachstum der Weltwirtschaft weniger stark ausfallen wird, als bisher angenommen, so ist ein Ausblick auf das laufende Jahr schwierig. Der Immobilienmarkt boomt nach wie vor. Aktuell sind keine Anzeichen erkennbar, dass es bei der Entwicklung der Anlagezinsen eine große Veränderung geben wird. Rückblickend lässt sich festhalten, dass die börsennotierten Immobilienwerte stabil waren. Das unterstreicht auch der Performance-Vergleich von DAX, SDAX, EPRA-Germany und VIB-Aktie. Sowohl DAX als auch SDAX haben in 2018 stark an Wert verloren, während die VIB-Aktie und der EPRA-Germany-Index stabil geblieben sind.

## STABILE KURSENTWICKLUNG

Die VIB-Aktie hat den Turbulenzen am Börsenmarkt standgehalten und ihren Kurs behauptet. Längerfristig betrachtet konnte die Aktie im Fünfjahresvergleich ein Plus von 125 % erzielen, im Zehnjahresvergleich liegt das Plus bei 461 %.

### WERTENTWICKLUNG IM ZEITVERLAUF

	1 Jahr	5 Jahre	10 Jahre
DAX (Kursindex)	-21 %	17 %	60 %
SDAX (Kursindex)	-21 %	62 %	173 %
EPRA-Deutschland	1 %	112 %	228 %
VIB Vermögen AG	0 %	125 %	461 %

## DIE VIB-AKTIE STEHT FÜR NACHHALTIGE DIVIDENDENENTWICKLUNG

Aktien stellen in Zeiten niedriger Zinsen eine attraktive Anlageform dar, insbesondere dann, wenn sie auch eine nachhaltige Beteiligung am Unternehmenserfolg ermöglichen. Die VIB-Aktie steht genau dafür – sie ist ein verlässlicher Dividentitel. Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat die VIB Vermögen AG, also auch während der Finanz- und Wirtschaftskrise, jedes Jahr eine Dividende ausgeschüttet. Dieses Jahr steht die zehnte Dividenden-erhöhung in Folge an.

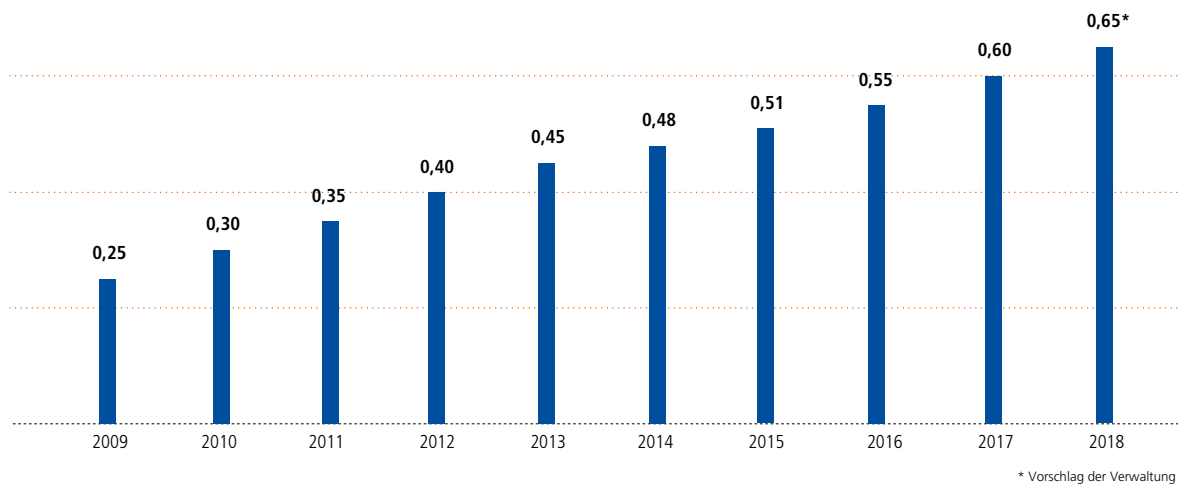
Vorstand und Aufsichtsrat werden der Hauptversammlung am 4. Juli 2019 vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2018 eine Dividende von 0,65 EUR je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr von 0,05 EUR oder 8,3 % und einem ausschüttungsfähigen Gesamtbetrag in Höhe von 17,9 Mio. EUR. Auf Basis des Jahresschlusskurses der VIB Aktie entspricht das einer Dividendenrendite von 3,1 %.

In der Mehrjahresbetrachtung zeigt sich deutlich die Nachhaltigkeit unserer Dividendenpolitik. Im Fünfjahresvergleich hat sich die Dividende um rund 44 % erhöht, im Zehnjahresvergleich sogar um beachtliche 225 %. Rückblickend betrachtet hat sich ein Investment in zweifacher Hinsicht gelohnt – zum einen aufgrund der Kursentwicklung, zum anderen durch die beständigen, attraktiven Dividendenausschüttungen.

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 ca. 40 % zum erwirtschafteten FFO liegen wir hier auch für das Jahr 2018 wieder in unserem langjährigen Zielkorridor.

#### ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE

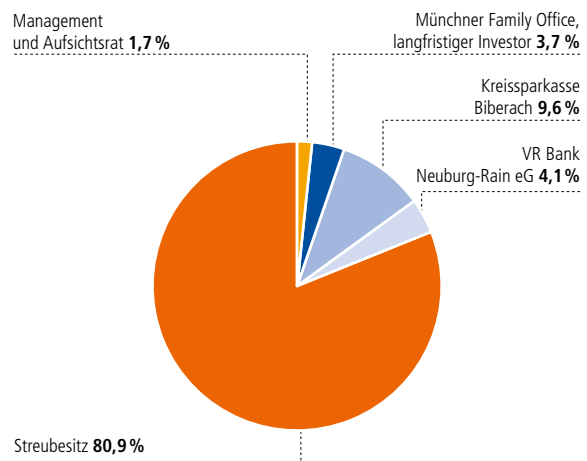
IN EUR



#### AUSGEWOGENE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich durch ein stabiles Verhältnis zwischen Anlegern im Streubesitz (Free Float) und Ankerinvestoren aus. Unsere langfristig orientierten Ankeraktionäre sind die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (jetzige VR Bank Neuburg-Rain eG) als Gründungsinvestor (Stimmrechtsanteil: 4,1 %), die Kreissparkasse Biberach (9,6 %) und eine vermögensverwaltende Familiengesellschaft aus München mit 3,7 %. 1,7 % befinden sich im Besitz des Managements der VIB Vermögen AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 lag der Streubesitz der VIB Vermögen AG bei 80,9 %.

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: Hauptversammlung 2018

## ANALYSTEN EMPFEHLEN VIB VERMÖGEN WEITERHIN ZUM KAUF

Unsere Aktie wurde im Geschäftsjahr 2018 regelmäßig von acht nationalen und internationalen Banken und Research-Häusern bewertet. Fast alle Analysten sahen 2018 für die VIB Vermögen ein positives Entwicklungspotenzial und empfahlen die VIB-Aktie zum Kauf. Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Internetseite.

### ÜBERSICHT ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

	Datum	Empfehlung	Kursziel (EUR)
Baader Bank AG (André Remke)	27.03.2019	Buy	25,00
Bankhaus Lampe (Dr. Georg Kanders)	16.04.2019	Hold	25,00
Berenberg (Kai Klose)	27.03.2019	Buy	24,75
Degroof Petercam (Herman van der Loos)	27.03.2019	Buy	26,50
Mirabaud (Emmanuel Valavanis)	08.08.2018	Buy	26,00
SRC Research (Stefan Scharff)	27.03.2019	Buy	26,00
Victoria Partners (Bernd Janssen)	25.01.2019	Buy	22,00 – 24,00
Warburg Research (Andreas Pläsier)	12.04.2019	Buy	28,00

## HOHE ZUSTIMMUNG AUF DER HAUPTVERSAMMLUNG

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2018 wurde am 28. Juni 2018 in Ingolstadt abgehalten. Alle Tagesordnungspunkte wurden mit jeweils annähernd 100 % Zustimmung der Aktionäre angenommen und Vorstand und Aufsichtsrat für ihre Arbeit in 2018 entlastet. Dem Vorschlag des Aufsichtsrats, Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München als Abschlussprüfer zu bestellen, sind ebenfalls fast 100 % der Anwesenden gefolgt. Insgesamt waren Vertreter von 57,4 % des stimmberechtigten Grundkapitals anwesend. Die ordentliche Hauptversammlung 2019 wird am 4. Juli 2019 in Ingolstadt stattfinden.

## IM DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT

Unser Ziel ist es, mit unserer Kommunikation möglichst viele Aktionäre, Investoren und Interessierte an unserem Unternehmen zu erreichen. Aus diesem Grund sind wir weit über die Anforderungen einer Notierung im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Qualitätssegment m:access der Münchner Börse hinaus aktiv. Wir legen Wert auf Kontinuität, Nachvollziehbarkeit und Transparenz in unserer Kommunikation und berichten unter den Aspekten Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit. Unsere gesamten kapitalmarktrelevanten Publikationen veröffentlichen wir in deutscher und englischer Sprache und stellen damit auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung.



Um unser Ziel zu erreichen, den Kapitalmarkt umfassend zu informieren, stehen wir in einem aktiven und persönlichen Dialog zu Analysten, institutionellen Investoren und privaten Anlegern sowie der Finanz-, Wirtschafts- und Fachpresse. Im Berichtsjahr haben wir zudem an einer Vielzahl von Kapitalmarktkonferenzen teilgenommen und diese Plattform genutzt, um unsere Strategie, die Unternehmensentwicklung und die aktuellen Geschäftszahlen einem breiten Publikum zu erläutern. So präsentierte der Vorstand die VIB Vermögen AG im 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 2018 haben wir darüber hinaus zum zweiten Mal in unserer VIB-Firmenzentrale einen Investors Day mit der Besichtigung von ausgewählten Objekten für internationale Großinvestoren und Analysten veranstaltet.

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

## FINANZKALENDER

### 15. Mai 2019

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2019

### 4. Juli 2019

Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt

### 7. August 2019

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019

### 3. September 2019

SRC-Forum Financial & Real Estate 2019 in Frankfurt

### 17./18. September 2019

Degroof Peterscam's Real Estate Seminar in Brüssel

### 23. September 2019

Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference 2019 in München

### 25. September 2019

Baader Investment Conference in München

### 6. November 2019

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2019

## 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 ist das Sprachrohr des börsennotierten europäischen Immobiliensektors und vertritt die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit. Dies wird durch die Bereitstellung umfangreicher Informationen für Investoren und Stakeholder, aber auch durch die aktive Beteiligung an öffentlichen und politischen Debatten, sowie der Implementierung von verbindlichen und bewährten Methoden, erreicht.

Bereits seit mehreren Jahren haben wir uns an den Empfehlungen der EPRA zur Kommunikation in der Öffentlichkeit, gegenüber dem Kapitalmarkt und anderen Stakeholdern orientiert, die als sog. Best Practices Recommendations (BPR) veröffentlicht werden. Im vergangenen Jahr wurde unsere EPRA-Berichterstattung innerhalb des jährlichen Geschäftsberichtes mit dem EPRA BPR Award in Gold ausgezeichnet.

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

## ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung in %
EPRA-Überschuss	41.777	37.620	11,0
EPRA-NAV	559.949	512.547	9,2
EPRA-NNNAV	471.945	426.297	10,7
EPRA-Leerstandsquote	0,7 %	0,8 %	-0,1 Pkt.
EPRA-Nettoanfangsrendite	6,6 %	6,6 %	0,0 Pkt.
EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten)	11,9 %	12,1 %	-0,2 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 41.777. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von TEUR 4.157. Der Anstieg ist sowohl auf den weiteren Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kalmmieten als auch auf die Verringerung von Kostenpositionen, insbesondere gesunkene Zinsaufwendungen, zurückzuführen. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von 1,36 EUR auf 1,51 EUR spiegelt dies ebenfalls wider.

## EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2018	2017
<b>Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis</b>	<b>57.610</b>	<b>51.604</b>
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-19.454	-17.380
(ii) Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
(iii) Ergebnis aus der Veräußerung von Handelsimmobilien	0	0
(iv) Anteilige Ertragsteuer auf Verkäufe	0	0
(v) Negativer Goodwill/ Wertminderungen auf Goodwill	0	0
(vi) Ertrag/Aufwand aus der Bewertung von Finanzderivaten	0	0
(vii) Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	0	0
(viii) Latente Steuern im Zusammenhang mit EPRA-Anpassungen	3.079	2.750
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	542	646
<b>EPRA-Überschuss absolut</b>	<b>41.777</b>	<b>37.620</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,51</b>	<b>1,36</b>

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

## EPRA-NET ASSET VALUE (NAV)

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

Der EPRA-NAV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 512.547 um TEUR 47.402 auf TEUR 559.949. Die wesentlichen Gründe hierfür waren das positive Konzernergebnis und die erneute Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von 18,58 EUR auf 20,30 EUR/Aktie.

### EPRA NET ASSET VALUE (NAV)

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Summe Eigenkapital	527.593	483.355
Minderheitenanteil	-22.800	-21.321
<b>NAV gemäß Konzernbilanz (auf Konzernaktionäre entfallend)</b>	<b>504.793</b>	<b>462.034</b>
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0
<b>Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>504.793</b>	<b>462.034</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	2.908	4.831
(v.a) Latente Steuern	52.248	45.682
<b>EPRA-NAV</b>	<b>559.949</b>	<b>512.547</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>20,30</b>	<b>18,58</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 45.648 auf TEUR 471.945 aufgrund des positiven Konzernergebnisses und der weiteren Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NNNAV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien um 1,65 EUR auf 17,11 EUR/Aktie.

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

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
<b>EPRA-NAV</b>	<b>559.949</b>	<b>512.547</b>
zuzüglich:		
(i) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-2.908	-4.831
(ii) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	-39.024	-42.456
(iii) Latente Steuern	-46.072	-38.963
<b>EPRA-NNNAV</b>	<b>471.945</b>	<b>426.297</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NNNAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>17,11</b>	<b>15,46</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 0,8 % auf 0,7 % zum Geschäftsjahresende.

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Annualisierte Markt-Miete für das gesamte Portfolio	78.791	74.245
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	542	630
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>0,7 %</b>	<b>0,8 %</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 annualisierten Netto-Mieterträge und des nahezu proportional gestiegenen Marktwertes des Immobilienportfolios erhöhte sich die Nettoanfangsrendite leicht von 6,60 % auf 6,65 %.

### EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Investment Properties gem. Bilanz	1.182.548	1.096.724
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-73.098	-52.974
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	0	0
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>1.109.450</b>	<b>1.043.750</b>
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	52.275	49.180
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.161.725</b>	<b>1.092.930</b>
Annualisierte Jahres-Kaltmiete	78.249	73.615
nicht umlegbare Objektkosten	-1.017	-1.512
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>77.232</b>	<b>72.103</b>
Vermietungsanreize	-82	-126
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>77.150</b>	<b>71.977</b>
<b>EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)</b>	<b>6,65</b>	<b>6,60</b>
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,64	6,59

## 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 unterproportional gestiegenen Netto-Immobilienkosten ist die Kostenquote von 12,1 % auf 11,9 % gesunken.

### EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Aufwendungen für Investment Properties	14.968	13.775
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-10.665	-10.034
Personalaufwand	3.678	3.621
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.780	1.785
Sonstige betriebliche Erträge	-843	-344
<b>EPRA Kosten</b>		
<b>inkl. Leerstandskosten</b>	<b>8.918</b>	<b>8.803</b>
Direkte Leerstandskosten	0	0
<b>EPRA Kosten</b>		
<b>exkl. Leerstandskosten</b>	<b>8.918</b>	<b>8.803</b>
<b>Erlöse aus Nettokaltmieten</b>	<b>75.018</b>	<b>72.764</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>11,9</b>	<b>12,1</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>11,9</b>	<b>12,1</b>

## EPRA-BERICHTERSTATTUNG ZUR ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

### BILANZIERUNG GEMÄSS IAS 40

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

### INFORMATIONEN ZUR BEWERTUNG

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

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

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

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

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 80ff. und 103ff.

## INFORMATIONEN ZUM PORTFOLIO

### › Restlaufzeiten der Mietverträge

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

#### NETTO-MIETERLÖSE NACH MIETVERTRAGSRESTLAUFZEITEN

	Anteil in %	Netto-Miete (TEUR)
Rollierend	8,1	6.339
1 bis 3 Jahre	27,2	21.258
3 bis 5 Jahre	25,2	19.719
5 bis 7 Jahre	10,7	8.376
7 bis 10 Jahre	10,7	8.395
Länger als 10 Jahre	18,1	14.187

### › Übersicht der Immobilien

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

### › Eigentumsverhältnisse

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

## LIKE-FOR-LIKE (LFL) MIETWACHSTUM

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

Die bereinigten Netto-Kaltmieten des Geschäftsjahres 2018 (TEUR 71.924) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 71.116) um TEUR 808 (1,14%) angestiegen.

Die Zuwächse beruhen auf folgenden Kategorien

› Vertragliche Indexierungen	TEUR	404
› Veränderung der Leerstandsquote	TEUR	88
› Veränderung aus existierenden Verträgen	TEUR	316

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

IN TEUR	
Neuinvestitionen/Zukäufe	45.572
Entwicklungen, Anlagen im Bau	20.124
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien/LFL	671
Sonstiges	0
<b>Summe Investitionen</b>	<b>66.367</b>

# CORPORATE GOVERNANCE

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

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

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

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

## ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Bei der Wahl der Aufsichtsratsmitglieder werden neben der Erfahrung insbesondere die für die Wahrnehmung des Amtes notwendigen Fachkenntnisse und Fähigkeiten beachtet. Aufgrund der Größe der Gesellschaft hat der Aufsichtsrat keine Ausschüsse gebildet, da ein effektives Arbeiten im Gesamtgremium ohne weiteres möglich ist. Für seine Arbeit hat der Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung festgelegt. Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn 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 die Unternehmensstrategie und -planung sowie in alle weiteren Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratssitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, die Unternehmensplanung und Risiko-berichterstattung 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 2018 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2018 nicht.

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

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

## VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

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

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

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

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

Die Gesamtvergütung des Vorstands lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei TEUR 1.072.



Dem Vorstandsvorsitzenden wurden Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 539 gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer erfolgsunabhängigen Komponente in Höhe von TEUR 186 sowie einer erfolgsbezogenen Komponente in Höhe von TEUR 353. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von TEUR 174 sowie Nebenleistungen in Höhe von TEUR 13.

Dem Finanzvorstand wurden im Geschäftsjahr 2018 Gesamtbezüge in Höhe von TEUR 533 gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus einer erfolgsunabhängigen Komponente in Höhe von TEUR 180 sowie einer erfolgsbezogenen Komponente von TEUR 353. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von TEUR 168 sowie Nebenleistungen in Höhe von TEUR 12.

Daneben sind im Personalaufwand Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 224 abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 36 geleistet.

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

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

Sonderleistungen wurden den Vorstandsmitgliedern im Geschäftsjahr 2018 vom Aufsichtsrat nicht gewährt.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats lagen im abgelaufenen Geschäftsjahr bei TEUR 185. Die Bezüge des Aufsichtsratsvorsitzenden betragen TEUR 80, die des stellvertretenden Vorsitzenden TEUR 60. Für das weitere Mitglied des Aufsichtsrats sind Bezüge in Höhe von TEUR 45 angefallen.

## **WEITERE ELEMENTE GUTER CORPORATE GOVERNANCE**

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

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

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

Die Hauptversammlung wird mit dem Ziel organisiert, die Aktionäre zeitnah, umfassend und effektiv zu informieren. Bei Abstimmungen gewährt jede Aktie eine Stimme. Jeder Aktionär, der sich rechtzeitig gemäß den in der Einladung zur Hauptversammlung dargestellten Teilnahmebedingungen anmeldet, ist zur Teilnahme an der Hauptversammlung berechtigt. Aktionäre, die nicht persönlich an der Hauptversammlung teilnehmen können, haben die Möglichkeit, ihre Stimmrechte auf von der VIB Vermögen AG ernannte weisungsabhängige Stimmrechtsvertreter zu übertragen oder durch ein Kreditinstitut, eine Aktionärsvereinigung oder einen sonstigen Bevollmächtigten des Aktionärs vertreten zu werden. Der Stimmrechtsvertreter ist während der gesamten Dauer der Hauptversammlung erreichbar. Im Anschluss an die Hauptversammlung werden die Präsenzverhältnisse und die Abstimmungsergebnisse auf der Internetseite ([www.vib-ag.de](http://www.vib-ag.de)) unter der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht. Die nächste ordentliche Hauptversammlung der VIB Vermögen AG findet am 4. Juli 2019 in Ingolstadt statt.

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

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

#### **COMPLIANCE**

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

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

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

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

#### **RISIKOMANAGEMENT**

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d. h. ein effizientes Risikomanagementsystem (RMS) bei. Ein solches RMS dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem Vorstand der VIB Vermögen AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden. Alle Bereiche des Unternehmens sind in diese Systeme eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Konzernlageberichts als Bestandteil des Geschäftsberichts 2018.

#### **RECHNUNGSLEGUNG UND ABSCHLUSSPRÜFUNG**

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

Der Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und der Konzernabschluss aus dem Jahr 2017 wurden von dem durch die Hauptversammlung 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.

Als neuer Abschlussprüfer für den Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und den Konzernabschluss 2018 wurde von der Hauptversammlung 2018 die Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft gewählt. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers sowie seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht.



## VIB VERMÖGEN AG – 25 JAHRE NACHHALTIGES WACHSTUM

Seit 25 Jahren setzen wir auf die nachhaltige Entwicklung unseres Immobilienportfolios. Dabei war und ist für uns die oberste Prämisse ein gesundes Wachstum und langfristig stabile Erträge. Uns ist sehr wichtig, dass unsere wirtschaftlichen Ziele in Einklang stehen mit unserer ökologischen und sozialen Verantwortung. Diese nehmen wir sehr ernst. Der Erfolg gibt uns Recht – die VIB hat sich in den letzten 25 Jahren zu einem der erfolgreichsten Entwickler und Bestandshalter von Immobilien in den Bereichen Logistik/Light Industry und Einzelhandel in Deutschland entwickelt.

Was für die VIB im Jahr 1993 mit dem Bau der ersten Logistikimmobilie für einen großen Automobilzulieferer noch unternehmerisches Neuland war, dem gehen wir heute routiniert und mit Begeisterung nach. Allein in 2018 haben wir drei Logistikobjekte mit einer Nutzfläche von rd. 57 Tm<sup>2</sup> und einem Investitionsvolumen von 41,3 Mio. EUR fertiggestellt und planmäßig an ihre Mieter übergeben. Seit dem Jahr 2013 waren es zusammengekommen sogar Immobilien im Wert von 300 Mio. EUR und einer Fläche von 315 Tm<sup>2</sup>. Ein Erfolg, auf den wir als Unternehmen sehr stolz sind.

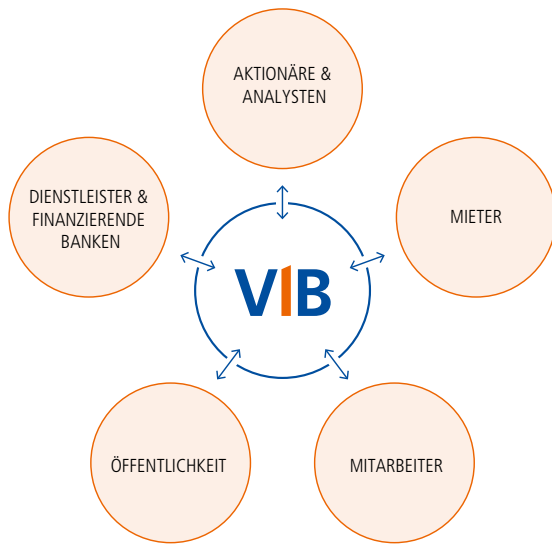
Unser Geschäftsmodell, das wir als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien verfolgen, zeichnet sich durch einen langfristigen Planungshorizont aus, sowohl bei Eigenentwicklungen als auch bei Direkterwerben. So werden unsere Immobilien von unseren Mietern zumeist über mehrere Jahrzehnte genutzt. Entsprechend investieren

wir über den gesamten Lebenszyklus in Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Zugleich achten wir hinsichtlich möglicher Mieterwechsel auf eine vielseitige Nutzbarkeit der Immobilien und einen guten Zustand der Objekte. Zudem verfolgen wir einen Finanzierungsansatz, der größtenteils von langfristigen Annuitätendarlehen geprägt ist.

### **NACHHALTIGKEIT – IM AUSTAUSCH MIT UNSEREN STAKEHOLDERN**

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

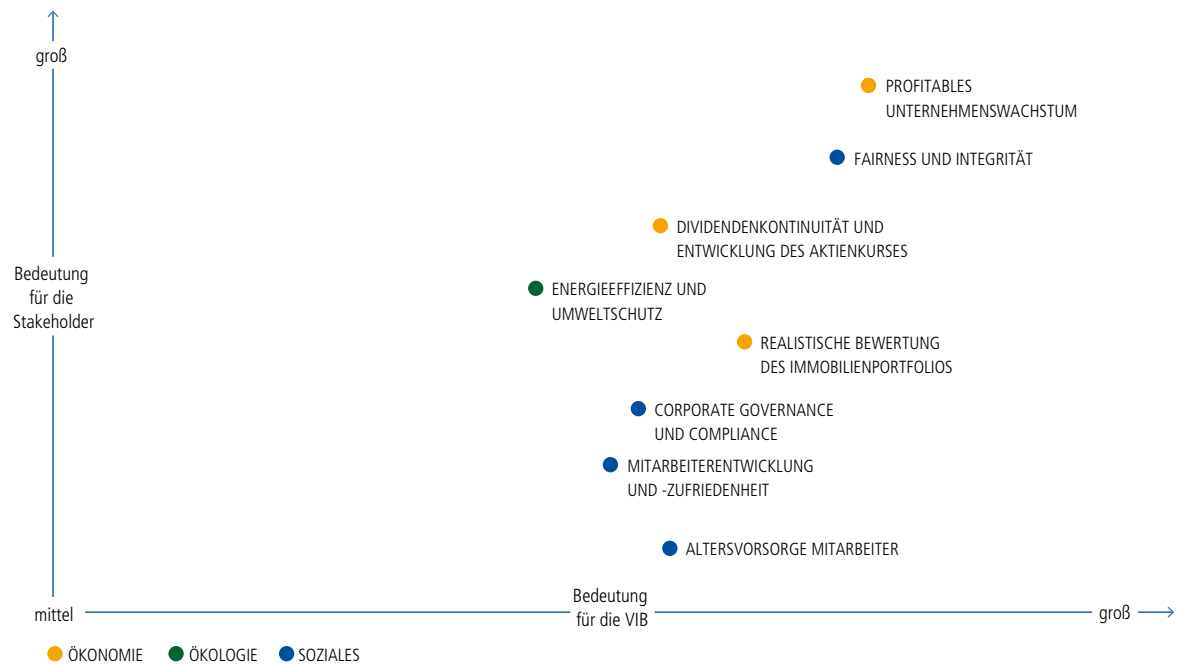
Unsere wichtigsten Stakeholder sind unsere Mitarbeiter, Mieter, Aktionäre und Analysten sowie öffentliche Interessensgruppen aus Politik, Gesellschaft und Medien sowie unsere Dienstleister und finanzierenden Banken. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens.



## WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN BEI DER VIB

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

## WESENTLICHKEITS-MATRIX DER VIB VERMÖGEN AG



## ATTRAKTIVE PROJEKTENTWICKLUNG UND NACHHALTIGE IMMOBILIENBESTANDSHALTUNG IST DAS, WAS DIE VIB SEIT NUNMEHR 25 JAHREN AUSMACHT.

### 1993 – SO HAT ALLES BEGONNEN:



#### **Gründungsimmobilie der VIB in Neuburg an der Donau:**

Projektentwicklung im Bereich Logistik für einen Automobilzulieferer, voll vermietet, 12.400 m<sup>2</sup> Nutzfläche, Laufzeit des Mietvertrags mit dem Gründungsmieter insgesamt 30 Jahre

### 2018 – FERTIGSTELLUNG VON DREI PROJEKTENTWICKLUNGEN:



#### **Schwarzenbruck bei Nürnberg:**

Projektentwicklung im Bereich Logistik, Objekt voll vermietet, Nutzfläche 31.000 m<sup>2</sup>, Investitionsvolumen 20,5 Mio. EUR, Laufzeit Mietvertrag zehn und fünf Jahre



#### **Vaihingen im Großraum Stuttgart:**

Projektentwicklung im Bereich Logistik, Objekt voll vermietet, Nutzfläche 11.800 m<sup>2</sup>, Investitionsvolumen 10,9 Mio. EUR, Laufzeit Mietvertrag neun Jahre



#### **Kopernikusstraße 2 im Interpark bei Ingolstadt:**

Projektentwicklung im Bereich Logistik, Objekt voll vermietet, Nutzfläche 13.700 m<sup>2</sup>, Investitionsvolumen 9,8 Mio. EUR, Laufzeit Mietvertrag neun und fünf Jahre

## **ÖKONOMISCHE, ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT**

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

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

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 Mittelpunkt. Wir engagieren uns regional durch Spenden und Förderbeiträge u. a. an schulischen, wissenschaftlichen, sportlichen und sozialen Projekten.

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

## **FAZIT**

Nachhaltigkeit ist für die VIB Vermögen AG seit der Gründung des Unternehmens vor mehr als 25 Jahren ein wesentlicher Bestandteil des täglichen Geschäfts und unserer Werte. Unser Ziel ist es, nicht nur für unsere Aktionäre und Mieter einen Mehrwert zu schaffen, sondern wir 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 den Kern unserer Wachstumsstrategie. Nachhaltiges und profitables Wachstum auf Basis ökologischer und sozialer Aspekte wird unser Handeln auch in den kommenden Jahren bestimmen.

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

# KONZERN- LAGEBERICHT

## DETAILINDEX

### 38

#### GRUNDLAGEN DES KONZERNS

- 38 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 39 Unternehmensziele und -strategie
- 40 Steuerungssystem
- 41 Mitarbeiter

### 41

#### WIRTSCHAFTSBERICHT

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

### 50

#### RISIKO- UND CHANCENBERICHT

- 50 Risikobericht
- 56 Chancenbericht

### 58

#### PROGNOSEBERICHT

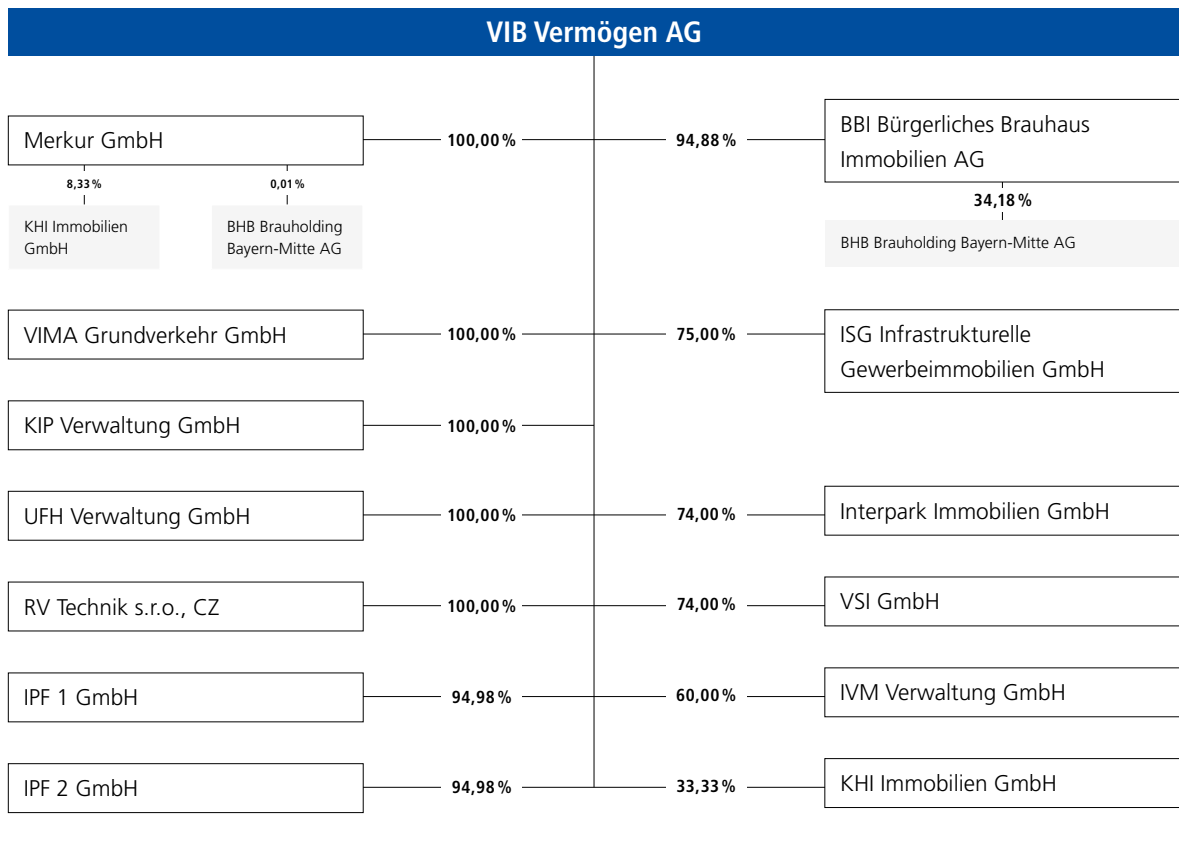
# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## 1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, KONZERNSTRUKTUR UND BETEILIGUNGEN

Die VIB Vermögen AG (im Folgenden auch „Wir“, „VIB“, „VIB-Gruppe“ bzw. „VIB-Konzern“) ist eine auf Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien spezialisierte mittelständische Aktiengesellschaft, die seit mehr als 25 Jahren erfolgreich am Markt tätig ist. Unser Fokus liegt auf Immobilien im Bereich Logistik/Light Industry und Einzelhandel im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum. 1993 in Form einer Personengesellschaft gegründet, erfolgte im Jahr 2000 die Umwandlung in eine Aktiengesellschaft. Seit 2005 notieren die Aktien der VIB an den Börsen München (m:access) und Frankfurt (Open Market). Es handelt sich jeweils um Notierungen im Freiverkehrsegment.

Unser Geschäftsmodell basiert auf einer „develop-or-buy-and-hold“-Strategie: Wir entwickeln von Grund auf neue Immobilien und erwerben bereits meist voll vermietete Bestandsobjekte, um diese dauerhaft in unser Portfolio zu übernehmen und daraus langfristige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2018 umfasste unser Portfolio insgesamt 108 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 2018





Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („BBI Immobilien AG“, „BBI“). Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 betrug die Beteiligungsquote unverändert 94,9 % des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG („BHB Brauholding AG“, „BHB“), hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2 % der Anteile.

Zwischen der VIB Vermögen AG und der BBI Immobilien AG besteht ein Ergebnisabführungsvertrag. Als Gegenleistung hierfür hat sich die VIB dazu verpflichtet, den außenstehenden Aktionären der BBI während der Dauer des Vertrages einen angemessenen Ausgleich in Geld („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 (EPRA Net Asset Value, EPRA-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 in über mehr als 25 Jahren 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 wichtiges Element unserer Entwicklungsstrategie ist es, dass wir unsere Bauvorhaben im Regelfall erst dann beginnen, wenn für einen wesentlichen Teil des Objekts bereits verbindliche Mietverträge vorliegen. Diese Vorgehensweise minimiert unsere Projekt- und Finanzierungsrisiken und ermöglicht im Sinne des Kunden die zügige und bedarfsgerechte Durchführung der Bauvorhaben.

### NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Das Fundament jedes Immobilienprojekts ist die Finanzierung. 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 EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV). Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich z. B. am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Bedarf 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 starke Mieterbindung 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 Planvorgaben überprüft und ggf. angepasst sowie konkrete Handlungsmaßnahmen zur Gegensteuerung eingeleitet.

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

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

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

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

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

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

#### STEUERUNGSKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahl	Beschreibung	2018	2017
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	86,8 Mio. EUR	83,6 Mio. EUR
Bereinigtes EBT	Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	51,7 Mio. EUR	47,1 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	45,3 Mio. EUR	41,2 Mio. EUR
		<b>Wert per 31.12.2018</b>	Wert per 31.12.2017
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	0,7 %	0,8 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	2,33 %	2,55 %

## 4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 32 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2017: 33 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus waren zusätzlich 5 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2017: 5 Mitarbeiter) überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung einiger Immobilien angestellt. Die hier entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

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

Nachhaltigkeit und Kontinuität prägen nicht nur unser Kerngeschäft, sondern auch unsere Personalpolitik. Die VIB fördert ihre Mitarbeiter sowohl durch interne als auch durch externe Schulungen und Weiterbildungsmaßnahmen. Diese richten sich stets nach den Bedürfnissen des Kerngeschäfts. Wir sind stolz darauf, dass eine Vielzahl unserer Mitarbeiter bereits eine langjährige Unternehmenszugehörigkeit aufweist.

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Das globale Wachstum der Weltwirtschaft liegt nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) in 2018 bei 3,7 % und ist damit knapp hinter dem Vorjahreswert zurückgeblieben. Allerdings zeigen sich zunehmende Risiken für eine Eintrübung der konjunkturellen Entwicklung. Neben globalen Handelskonflikten, insbesondere zwischen den beiden größten Volkswirtschaften USA und China, kommen dazu auch noch weitere Unsicherheiten wie z. B. die derzeit schwer abschätzbaren Folgen des Brexit. Schwellen- und Entwicklungsländer sehen sich darüber hinaus zunehmend mit erschwerten Finanzierungsmöglichkeiten durch teurer werdende Kredite und der Erwartung steigender Ölpreise konfrontiert.

Der Euroraum konnte in 2018 wieder ein solides Wirtschaftswachstum verzeichnen und ist mit einem Plus von 2,1 % nur geringfügig hinter dem Vorjahreswert zurückgeblieben. Damit profitieren die EU-Volkswirtschaften trotz vieler Unsicherheiten weiterhin von einer starken Binnen- nachfrage sowie einer hohen Investitionstätigkeit, die nicht

zuletzt zu einem Zuwachs an neuen Arbeitsplätzen geführt hat. Auch das Zinsumfeld ist nach wie vor günstig. Dank weiterhin niedriger Zinsausgaben werden sich auch das gesamtstaatliche Defizit und die allgemeine Schuldenquote im Euroraum weiter verringern.

Die stark von Exporten geprägte deutsche Wirtschaft hat im vergangenen Jahr deutlicher an Schwung verloren. Nach einem Plus von 2,2 % in 2017 legte das Bruttoinlandsprodukt im vergangenen Jahr nur noch um 1,4 % zu. Gestützt wurde hierzulande die Konjunktur vor allem von der ungebrochenen Kauflust der Verbraucher, gestiegener Investitionen der Unternehmen sowie dem anhaltenden Boom der Baubranche. Auch die hohen Konsumausgaben des Staates, zu denen unter anderem die Gehälter der Mitarbeiter und soziale Sachleistungen zählen, trugen zu diesem Wachstum bei.

Die deutschen Exporte stiegen im Jahresdurchschnitt 2018 weiter an, aber nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Die preisbereinigten Ausfuhren von Waren und Dienstleistungen haben um 2,4 % zugenommen, die Importe stiegen im gleichen Zeitraum um 3,4 %. Trotz des geringeren Wachstums konnte Deutschland seine Stellung als eine der führenden Exportnationen behaupten und erwirtschaftete in 2018 erneut den weltweit größten Leistungsbilanzüberschuss.

Auch im abgelaufenen Jahr konnte der deutsche Staat wieder einen Haushaltsüberschuss erzielen. Nach einem Plus von 1,0% im Vorjahr lag der in 2018 erwirtschaftete Überschuss von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialkassen bei 1,7% bzw. 59 Mrd. EUR. Der Fiskus profitiert dabei weiterhin von der seit Jahren positiven konjunkturellen Entwicklung und den anhaltend niedrigen Zinsen.

## BRANCHENENTWICKLUNG

Die VIB ist hauptsächlich auf die Entwicklung, den Erwerb und die Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien im Bereich Logistik und Einzelhandel fokussiert. Beide Wirtschaftszweige haben in Deutschland einen hohen Stellenwert in der Wertschöpfungskette und erzielen seit Jahren konstante Wachstumsraten. Der Einzelhandel ist nach der Automobilindustrie die zweitwichtigste Branche und erwirtschaftete in 2018 einen Jahresumsatz von 525 Mrd. EUR, was einem Plus gegenüber dem Vorjahr von 2,3% entspricht. Ausschlaggebend für die weiterhin positive Entwicklung sind der starke private Konsum, ein Höchststand bei den Erwerbstätigen sowie kontinuierlich steigende Löhne.

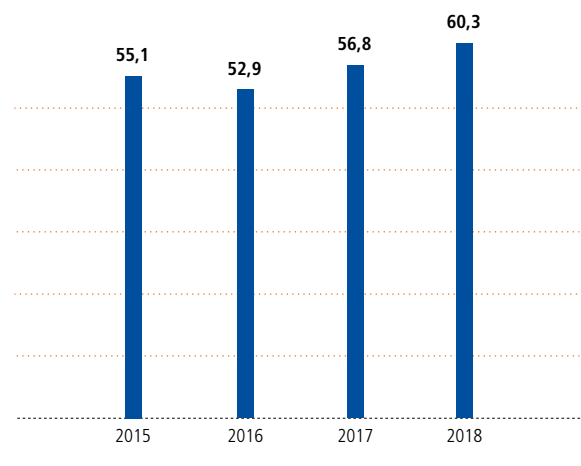
Der Wirtschaftsbereich Logistik folgt unmittelbar auf Platz drei. Mit einem Jahresumsatz von 274 Mrd. EUR konnte hier im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von 2,6% erreicht werden. Dabei behauptet Deutschland auch weiterhin seine Spitzenposition im internationalen Vergleich. In dem ca. 1 Billion EUR schweren europäischen Logistikmarkt hält Deutschland dank seiner guten geographischen Lage, der hohen Infrastrukturqualität sowie modernster Logistiktechnologie einen Anteil von 25% am Gesamtmarkt.

Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt zeigte sich trotz spürbarer Abkühlung der Konjunktur, moderat steigender Zinsen sowie den Handelskonflikten und Brexit nach wie vor robust. Nach Aussage von Jones Lang Lasalle, einem der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland, ist die Asset-Klasse Immobilien auch weiterhin gefragt. Neben fehlenden Alternativen für Anleger ist ein weiterer Grund für den andauernden Immobilien-Boom, dass viele Investoren ihre Immobilienanlagequoten weiter erhöhen wollen.

Beim Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien konnte in 2018 mit einem Volumen von 60 Mrd. EUR erneut ein Rekord verzeichnet werden. Damit hat sich das Volumen seit 2010 verdreifacht, gegenüber 2017 steht ein Zuwachs von 6% bzw. 3,5 Mrd. EUR zu buche. Wie auch schon in den Vorjahren, spielen ausländische Investoren mit einem Anteil von 42% am Gesamtvolumen eine große Rolle. Dabei stehen klassische Kapitalherkunftsländer wie die USA und Großbritannien zwar weiter an der Spitze, allerdings nicht mehr mit der Dominanz früherer Jahre. Dafür haben sowohl Investoren aus anderen europäischen Ländern sowie aus Asien ihre Aktivitäten im Vergleich zu den letzten Jahren deutlich ausgebaut.

### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

IN MRD. EUR

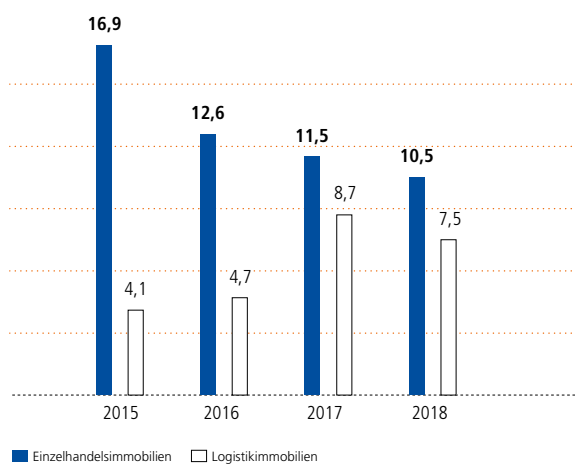


Beliebteste Asset-Klasse waren in 2018 weiterhin die Büroobjekte mit einem Umsatz von rund 29 Mrd. EUR. Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien ist hingegen um 9% zurückgegangen und lag nur noch bei 10,5 Mrd. EUR. Während dabei Investoren im Segment Shopping-Center eher zögerlich agierten, haben sich gerade Fachmärkte und Fachmarktzentren, eine Kernkompetenz der VIB, im vergangenen Jahr als die beliebteste Kategorie innerhalb der Asset-Klasse Einzelhandel etabliert.

Logistikimmobilien waren in 2018 erneut sehr gefragt, auch wenn das Transaktionsvolumen mit 7,5 Mrd. EUR hinter dem Rekordwert des Vorjahres zurückblieb. Im Mehrjahresvergleich zeigt der Umsatz der sowohl bei in- als auch ausländischen Investoren sehr beliebten Anlageklasse seit vielen Jahren konstante Wachstumsraten. Das in 2018 erzielte Transaktionsvolumen liegt 60 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

#### TRANSAKTIONSVOLUMEN DER SEKTOREN LOGISTIK UND EINZELHANDEL

IN MRD. EUR



## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2018	Ist 2018
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>		
Umsatzerlöse	85,0 bis 89,0 Mio. EUR	86,8 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	48,0 bis 50,5 Mio. EUR	51,7 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	42,0 bis 44,5 Mio. EUR	45,3 Mio. EUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>		
	Prognose für 31.12.2018	Ist 31.12.2018
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	0,7 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	moderate Reduzierung ggü. Wert zum 31.12.2017 (2,55 %)	2,33 %

Die VIB hat ihren Wachstumskurs der letzten Jahre erfolgreich fortgesetzt und konnte in 2018 alle selbstgesteckten finanziellen Leistungsziele erreichen bzw. übertreffen.

Die Umsatzerlöse lagen mit 86,8 Mio. EUR in der Mitte des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 85,0 und 89,0 Mio. EUR. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hatten die Mieteinnahmen aus den im Geschäftsjahr 2018 fertiggestellten und übergebenen Objekten in Schwarzenbruck, Vaihingen und im Interpark bei Ingolstadt, sowie die im Vorjahr fertiggestellten Objekte, die in 2018 erstmals über das komplette Jahr hinweg Mieteinnahmen generierten.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag im Berichtszeitraum mit 51,7 Mio. EUR leicht über der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 48,0 bis 50,5 Mio. EUR. Hauptgrund für diese positive Entwicklung waren niedrigere Zinsaufwendungen aufgrund des weiter gesunkenen durchschnittlichen Zinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten.

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

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatten wir für den 31. Dezember 2018 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 0,7 % konnten wir dieses Ziel erreichen (31.12.2017: 0,8 %). Grund für die erneut sehr niedrige Quote war vornehmlich die effiziente und mieterorientierte Inhouse-Verwaltung unseres Immobilienportfolios durch Mitarbeiter des VIB-Konzerns.

Bei der durchschnittlichen Verzinsung unseres Darlehensportfolios erreichten wir zum 31. Dezember 2018 einen Wert von 2,33 %. Prognostiziert wurde eine moderate Verbesserung gegenüber dem Stichtagswert von 2,55 % zum 31. Dezember 2017. Dank der weiterhin sehr günstigen Zinskonditionen für Neufinanzierungen sowie für aus der Zinsbindung laufende Bestandsdarlehen, konnte die prognostizierte Reduzierung erreicht werden.

Auch in 2018 sind wir weiter gewachsen und haben insgesamt 41,3 Mio. EUR in neue Objekte und Grundstücke sowie die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien investiert (Vorjahr: 29,6 Mio. EUR). Teil unserer Investitionsstrategie ist aber auch die Nachverdichtung auf ungenutzten Grundstücksflächen von Bestandsobjekten, die sich mitunter

schon 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 zu Jahresbeginn im Grundig-Gewerbepark in Nürnberg ein neues Objekt übergeben, für das Mietverträge mit einer Laufzeit von zehn Jahren vereinbart sind. Die neue Immobilie verfügt über Gewerbe- und Büroflächen von insgesamt ca. 8.500 m<sup>2</sup> und wurde für 6,5 Mio. EUR realisiert.

Mitte des Jahres wurde planmäßig eine Logistikhalle in Schwarzenbruck bei Nürnberg fertiggestellt und ins Portfolio übernommen. Die Nutzfläche des vollvermieteten Objekts liegt bei rund 31.000 m<sup>2</sup> und umfasste ein Investitionsvolumen von 20,5 Mio. EUR. Des Weiteren wurden im September zwei Projektentwicklungen in Vaihingen bei Stuttgart und im Interpark bei Ingolstadt fertiggestellt. Beide Objekte wurden für ein und denselben Mieter errichtet um haben zusammen eine Nutzfläche von 25.500 m<sup>2</sup>. Die Investitionssumme der langfristig vermieteten Objekte lag bei insgesamt 20,7 Mio. EUR.

Das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns umfasste zum 31. Dezember 2018 insgesamt 108 Objekte (31.12.2017: 105 Objekte) mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 1,12 Mio. m<sup>2</sup> (31.12.2017: 1,06 Mio. m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote des Portfolios reduzierte sich leicht auf 0,7 % (31.12.2017: 0,8 %). Aufgrund des weiter gewachsenen Immobilienportfolios stiegen die annualisierten Nettomiet Erlöse zum 31. Dezember 2018 auf 78,2 Mio. EUR (31.12.2017: 73,6 Mio. EUR). Gleichzeitig stieg der Marktwert des Portfolios zum Bilanzstichtag auf 1.182,5 Mio. EUR (31.12.2017: 1.096,7 Mio. EUR), die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag bei 7,02 % (31.12.2017: 7,09 %).

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

#### ERTRAGSLAGE

##### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2018	2017	Veränderung
Umsatzerlöse	86.789	83.550	+3,9%
EBIT	86.952	81.822	+6,3%
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	67.498	64.442	+4,7%
EBT	71.200	64.453	+10,5%
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	51.746	47.073	+9,9%
Konzernergebnis	59.895	53.938	+11,0%
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert & verwässert)	2,09	1,87	+11,8%

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2018 um 3,2 Mio. EUR auf 86,8 Mio. EUR (Vorjahr: 83,6 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen der Neuinvestitionen sowie die im Vorjahr fertiggestellten Objekte, die in 2018 erstmals über das gesamte Geschäftsjahr Mieterlöse generierten. Die Position Umsatzerlöse umfasst neben den Mieteinnahmen auch die Betriebskostenzahlungen der Mieter. Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen bei 1,4 Mio. EUR (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR). Sie enthalten vornehmlich Erträge aus Versicherungserstattungen für Gebäudeschäden. Die Summe der betrieblichen Erträge, bestehend aus Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen, stiegen um 4,3 Mio. EUR auf 88,2 Mio. EUR (Vorjahr: 83,9 Mio. EUR).

Die Marktbewertung unserer Immobilien und Grundstücke zum 31. Dezember 2018 führte zu positiven Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) in Höhe von 19,5 Mio. EUR (Vorjahr: 17,4 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen. Im Saldo kam es zu Werterhöhungen von 27,7 Mio. EUR (Vorjahr: 21,0 Mio. EUR) sowie Wertminderungen von 8,2 Mio. EUR (Vorjahr: 3,7 Mio. EUR).

Die Aufwendungen für Investment Properties haben aufgrund höherer Instandhaltungsaufwendungen auf 15,0 Mio. EUR zugenommen (Vorjahr: 13,8 Mio. EUR). Der Personalaufwand ist leicht um 0,1 Mio. EUR auf 3,7 Mio. EUR gestiegen (Vorjahr: 3,6 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen wie im Vorjahr bei 1,8 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR). Unsere im Branchenvergleich effiziente Kostenstruktur führen wir auch auf den Umstand zurück, dass unsere Immobilien durch eigene Mitarbeiter verwaltet werden und wir auch in allen anderen Aufwandspositionen ein konsequentes Kostenmanagement betreiben.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen lagen bei 0,3 Mio. EUR (Vorjahr: 0,3 Mio. EUR) und enthalten vor allem planmäßige Abschreibungen auf das eigengenutzte Verwaltungsgebäude der VIB Vermögen AG. Nach Abzug der Abschreibungen erzielten wir im Berichtsjahr ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) in Höhe von 87,0 Mio. EUR (Vorjahr: 81,8 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte der Immobilien bereinigte EBIT verbesserte sich um 3,1 Mio. EUR auf 67,5 Mio. EUR (Vorjahr: 64,4 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus „at equity bewertete Beteiligungen“ lag bei 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,2 Mio. EUR). Im abgelaufenen Geschäftsjahr erzielten wir Zinserträge von rund 0,01 Mio. EUR (Vorjahr: 0,02 Mio. EUR). Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten ist die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen deutlich um 1,8 Mio. EUR auf 15,6 Mio. EUR zurückgegangen (Vorjahr: 17,4 Mio. EUR). Die Aufwendungen für die Garantiedividende an die Aktionäre der BBI Immobilien AG lagen wie im Vorjahr bei 0,2 Mio. EUR.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) verbesserte sich im Berichtsjahr um 6,7 Mio. EUR auf 71,2 Mio. EUR (Vorjahr: 64,5 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte in Höhe von 19,5 Mio. EUR (Vorjahr: 17,4 Mio. EUR) und Sondereinflüsse von 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR) lag das EBT bei 51,7 Mio. EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr überproportional um 4,7 Mio. EUR gesteigert werden (Vorjahr: 47,1 Mio. EUR). Mit diesem guten Ergebnis unterstreichen wir erneut die operative Leistungsfähigkeit des gesamten VIB-Konzerns.

Die Ertragssteuern lagen bei 11,3 Mio. EUR (Vorjahr: 10,5 Mio. EUR). Davon entfielen 5,0 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 4,4 Mio. EUR) und 6,3 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 6,1 Mio. EUR). Die Ertragssteuerquote lag bei 15,9 % (Vorjahr: 16,3 %).

Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 59,9 Mio. EUR und lag 6,0 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 53,9 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie betrug 2,09 EUR (Vorjahr: 1,87 EUR).

## VERMÖGENSLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.234.908	1.153.741	+7,0 %
Investment Properties	1.182.548	1.096.724	+7,8 %
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./. Bankguthaben)	610.098	570.452	+6,9 %
Eigenkapital	527.593	483.355	+9,2 %
Eigenkapitalquote	42,7 %	41,9 %	+0,8 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 81,2 Mio. EUR auf 1.234,9 Mio. EUR erhöht (31.12.2017: 1.153,7 Mio. EUR). Innerhalb dieser Position stellten die Investment Properties, also die Immobilien, Grundstücke und Anlagen im Bau mit 1.182,5 Mio. EUR (31.12.2017: 1.096,7 Mio. EUR) die größte Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind um 0,9 Mio. EUR auf 6,2 Mio. EUR gestiegen (31.12.2017: 5,3 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2018 bei 38,1 Mio. EUR (31.12.2017: 43,4 Mio. EUR). Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte lagen bei 6,0 Mio. EUR (31.12.2017: 4,1 Mio. EUR) und umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,6 Mio. EUR (31.12.2017: 1,4 Mio. EUR) sowie sonstige Vermögenswerte von 4,4 Mio. EUR (31.12.2017: 2,7 Mio. EUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände haben von 38,0 Mio. EUR auf 31,0 Mio. EUR abgenommen.

Infolge des gestiegenen Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2018 auf 527,6 Mio. EUR (31.12.2017: 483,4 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote ist zum Bilanzstichtag auf 42,7 % gestiegen (31.12.2017: 41,9 %).

Das gezeichnete Kapital sowie die Kapitalrücklage lagen unverändert bei 27,6 Mio. EUR bzw. 191,2 Mio. EUR. Im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses (HGB-Einzelabschluss) wurden 9,7 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen eingestellt, so dass sich diese Position zum 31. Dezember 2018 auf 75,8 Mio. EUR erhöht hat (31.12.2017: 66,1 Mio. EUR).

Der Bilanzgewinn stieg zum Bilanzstichtag um 17,4 % auf 212,7 Mio. EUR (31.12.2017: 181,2 Mio. EUR). Hierbei wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2018 von 57,6 Mio. EUR (Vorjahr: 51,6 Mio. EUR), andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 16,5 Mio. EUR (Vorjahr: 15,2 Mio. EUR). Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöhte sich von 21,3 Mio. EUR auf 22,8 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden lagen am 31. Dezember 2018 bei 665,4 Mio. EUR (31.12.2017: 640,1 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, also im Wesentlichen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienportfolios, die um 20,5 Mio. EUR auf 607,8 Mio. EUR zunahmen (31.12.2017: 587,3 Mio. EUR). Die Position derivative Finanzinstrumente umfasst Zinsswaps zur Risikosteuerung aufgenommenen Bankdarlehen und hat sich gegenüber dem Stichtag des Vorjahres auf 2,9 Mio. EUR verringert (31.12.2017: 4,8 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 52,2 Mio. EUR (31.12.2017: 45,7 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 30,3 Mio. EUR auf 41,9 Mio. EUR gestiegen, was hauptsächlich auf eine Zunahme der kurzfristigen Finanzschulden bzw. Bankdarlehen auf 33,3 Mio. EUR zurückzuführen ist (31.12.2017: 21,1 Mio. EUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten vor allem

Verpflichtungen aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen, sind leicht auf 7,1 Mio. EUR gesunken (31.12.2017: 7,4 Mio. EUR).

Die solide Finanzlage des VIB-Konzerns ermöglichte es auch im Jahr 2018 einen Teil der anstehenden Investitionen mit Eigenmitteln zu finanzieren. Zudem haben wir im Berichtsjahr aber auch neue Darlehen aufgenommen sowie planmäßig fällige Darlehen getilgt. Nicht zuletzt durch die laufende Tilgung unserer Annuitätendarlehen konnte der EPRA Net Asset Value (EPRA-NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 559,9 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2017: 512,5 Mio. EUR).

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

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Investment Properties	1.182.548	1.096.724
Sonstiges Anlagevermögen	8.042	8.298
Anteile an assoziierten Unternehmen	6.238	5.276
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-26.781	-27.299
Nettofinanzverbindlichkeiten	-610.098	-570.452
<b>NAV / Nettovermögen (unverwässert)</b>	<b>559.949</b>	<b>512.547</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>20,30</b>	<b>18,58</b>

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

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	559.949	512.547
<b>NAV / Nettovermögen (verwässert)</b>	<b>559.949</b>	<b>512.547</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>20,30</b>	<b>18,58</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	2018	2017	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	60.727	59.416	+1.311
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-67.451	-21.748	-45.703
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	-240	-38.806	+38.566
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	31.015	37.979	-6.964

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 60,7 Mio. EUR (Vorjahr: 59,4 Mio. EUR).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 67,4 Mio. EUR, gegenüber 21,7 Mio. EUR im Vorjahr. Der deutliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die höheren Investitionen in das Immobilienportfolio zurückzuführen.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kam es im Saldo zu einem Mittelabfluss von 0,2 Mio. EUR (Vorjahr: 38,8 Mio. EUR). Dabei lag der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Bank-

krediten aufgrund der höheren Investitionen in das Immobilienportfolio bei 56,4 Mio. EUR (Vorjahr: 39,5 Mio. EUR), für Dividenden wurden 17,4 Mio. EUR ausgezahlt (Vorjahr: 15,9 Mio. EUR). Für die Tilgung von Finanzkrediten wurden Auszahlungen in Höhe von 23,7 Mio. EUR geleistet und damit deutlich weniger als im Vorjahr mit 45,1 Mio. EUR. Aufgrund der weiter gesunkenen Durchschnittsverzinsung sind die Zinszahlungen für Finanzkredite von 17,4 Mio. EUR auf 15,6 Mio. EUR zurückgegangen.

In Summe nahm der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2018 um 7,0 Mio. EUR auf 31,0 Mio. EUR ab.

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

IN TEUR	2018	2017
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>86.952</b>	<b>81.822</b>
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	25	–43
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	308	271
Wertänderung von Investment Properties	–19.454	–17.380
	<b>67.831</b>	<b>64.670</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–15.597	–17.378
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8	23
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen	3	152
Aufwand aus Garantiedividende	–166	–166
	<b>52.079</b>	<b>47.301</b>
Steueraufwand effektiv	–5.038	–4.419
	<b>47.041</b>	<b>42.882</b>
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	–1.743	–1.688
<b>FFO absolut</b>	<b>45.298</b>	<b>41.194</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.779
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,64 €</b>	<b>1,49 €</b>
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	21,20 €	21,20 €
<b>FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag</b>	<b>7,74 %</b>	<b>7,03 %</b>

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, erhöhte sich im Geschäftsjahr von 41,2 Mio. EUR auf 45,3 Mio. EUR.

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

In einem stabilen gesamtwirtschaftlichen Umfeld hat sich unsere Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Jahr 2018 weiter positiv entwickelt. Neben weiter gestiegenen Umsatzerlösen und einer überproportionalen Ergebniszunahme erfüllten wir auch alle zu Beginn des Jahres 2018 veröffentlichten Prognosen. Neben der soliden Finanzlage unterstreichen auch eine gute Eigenkapitalquote und der erneut gesteigerte FFO (operativer Cash Flow) und EPRA-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 zentral durch die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen unter Verantwortung des Vorstands. Dadurch wird eine einheitliche und konsistente Vorgehensweise bei der Aufstellung der Abschlüsse sichergestellt. Die Verarbeitung des Buchungsstoffes erfolgt mittels einer Buchhaltungssoftware nach einem einheitlichen Kontenplan und einheitlichen Kontierungsvorgaben sowie vordefinierten Prozessen und Prozesskontrollen.

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

### INTERNES KONTROLLSYSTEM (IKS)

Das Ziel des von der Gesellschaft eingerichteten IKS besteht darin, das Vermögen des Konzerns 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 Konzernabschlusses mit bestehenden Regeln gefährden könnten.

**RISIKOMANAGEMENTSYSTEM (RMS)**

Das RMS der VIB Vermögen AG ermöglicht eine frühzeitige konzernweite 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 Konzernabschluss 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:



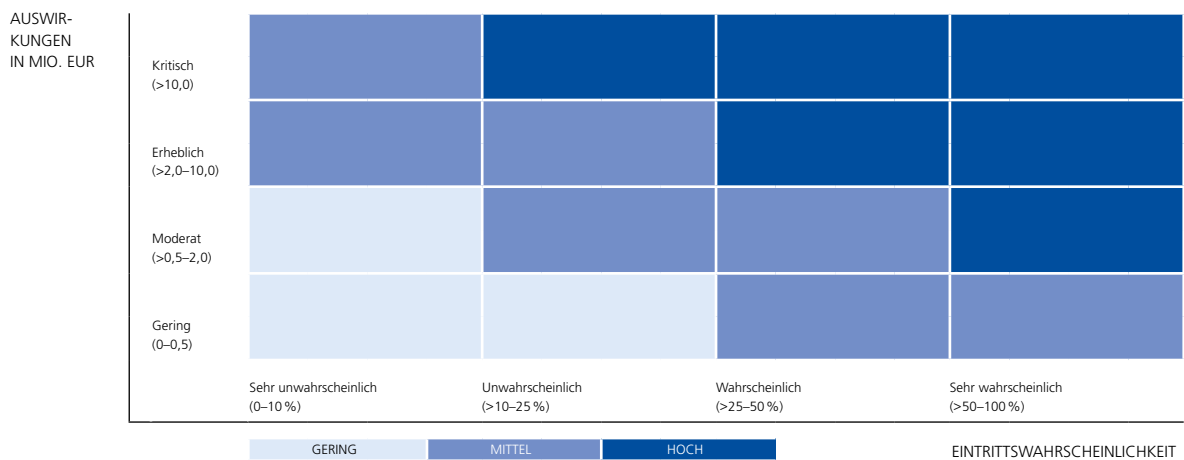
Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotential für die VIB ermöglichen (siehe Grafik Risikomatrix):

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 konjunkturelle Abschwächung mit der Gefahr einer rückläufigen Investitionsbereitschaft der Unternehmen einher, die letztendlich zu einem erhöhten Risiko für Leerstände und einem sinkenden Mietniveau führen könnten.

Durch die überwiegend langfristigen Mietvertragslaufzeiten der VIB betrifft dieses Risiko jedoch nur einen kleinen Anteil der gesamten Mieterlöse. Um das Risiko zu minimieren, setzt die VIB Vermögen AG auf eine bonitätsstarke Mieterklientel sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien.

Sollte sich die gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Entwicklung deutlich verschlechtern, besteht zudem die Gefahr einer negativen Wertentwicklung unseres Immobilienportfolios. Durch die starke regionale Ausrichtung der VIB Vermögen AG auf Investitionen in den wirtschaftlich starken süddeutschen Raum sowie der ausgewogenen Diversifizierung der Branchen wird dieses Risiko jedoch verringert.

Trotz der derzeitigen konjunkturellen Eintrübung stufen wir die gesamtwirtschaftlichen Risiken für das Immobiliengeschäft der VIB weiterhin als gering ein (Vorjahr: gering).

#### STANDORTRISIKO

Die Qualität unserer Immobilienstandorte wird von zahlreichen Faktoren, wie z. B. dem Zustand der Verkehrsinfrastruktur, der Entwicklung der Absatzmärkte und der Kaufkraft oder aber dem vorhandenen Arbeitskräftepotential bestimmt, auf die wir als Unternehmen keinen Einfluss haben. 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 einer Immobilienakquisition oder eines Grundstückskaufs wirkt die VIB einem möglichen Standortrisiko entgegen.

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

#### BEWERTUNGSRISIKO

Einmal im Jahr 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 dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand des Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge.

Eine negative Entwicklung dieser Faktoren könnte sich auch negativ auf den Wert des Immobilienportfolios und die Ertragslage des VIB-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 Immobilienbestandhalter unterliegen wir einem gewissen Mietausfall- und Leerstandsrisiko. Insbesondere bei einer starken 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. Für die VIB kann dies mit temporären Leerständen und entsprechenden Mietausfällen einhergehen.

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 werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände von der Immobilienverwaltung zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dies erleichtert bei Ausfall eines Mieters die zeitnahe Anschlussvermietung des Objekts.

Trotz der derzeitigen konjunkturellen Abkühlung in Deutschland sehen wir aktuell kein signifikant größeres Risiko für erhöhte Leerstände und Mietausfälle. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Gegenmaßnahmen stuft die VIB das Leerstands- und Mietausfallrisiko, analog zum Vorjahr, als gering ein.

#### **PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKO**

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

Im Rahmen von Projektentwicklungen werden auch Grundstücke erworben, für welche noch kein Baurecht besteht. Im Falle der Ablehnung des Baurechts könnten der Gesellschaft hieraus finanzielle Risiken entstehen. Durch unsere langjährige Erfahrung sowie die enge Zusammenarbeit mit den Behörden erachten wir dieses Risiko allerdings als gering an.

Darüber hinaus besteht bei Projektentwicklungen das Risiko, dass veranschlagte Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden. Dies könnte zur Folge haben, dass die von der VIB ursprünglich kalkulierten Entwicklungsrenditen nicht mehr realisiert werden könnten.

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 Schadenersatzforderungen resultieren.

Um diese Projektentwicklungsrisiken zu minimieren, arbeiten wir bei größeren Bauvorhaben ausschließlich mit namhaften und bonitätsstarken Generalunternehmen zusammen. Dadurch wird i. d. R. die Fertigstellung der Objekte innerhalb des veranschlagten Zeit- und Kostenrahmens 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**

#### **FINANZIERUNGSRISIKO**

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.

#### **ZINSÄNDERUNGSRISIKO**

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus führt in der Folge auch zu steigenden Zinsen bei Immobilienfinanzierungen. 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 möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinsschwankungen abgesichert zu sein, schließen wir zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend zehn Jahren ab. Vor dem Hintergrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus nehmen wir zudem auch Kredite mit kurzfristigen Zinsvereinbarungen in Anspruch, die sich etwa am EURIBOR orientieren.



Trotz der Ankündigung möglicher erster Zinserhöhungen durch die EZB, erwartet die VIB daraus keinen signifikanten Anstieg der Zinsaufwendungen der Gesellschaft im Geschäftsjahr 2019. Die Auswirkungen eines Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage der VIB werden deshalb analog zum Vorjahr als gering eingestuft.

#### **WECHSELKURSRISIKO**

Bei Darlehen, Krediten und Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2018 halten wir keine wesentlichen Fremdwährungspositionen.

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

#### **RISIKEN BEI FINANZINSTRUMENTEN**

Zur langfristigen Sicherung von Zinskonditionen 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 (z. B. der Datenschutz-Grundverordnung DSGVO) ergeben können. Darüber hinaus können der Gesellschaft in Bezug auf das Immobiliengeschäft Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartnern betreffen (z. B. Miet- und Kaufverträge, Verträge mit Generalunternehmen, 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.

Neben gesetzlichen Bestimmungen gelten für alle Mitarbeiter der VIB auch die konzernweiten Regelungen eines Verhaltenskodex sowie einer Antikorruptionsrichtlinie. Damit soll sichergestellt sein, dass ethisch einwandfreies und gesetzeskonformes Verhalten der VIB gegenüber Geschäftspartnern und anderen Dritten eingehalten wird.

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.

Im Jahr 2016 ist die EU-Marktmisbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Freiverkehrsemittenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien. Die VIB verfügt bereits durch die am regulierten Markt in München gelistete Tochtergesellschaft BBI Immobilien AG über 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 Zerstörungen 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 die Immobilien der VIB sind i. d. R. Allgefahren-Versicherungen (All-Risk-Policen) abgeschlossen, die neben den klassischen Elementen wie Schutz vor Feuer-, Sturm- und Leitungswasserschäden auch Elementarschäden wie z. B. Hochwasser, Überschwemmung oder Schneedruck abdecken. Bestandteil einer solchen Versicherung ist i. d. R. auch eine Mietausfallversicherung für den Fall, dass eine Immobilie in Folge eines Schadens temporär nicht vermietet werden kann und der VIB dadurch Mieteinnahmen verloren gehen.

Am 15. Mai 2017 kam es bei einem Einzelhandels-Objekt der BBI, einer Tochtergesellschaft der VIB Vermögen AG, zu einem Brand, bei dem das Gebäude vollständig zerstört wurde. Für dieses Objekt besteht umfassender Versicherungsschutz mit einer ausreichend hohen Deckungssumme. Bis zum vollständigen Wiederaufbau und der planmäßigen Übergabe der Immobilie an den Mieter Mitte 2019 erhält die BBI Mietausgleichszahlungen von der Versicherung, so dass Ertragsausfälle für die Gesellschaft weiterhin nicht zu erwarten sind.

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. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind alle Daten in relativ kurzer Zeit wieder reproduzierbar.

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

## **ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE**

Unser Risikomanagement ist ein kontinuierlicher Prozess, der neue Risiken identifiziert, aber auch bestehende Risiken fortlaufend analysiert und bewertet, um daraus geeignete Gegenmaßnahmen zur Risikominimierung bzw. -abwehr abzuleiten. 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 einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg des VIB-Konzerns auch die Wahrnehmung sich bietender Chancen von großer Bedeutung. Dabei ist es wichtig, dass Chancen möglichst frühzeitig identifiziert und bewertet und entsprechend den personellen und finanziellen Ressourcen des Unternehmens umgesetzt werden. Ziel der VIB ist dabei stets ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiken und Chancen, um im Sinne aller Stakeholder den Unternehmenswert langfristig zu steigern.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich seit Jahren in einer kontinuierlichen Wachstumsphase, auch wenn diese im letzten Jahr etwas an Dynamik verloren hat. Auch die Wirtschaftsbereiche Logistik und der Einzelhandel, die Kerngeschäftsfelder der VIB, entwickelten sich seit Jahren sehr erfreulich und sollen auch in Zukunft weiter wachsen. Neben

den konjunkturellen Aussichten sind auch die Perspektiven am Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin durchaus positiv einzuschätzen. Dabei ist vor allem die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Deutschland ungebrochen hoch, wobei diese allerdings von der Angebotsseite nur unzureichend erfüllt werden kann. Hier sehen wir als langjähriger und spezialisierter Entwickler maßgeschneiderter Logistikimmobilien die Chance, auch zukünftig nachhaltig und vor allem profitabel zu wachsen; gerade auch vor dem Hintergrund, dass Immobilienakquisitionen aufgrund der hohen Preise und des geringen Angebots derzeit sehr schwierig sind und auch weniger Ertragspotential bieten. Um unsere geplanten Entwicklungsrenditen zu realisieren, wollen wir bei Projektentwicklungen auch weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie dem langjährig gewachsenen und weit verzweigten Netzwerk, gerade im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum, profitieren.

Eine wesentliche Säule unseres Geschäftsmodells ist die Verwaltung unseres Immobilienportfolios durch eigene Mitarbeiter des VIB-Konzerns. Dadurch stehen wir in sehr engem Kontakt mit unseren Mietern und können diese frühzeitig bei Fragen rund um Nebenkostenabrechnungen, notwendige Wartungsleistungen oder aber auch bei Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen einbinden. Damit steigern wir nicht nur die Zufriedenheit unserer Mieter sondern können sie auch länger an unser Unternehmen binden. Wir sehen auch zukünftig die Chance, dass durch das Inhouse-Management ein hoher Qualitätsstandard unserer Objekte sowie niedrige Leerstandsquoten und lange Mietvertragsrestlaufzeiten erreicht werden können.

Das Immobilienportfolio der VIB umfasst mittlerweile mehr als 100 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup>. Auf einigen freien Flächen dieser Objekte bietet sich noch weiteres Entwicklungspotential, um durch gezielte Nachverdichtungen, also der Errichtung neuer Gebäude und Gebäudeerweiterungen, neue Nutzfläche zu schaffen. Dies bietet der VIB die Chance um zusätzliche Mietererlöse zu generieren, ohne dass dabei neue Grundstücksflächen erworben werden müssen. Da das Grundstück bereits vorhanden ist, liegen auch die erzielbaren Entwicklungsrenditen i. d. R. über dem Niveau des Marktes.

Ein ausgewogener Finanzierungsmix ist für uns eine weitere wichtige Säule zur Erreichung unserer Wachstumsziele. Hier ist einerseits die Fremdkapitalseite von großer Bedeutung. Durch unsere langjährige Erfahrung haben wir ein sehr enges Netzwerk zu den finanzierenden Banken aufgebaut. Dadurch, und nicht zuletzt dank des weiterhin günstigen Zinsumfelds, sind wir in der Lage, für Neu- und Anschluss-

finanzierung unserer Immobilienprojekte sehr günstige Konditionen zu vereinbaren. Unsere bevorzugte Finanzierungsart sind Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen von zehn Jahren. Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes.

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

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

## ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DES CHANCENBERICHTS

Die VIB hat sich mit ihrem Geschäftsmodell, insbesondere im Bereich der Logistik und Light Industry, als feste Größe im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt etabliert. Die Gesellschaft verfügt über ein nachhaltig gewachsenes Immobilienportfolio mit einer langen durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge von fünf Jahren und vier Monaten und einer seit Jahren niedrigen Leerstandsquote. Darüber hinaus profitieren wir von einem effizienten Inhouse-Management unserer Objekte sowie einem hohen Maß an Flexibilität bei der Finanzierung unseres Wachstums, wobei wir hier sowohl die Möglichkeiten der Fremd- als auch der Eigenkapitalfinanzierung ausschöpfen.

Wir sehen die VIB gut aufgestellt, um ihre auf nachhaltiges und profitables Wachstum ausgerichtete Strategie erfolgreich fortzusetzen und diesbezüglich auch sich zukünftig bietende Marktopportunitäten zu erkennen und umzusetzen.

# PROGNOSEBERICHT

## KONJUNKTURELLE UND BRANCHENSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 2019

Das Wachstum der Weltwirtschaft wird im laufenden Jahr nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) weniger stark ausfallen, als im Vorjahr. Auch in der Europäischen Union geht man davon aus, dass das Wirtschaftswachstum nachlassen wird. Nach einem Plus von 2,1 % im Vorjahr soll die Wirtschaftsleistung in 2019 nur noch um 1,5 % zulegen.

Den globalen Unsicherheiten kann sich auch Deutschland nicht entziehen. Demnach soll die deutsche Wirtschaft in 2019 vor allem wegen den nicht absehbaren Folgen des Brexit und der Handelskonflikte nur noch in einer Größenordnung zwischen 1,0 % bis 1,2 % wachsen. Während sich das Exportgeschäft eher schwächer entwickeln dürfte, wird insbesondere die Inlandsnachfrage, allen voran der private Konsum, Treiber des moderaten Wachstums bleiben.

Nach einem turbulenten und volatilen Jahr an den Finanz- und Aktienmärkten bleibt der Ausblick auf das laufende Jahr schwierig. Die Märkte werden von einem Mix aus restriktiverer Geldpolitik sowie einer schwächeren Weltkonjunktur belastet. Wichtig wird die Frage sein, wohin sich die Anlagezinsen entwickeln werden. Aufgrund der politischen Unsicherheiten sowie der angespannten konjunkturellen Lage sind derzeit keine Anzeichen erkennbar, dass die Europäische Zentralbank (EZB) die Leitzinsen kurz- und mittelfristig deutlich anheben wird.

Trotz vieler Unsicherheiten bleibt der Ausblick auf die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes nach Einschätzung des Immobilienspezialisten Jones Lang Lasalle weiter optimistisch. Die Nachfrage nach Immobilien dürfte auch in 2019 hoch bleiben, vor allem aufgrund fehlender Alternativen für die Anleger ihr Geld gewinnbringend zu investieren. Unter der Voraussetzung, dass sich die Konjunktur in Deutschland wie erwartet moderat positiv entwickelt, könnte das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien in etwa das Niveau von 2018 erreichen.

## ERWARTETE ENTWICKLUNG DES VIB-KONZERNS IM JAHR 2019

Auch wenn die deutsche Wirtschaft derzeit etwas an Fahrt verliert, so gehen wir bei unserer 12-Monatsplanung von nach wie vor stabilen konjunkturellen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen aus. Dabei sehen wir die Voraussetzungen vor allem in unserem Hauptgeschäftsfeld Logistik und Light-Industry auch weiterhin gegeben, um durch bedarfsgerechte Eigenentwicklungen, gezielte Akquisitionen und Nachverdichtungen auf Bestandsgrundstücken nachhaltig zu wachsen. Darüber hinaus kann es bei der VIB auch in 2019 im Rahmen der Portfoliooptimierung zu selektiven Objektverkäufen kommen, wenn dies mit unserer langfristigen Unternehmensstrategie in Einklang steht.

Unsere Umsatzplanung für 2019 wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2018 sowie der noch im laufenden Geschäftsjahr 2019 fertigzustellenden Objekten durchgeführt. Darüber hinaus umfasst die Umsatzprognose keine Immobilienkäufe bzw. -verkäufe. Basierend auf diesen Annahmen rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr 2019 mit Umsatzerlösen von 88,5 bis 92,5 Mio. EUR (2018: 86,8 Mio. EUR).

Zur Umsetzung unserer langfristigen Unternehmensstrategie ist neben steigenden Umsatzerlösen auch eine wettbewerbsfähige Kostensituation unerlässlich. So setzen wir wie auch schon in den Vorjahren auf eine effiziente Verwaltung unserer Immobilien durch eigene Mitarbeiter des VIB-Konzerns. Dies ermöglicht einerseits den engen und vertrauensvollen Kontakt zu unseren Mietern, andererseits kennen wir damit auch den Zustand unserer Immobilien sehr genau. Damit sind wir in der Lage unserem hohen Qualitätsanspruch an unsere Immobilien gerecht zu werden und notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu planen und durchzuführen. Für 2019 rechnen wir mit einem EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen zwischen 52,0 und 54,5 Mio. EUR (2018: 51,7 Mio. EUR). Beim FFO erwarten wir für das laufende Jahr einen Anstieg auf 45,5 bis 48,0 Mio. EUR (2018: 45,3 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2019 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2018: 0,7 %). Da wir mittelfristig nicht mit deutlich steigenden Zinsen rechnen, erwarten wir bis zum 31.12.2019 eine weitere leichte Reduzierung des Durchschnittzinssatzes für unsere Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2018: 2,33 %).

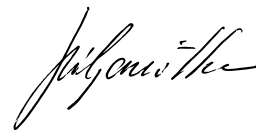
Unsere Mitarbeiter leisten einen wichtigen Beitrag zum Erfolg der VIB. Damit wir auch zukünftig auf eine gut qualifizierte und motivierte Belegschaft zurückgreifen können, werden wir auch im kommenden Jahr für ein attraktives Arbeitsumfeld und bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sorgen.

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

Neuburg/Donau, den 25. April 2019



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)



# KONZERN- ABSCHLUSS

## DETAILINDEX

### 62

#### KONZERNABSCHLUSS

- 62 IFRS-Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 63 IFRS-Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 64 IFRS-Konzern-Bilanz
- 66 IFRS-Konzern-Kapitalflussrechnung
- 68 IFRS-Konzern-Eigenkapital-Veränderungsrechnung

### 70

#### KONZERNANHANG

- 70 A. Allgemeine Angaben und Darstellung des Konzernabschlusses
- 71 B. Anwendung von neuen Rechnungslegungsstandards
- 74 C. Konsolidierungskreis und Rechnungslegungsmethoden
- 94 D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung und zur Bilanz
- 128 Bestätigungsvermerk

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
<b>Umsatzerlöse</b>	D.1	<b>86.789</b>	<b>83.550</b>
Sonstige betriebliche Erträge	D.2	1.443	344
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>88.232</b>	<b>83.894</b>
Wertänderungen von Investment Properties	D.3	19.454	17.380
Aufwendungen für Investment Properties	D.4	-14.968	-13.775
Personalaufwand	D.5	-3.678	-3.621
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	-1.780	-1.785
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>87.260</b>	<b>82.093</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D.7	-308	-271
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>86.952</b>	<b>81.822</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	3	152
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D.9	8	23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.10	-15.597	-17.378
Aufwand aus Garantiedividende	D.11	-166	-166
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>71.200</b>	<b>64.453</b>
Ertragsteuern	D.12	-11.305	-10.515
<b>Konzernergebnis</b>		<b>59.895</b>	<b>53.938</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		57.610	51.604
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D.13	2.285	2.334
<b>ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.14	2,09	1,87
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>2,09</b>	<b>1,87</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.14	2,09	1,87
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>2,09</b>	<b>1,87</b>



# IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	2018	2017
<b>Konzernergebnis</b>		<b>59.895</b>	<b>53.938</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-6	-53
Ertragsteuereffekt		0	0
		<b>-6</b>	<b>-53</b>
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		1.923	2.170
Ertragsteuereffekt	D.21	-280	-316
		<b>1.643</b>	<b>1.854</b>
<b>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>1.637</b>	<b>1.801</b>
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		122	1
Ertragsteuereffekt	D.21	-19	0
		<b>103</b>	<b>1</b>
<b>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>103</b>	<b>1</b>
<b>Übriges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.740</b>	<b>1.802</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>61.635</b>	<b>55.740</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		59.310	53.356
nicht beherrschende Aktionäre		2.325	2.384

# IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2018

## AKTIVA

IN TEUR	ANHANG	31.12.2018	31.12.2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	D.16	5	14
Sachanlagen	D.16	8.037	8.284
Investment Properties	D.17	1.182.548	1.096.724
Anteile an assoziierten Unternehmen	D.18	6.238	5.276
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.196.828</b>	<b>1.110.298</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D.19	5.983	4.138
Bankguthaben und Kassenbestände	D.20	31.015	37.979
Aktive Rechnungsabgrenzung		1.082	1.326
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>38.080</b>	<b>43.443</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.234.908</b>	<b>1.153.741</b>

**PASSIVA**

IN TEUR	ANHANG	31.12.2018	31.12.2017
<b>Eigenkapital</b>	D.21		
Gezeichnetes Kapital		27.580	27.580
Kapitalrücklage		191.218	191.218
Gewinnrücklagen		75.766	66.071
Kumulierte Ergebnisse		212.680	181.208
Cash Flow Hedges		-2.387	-3.985
Fremdwährungsumrechnung		-64	-58
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>504.793</b>	<b>462.034</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		22.800	21.321
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>527.593</b>	<b>483.355</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.22	607.849	587.296
Derivative Finanzinstrumente	D.23	2.908	4.831
Latente Steuern	D.24	52.248	45.682
Pensionsrückstellungen	D.25	2.363	2.288
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>665.368</b>	<b>640.097</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.26	33.264	21.135
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.28	599	784
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D.29	827	827
Sonstige Verbindlichkeiten	D.30	7.120	7.352
Passive Rechnungsabgrenzung		137	191
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>41.947</b>	<b>30.289</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.234.908</b>	<b>1.153.741</b>

# IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

IN TEUR	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		
Jahresergebnis (nach Steuern)	59.895	53.938
+/- Zinsergebnis	15.589	17.355
+/- Ertragsteueraufwand	11.305	10.515
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	308	271
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen	75	279
+/- Fair-Value-Änderungen Investment Properties	-19.454	-17.380
+/- Ergebnisse von assoziierten Unternehmen	-3	-152
+/- gezahlte Ertragsteuern	-5.223	-4.064
<b>Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)</b>	<b>62.492</b>	<b>60.762</b>
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	122	-10
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind	-1.601	325
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-286	-1.661
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)</b>	<b>60.727</b>	<b>59.416</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-52	-1.599
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	-66.376	-29.652
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.023	-941
+ Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens und der Investment Properties	0	10.444
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-67.451</b>	<b>-21.748</b>
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		

IN TEUR	01.01.– 31.12.2018	01.01.– 31.12.2017
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	56.430	39.500
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	–17.397	–15.912
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	–23.748	–45.103
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter	0	0
+ erhaltene Zinsen	8	23
+ erhaltene Dividenden	64	64
– gezahlte Zinsen	–15.597	–17.378
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>–240</b>	<b>–38.806</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes		
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	60.727	59.416
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit	–67.451	–21.748
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit	–240	–38.806
<b>Veränderung Cash Flow</b>	<b>–6.964</b>	<b>–1.138</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	37.979	39.117
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>31.015</b>	<b>37.979</b>

# IFRS-KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

IN TEUR

---

**Stand 01.01.2018**

---

Periodenergebnis

---

Übriges Ergebnis

---

**Gesamtergebnis**

---

Einstellungen in Gewinnrücklagen

---

Ausschüttungen

---

**Stand 31.12.2018**

---

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

---

**Stand 01.01.2017**

---

Periodenergebnis

---

Übriges Ergebnis

---

**Gesamtergebnis**

---

Einstellungen in Gewinnrücklagen

---

Ausschüttungen

---

**Stand 31.12.2017**

---

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Konzern-Eigenkapital
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>66.071</b>	<b>181.208</b>	<b>-3.985</b>	<b>-58</b>	<b>462.034</b>	<b>21.321</b>	<b>483.355</b>
0	0	0	57.610	0	0	57.610	2.285	59.895
0	0	0	105	1.598	-6	1.697	44	1.741
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>57.715</b>	<b>1.598</b>	<b>-6</b>	<b>59.307</b>	<b>2.329</b>	<b>61.636</b>
0	0	9.695	-9.695	0	0	0	0	0
0	0	0	-16.548	0	0	-16.548	-850	-17.398
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>75.766</b>	<b>212.680</b>	<b>-2.387</b>	<b>-64</b>	<b>504.793</b>	<b>22.800</b>	<b>527.593</b>
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>60.261</b>	<b>150.582</b>	<b>-5.789</b>	<b>-5</b>	<b>423.847</b>	<b>19.680</b>	<b>443.527</b>
0	0	0	51.604	0	0	51.604	2.334	53.938
0	0	0	1	1.804	-53	1.752	50	1.802
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51.605</b>	<b>1.804</b>	<b>-53</b>	<b>53.356</b>	<b>2.384</b>	<b>55.740</b>
0	0	5.810	-5.810	0	0	0	0	0
0	0	0	-15.169	0	0	-15.169	-743	-15.912
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>66.071</b>	<b>181.208</b>	<b>-3.985</b>	<b>-58</b>	<b>462.034</b>	<b>21.321</b>	<b>483.355</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

---

## 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 (§ 315e Abs. 3 HGB).

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.



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

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

## **B. ANWENDUNG VON NEUEN RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS**

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Standards Interpretations Committee (IFRSIC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2018 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 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.

### **IFRS 15 VERTRÄGE MIT KUNDEN**

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 11, IAS 18, IFRIC 13, IFRIC 15, IFRIC 18 und SIC-31) 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 Standard sieht 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, Finanzierungs-komponenten, 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 Einzel-veräußerungspreise 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 aus Verträgen mit Kunden im Sinne des IFRS 15 in dem Bereich „Erlöse aus Betriebskosten“.

Die VIB AG kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Hinblick auf die Realisierung von Mieterlösen keine Unterschiede 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, zu dem 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 ergeben sich hinsichtlich der zeitlichen Erfassung der Umsatzerlöse ebenfalls keine Abweichungen zur bisherigen Praxis. 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 von der in der Vergangenheit vorgenommenen Aufteilung abweicht.

Zum Zeitpunkt der verpflichtenden Erstanwendung des IFRS 15 ergaben sich für den Konzern keine Unterschiede bezüglich der Höhe oder des Zeitpunkts der Realisierung von Mieterlösen. Aus diesem Grunde waren keine Auswirkungen auf Bilanzpositionen oder auf das Eigenkapital des Konzerns zum 1. Januar 2018 festzustellen. Ebenso ergaben sich keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis oder das Konzern-Gesamtergebnis. Der Konzern wendet hinsichtlich der Vergleichbarkeit mit den Zahlen der Vorperiode die in IFRS 15 vorgesehene modifizierte retrospektive Methode an.

### **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 37. Kategorien von Finanzinstrumenten).

Dabei wurden 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 2018 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 volatiler 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 gegenüber dem bisherigen Wertminderungsmodell zu keinen wesentlichen Anpassungen führen wird.

Der Konzern wendet IFRS 9 retrospektiv an. Infolge der Erstanwendung des IFRS 9 wurden in der Berichtsperiode Finanzinstrumente aus den IAS 39 Klassifizierungs- und Bewertungskategorien Kredite und Forderungen sowie finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten nach IFRS 9 umgegliedert.

Im Hinblick auf das Hedge Accounting wird die Gesellschaft 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.

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

Das IASB und das IFRIC haben die im Folgenden beschriebenen Verlautbarungen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2018 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 16**

Das IASB hat im Januar 2016 den Rechnungslegungsstandard IFRS 16 Leasingverhältnisse veröffentlicht. IFRS 16 enthält ein umfassendes Modell zur Identifizierung von Leasing-vereinbarungen 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 dem 1. Januar 2019 beginnen, anzuwenden. Eine frühere Anwendung ist zulässig, sofern IFRS 15 ebenfalls angewendet wird.

Der Konzern hat die Prüfung möglicher Auswirkungen des IFRS 16 auf den Konzernabschluss abgeschlossen und kommt zu folgendem Ergebnis: Zum 31. Dezember 2018 hat der Konzern Zahlungsverpflichtungen aus unkündbaren Miet- und Leasingverhältnissen in Höhe von TEUR 79 (siehe hierzu Kapitel D Punkt 34. Leasingvereinbarungen).

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 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 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.

Es gab zudem weitere Änderungen von Rechnungslegungsstandards, die allerdings keine Auswirkungen auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage des VIB AG Konzerns haben werden.

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

Die Aufstellung des Konzernabschlusses erfolgt unter der Prämisse der Unternehmensfortführung.

In den Konsolidierungskreis des VIB-Konzerns sind neben der VIB Vermögen AG die Tochtergesellschaften einbezogen, welche von der VIB AG unmittelbar oder mittelbar beherrscht werden. Eine Beherrschung

liegt vor, wenn der Konzern eine Risikobelastung durch oder Anrechte auf schwankende Renditen aus seinem Engagement bei dem Beteiligungsunternehmen hat und er seine Verfügungsgewalt über das Beteiligungsunternehmen auch dazu einsetzen kann, diese Renditen zu beeinflussen. Insbesondere beherrscht der Konzern ein Beteiligungsunternehmen dann und nur dann, wenn er alle nachfolgenden Eigenschaften besitzt:

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

Die Kapitalkonsolidierung von Tochtergesellschaften erfolgt entsprechend den Regelungen des IFRS 10 (Konzernabschlüsse) und IFRS 3 (Unternehmenszusammenschlüsse). Hierbei wird der Beteiligungsbuchwert mit dem Neubewerteten Eigenkapital des Tochterunternehmens zum Zeitpunkt des Erwerbs verrechnet. Alle Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (acquisition date). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierte Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet. Übersteigen die Anschaffungskosten für den Erwerb der Anteile am Tochterunternehmen den auf den Konzern entfallenden Anteil des mit beizulegenden Zeitwerten bewerteten Nettovermögens, wird ein Goodwill angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen der akquirierten Tochtergesellschaft, wird der Unterschiedsbetrag nach nochmaliger Überprüfung der Kaufpreisallokation direkt in der Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge) erfasst. Die Anteile von nicht beherrschenden Gesellschaftern an Tochterunternehmen des Konzerns werden zudem auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallenden Teil der beizulegenden Zeitwerte der erfassten Vermögenswerte und Schulden innerhalb des Eigenkapitals ausgewiesen.

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

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

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

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

## BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Bewertung des Immobilienbestands wird ein externer Bewerter beauftragt. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand neu getroffen. Entscheidende Kriterien für die Auswahl des Bewerbers sind Marktkenntnis, Reputation, Unabhängigkeit, Expertise und die Einhaltung professioneller Standards. Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter sowie die für die Immobilien zuständigen Objektmanager entscheiden nach Gesprächen mit dem externen Bewerter, welche Bewertungstechniken und Inputfaktoren in jedem einzelnen Fall anzuwenden sind. Die für die Immobilienbewertung zuständigen leitenden Mitarbeiter analysieren zu jedem Abschlussstichtag die Wertentwicklungen von Vermögenswerten und Schulden, die gemäß den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns neu bewertet oder neu beurteilt werden müssen. Dabei werden die wesentlichen Inputfaktoren, die bei der Bewertung angewandt werden, mit Verträgen und anderen relevanten Dokumenten abgeglichen. Gemeinsam mit dem Bewerter werden die Änderungen des beizulegenden Zeitwerts jedes Objekts überprüft, und beurteilt, ob die jeweiligen Änderungen plausibel sind.

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

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

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

Zum 31. Dezember 2018 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, die Höhe der Erträge verlässlich ermittelt werden kann und von einer Einbringlichkeit der Forderung ausgegangen werden kann.

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

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



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

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

## ERTRAGSTEUERN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **SACHANLAGEN**

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

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

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

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

## **ALS FINANZINVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTIES)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für den VIB-Konzern konnte – u.a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2018 wurden diese daher mit den Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

## LEASINGVERHÄLTNISSE

Die Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis ist oder enthält, wird auf der Grundlage des wirtschaftlichen Gehalts der Vereinbarung zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung getroffen. Eine Vereinbarung ist oder enthält ein Leasingverhältnis, wenn ihre Erfüllung von der Nutzung eines bestimmten Vermögenswerts (oder bestimmter Vermögenswerte) abhängt und sie ein Recht auf die Nutzung des Vermögenswerts (oder der Vermögenswerte) überträgt, selbst wenn dieser Vermögenswert (oder diese Vermögenswerte) in einer Vereinbarung nicht ausdrücklich bestimmt ist (sind).

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

Ein Leasingverhältnis wird zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses als Finanzierungs- oder als Operating-Leasingverhältnis eingestuft. Als Finanzierungsleasing wird es eingestuft, wenn im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum verbunden sind, auf den Konzern übertragen werden. Bei Finanzierungsleasingverhältnissen werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses ein Vermögenswert und eine Schuld angesetzt, und zwar in Höhe des zu Beginn des Leasingverhältnisses beizulegenden Zeitwerts des Leasinggegenstandes oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, sofern dieser Wert niedriger ist. Leasingzahlungen werden so in Finanzierungskosten und den Tilgungsanteil der Restschuld aufgeteilt, dass sich ein konstanter Zinssatz auf die verbleibende Leasingverbindlichkeit ergibt. Der Zinsanteil wird im Finanzergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Leasinggegenstände werden planmäßig über die wirtschaftliche Nutzungsdauer des Vermögenswerts abgeschrieben. Ist der Eigentumsübergang auf den Konzern am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses jedoch nicht hinreichend sicher, so wird der Leasinggegenstand über den kürzeren der beiden Zeiträume aus erwarteter Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingverhältnisses vollständig abgeschrieben.

Ein Operating-Leasingverhältnis ist ein Leasingverhältnis, bei dem es sich nicht um ein Finanzierungsleasingverhältnis handelt. Leasingzahlungen für Operating-Leasingverhältnisse werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als betrieblicher Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

### **FINANZINSTRUMENTE**

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

Die Gesellschaft wendet IFRS 9 erstmals auf das zum 1. Januar 2018 beginnende Geschäftsjahr an und macht von dem Wahlrecht Gebrauch die Vergleichsinformationen nach IAS 39 darzustellen.

Nach IAS 39 wurden Finanzinstrumente 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)

Für die Gesellschaft war im Vorjahr die Kategorie „Darlehen und Forderungen“ von größter Bedeutung. Darlehen und Forderungen (loans and receivables) enthalten nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. 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.

Die finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme der erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerte, wurden zu jedem Abschlussstichtag auf mögliche Wertminderungsindikatoren untersucht. Finanzielle Vermögenswerte wurden als wertgemindert betrachtet, wenn infolge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintraten, ein objektiver Hinweis dafür vorlag, 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.

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.

Seit dem, zum 1. Januar 2018 beginnenden Geschäftsjahr, sind die folgenden Vorschriften des **IFRS 9** für die Finanzinstrumente verbindlich anzuwenden.

## FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

### ERSTMALIGER ANSATZ UND BEWERTUNG

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

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

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

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

### FOLGEBEWERTUNG

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

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

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

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

## **AUSBUCHUNG**

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

## **WERTMINDERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN**

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

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

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

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

## **FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

### **ERSTMALIGER ANSATZ UND BEWERTUNG**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert. Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

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

### **FOLGEBEWERTUNG**

Die Folgebewertung finanzieller Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab.

### **VERBINDLICHKEITEN**

Die Kategorie „Verbindlichkeiten“ hat die größte Bedeutung für den Konzernabschluss. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

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

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

In diese Kategorie fallen in der Regel verzinsliche Darlehen.

### **AUSBUCHUNG**

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

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

### **ERSTMALIGE ERFASSUNG UND FOLGEBEWERTUNG**

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

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

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



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

## **BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE**

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

## **EIGENKAPITAL**

Die 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.

## **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.

## **RISIKOMANAGEMENT**

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

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

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

## BEWERTUNGSUNSIHERHEITEN, ERMESSENSSPIELRÄUME UND SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN

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

- › Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte für Vermögenswerte und Schulden sowie der Nutzungsdauern der Vermögenswerte basiert auf Beurteilungen des Managements. Dies gilt ebenso für die Ermittlung von Wertminderungen von Vermögenswerten des Sachanlagevermögens und von immateriellen Vermögenswerten sowie von finanziellen Vermögenswerten. Bei der VIB Vermögen AG gilt 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 2019 zu erwarten.

## ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2018 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 2018:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.18	31.12.17
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 46 verwiesen.

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

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

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)	
		31.12.18	31.12.17	2018	2017	31.12.18	31.12.17
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12	5,12	310	404	5.855	5.501
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg	26,0	26,0	843	626	6.204	5.777
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0	25,0	538	513	5.024	4.635
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						5.717	5.408
Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile						<b>22.800</b>	21.321

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>31.12.18</b>	31.12.17
Langfristige Vermögenswerte	209.715	206.134
Kurzfristige Vermögenswerte	16.834	8.235
Langfristige Schulden	113.046	104.528
Kurzfristige Schulden	10.539	12.874
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	97.694	92.005
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.269	4.963
<hr/>		
IN TEUR	<b>2018</b>	2017
Umsatzerlöse	14.634	14.439
Sonstige Erträge	2.284	4.173
Aufwendungen	-11.784	-12.071
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.134</b>	<b>6.541</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	4.871	6.206
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	263	335
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>5.134</b>	<b>6.541</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	817	918
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	44	49
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>861</b>	<b>967</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	5.688	7.124
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	307	384
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.995</b>	<b>7.508</b>
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
<hr/>		
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	12.576	12.573
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-2.129	1.044
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.670	-12.105
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>7.777</b>	<b>1.512</b>

**INTERPARK IMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.18</b>	31.12.17
Langfristige Vermögenswerte	47.351	46.151
Kurzfristige Vermögenswerte	1.554	1.700
Langfristige Schulden	24.015	24.639
Kurzfristige Schulden	1.029	992
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	17.657	16.443
Nicht beherrschende Gesellschafter	6.204	5.777
IN TEUR	<b>2018</b>	2017
Umsatzerlöse	3.591	3.606
Sonstige Erträge	1.185	221
Aufwendungen	-1.535	-1.418
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.241</b>	<b>2.409</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	2.398	1.783
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	843	626
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>3.241</b>	<b>2.409</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	2.398	1.783
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	843	626
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>3.241</b>	<b>2.409</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	416	390
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.891	2.826
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-17	-251
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-3.027	-2.927
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-153</b>	<b>-352</b>

**ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.18</b>	31.12.17
Langfristige Vermögenswerte	37.099	36.469
Kurzfristige Vermögenswerte	389	374
Langfristige Schulden	16.210	17.151
Kurzfristige Schulden	1.209	1.177
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	15.052	13.886
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.017	4.629
IN TEUR	<b>2018</b>	2017
Umsatzerlöse	2.572	2.566
Sonstige Erträge	630	544
Aufwendungen	-1.048	-1.058
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.154</b>	<b>2.052</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	1.616	1.539
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	539	513
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>2.154</b>	<b>2.052</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	1.616	1.539
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	539	513
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.154</b>	<b>2.052</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	150	175
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.161	2.179
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.146	-2.232
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>15</b>	<b>-53</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	2018	2017
Erlöse der Nettokalmieten	75.018	72.764
Erlöse aus weiterbelasteter Grundsteuer u. Gebäudeversicherung	2.020	1.940
Erlöse aus Betriebskosten	8.646	8.094
Übrige Erlöse	1.105	752
	<b>86.789</b>	<b>83.550</b>

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

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

Die Analyse des Konzerns hinsichtlich der Auswirkungen der Erstanwendung des IFRS 15 hat – auch unter Beachtung der sich abzeichnenden Branchenpraxis – ergeben, dass die VIB bezüglich der im Zusammenhang mit der Vermietung von Investment Properties an die Mieter berechneten Betriebskosten weiterhin die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten inne hat. Insofern sind diese den Mietern berechneten Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen.

Die bislang unter den Erlösen aus Betriebskosten ausgewiesenen weiterbelasteten Grundsteuern und Gebäudeversicherungen, aus denen der Mieter keinen separaten Nutzen zieht, werden nunmehr separat als Mietertrag (Leasingbestandteil gem. IAS 17 bzw. zukünftig IFRS 16) ausgewiesen. Eine Änderung der Nettokalmieten und der Umsatzerlöse ergibt sich daraus nicht, da diese zusätzliche Vertragskomponente schon immer unsaldiert unter den Umsatzerlösen als Betriebskosten ausgewiesen wurde. Es handelt sich hierbei um eine reine Ausweisänderung. Der entsprechende Vorjahreswert wurde angepasst.

Die korrespondierenden Kosten für den Bezug solcher Leistungen werden demzufolge ebenfalls unverändert unter den Aufwendungen für Investment Properties, D. 4, ausgewiesen.

### 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2018	2017
Übrige betriebliche Erträge	1.443	344
	<b>1.443</b>	<b>344</b>

Die übrigen betrieblichen Erträge im Geschäftsjahr resultieren im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen und Schadensersatzleistungen. Die korrespondierenden Kosten, die mit den Versicherungserstattungen für Gebäudeschäden in Beziehung stehen, sind unter den Aufwendungen für Investment Properties, D. 4, ausgewiesen.



### 3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2018	2017
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	27.686	21.048
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-8.232	-3.668
	<b>19.454</b>	<b>17.380</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 27.686 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2018	2017
Werterhöhungen bei Eigenentwicklungen und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung/Beginn der Objektnutzung	8.524	3.632
Werterhöhungen bei Bestandsobjekten	19.162	17.416
	<b>27.686</b>	<b>21.048</b>

### 4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2018	2017
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	11.683	11.547
Instandhaltungsaufwendungen	3.285	2.228
	<b>14.968</b>	<b>13.775</b>

Die Aufwendungen für Investment Properties, welche im Berichtsjahr nicht zur Erzielung von Mieteinnahmen beigetragen haben (u.a. in Bau, Leerstand, etc.), sind von untergeordneter Bedeutung. In den Instandhaltungsaufwendungen sind Positionen für Instandsetzungen von Gebäudeschäden enthalten, die mit den oben unter D. 2 Versicherungsentschädigungen ausgewiesenen Beträgen in Zusammenhang stehen.

### 5. PERSONALAUFWAND

IN TEUR	2018	2017
Löhne und Gehälter	2.975	2.879
Sozialabgaben	703	742
	<b>3.678</b>	<b>3.621</b>

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der beiden Mitglieder des Vorstandes 38 Personen (Vorjahr: 37).

### 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.785 leicht auf TEUR 1.780 verringert. 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	2018	2017
Planmäßige Abschreibungen immat. Vermögensgegenstände	9	17
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	299	254
	<b>308</b>	<b>271</b>

Der Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagevermögen von TEUR 254 im Vorjahr auf TEUR 299 im laufenden Jahr rührt hauptsächlich aus der Inbetriebnahme des neu erstellten selbstgenutzten Verwaltungsgebäudes im 2. Quartal des Vorjahres her.

## 8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2018	2017
KHI Immobilien GmbH	-13	-12
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	16	164
	<b>3</b>	<b>152</b>

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

## 9. SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge in Höhe von TEUR 8 (Vorjahr: TEUR 23) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung von laufenden Kontokorrentguthaben und Termingeldern sowie den Ausleihungen des Finanzanlagevermögens.

## 10. ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen in Höhe von TEUR 15.597 (Vorjahr: TEUR 17.378) resultieren im Wesentlichen aus der Verzinsung der Verbindlichkeiten bei Kreditinstituten sowie Zinszahlungen aus Zinsswaps.

Der Zinsaufwand für finanzielle Verbindlichkeiten, die nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, beläuft sich im Geschäftsjahr auf TEUR 13.514 (Vorjahr: TEUR 15.291).

## 11. AUFWAND AUS GARANTIEDIVIDENDE

Der Aufwand resultiert aus der im Ergebnisabführungsvertrag mit der BBI Immobilien AG geregelten Garantiedividende an außenstehende Aktionäre und belastet das Ergebnis mit TEUR 166 (Vorjahr: TEUR 166). Der Ausgleich in Geld wurde auf 0,74 EUR (brutto) je Stückaktie festgesetzt.

## 12. ERTRAGSTEUERN

Der Ertragsteueraufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2018	2017
Effektiver Ertragsteueraufwand	5.038	4.419
Latenter Ertragsteueraufwand	6.267	6.096
<b>Aufwand aus Ertragsteuern</b>	<b>11.305</b>	<b>10.515</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 Gewerbesteueffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

IN TEUR	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern	71.200	64.453
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	11.267	10.200
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	-2	-5
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	0	-24
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	11	10
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	38	26
Steuerneutrale Effekte aus Abwertungen von positiven Erstkonsolidierungsvorgängen (IAS 12.22c)	0	217
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	19	18
Sonstiges	-54	47
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>11.305</b>	<b>10.515</b>
Effektiver Steuersatz	15,88 %	16,31 %

## 13. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 59.895 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 2.285 (Vorjahr: TEUR 2.334) enthalten.

## 14. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2018	2017
<b>Ergebnis</b>		
Konzernergebnis	59.895	53.938
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-2.285	-2.334
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>57.610</b>	<b>51.604</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>57.610</b>	<b>51.604</b>
Auswirkung der verwässernden potentiellen Stammaktien	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>57.610</b>	<b>51.604</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>57.610</b>	<b>51.604</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>2,09</b>	<b>1,87</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)</b>	<b>2,09</b>	<b>1,87</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>2,09</b>	<b>1,87</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)</b>	<b>2,09</b>	<b>1,87</b>

### AUSSCHÜTTUNG

Im Berichtsjahr 2018 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 28. Juni 2018 aus dem Bilanzgewinn 2017 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 16.547.867,40 EUR (Vorjahr: 15.168.878,45 EUR) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,60 EUR je Aktie (Vorjahr: 0,55 EUR je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung 2019 der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2018 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG 0,65 EUR je Aktie (insgesamt 17.926.856,35 EUR) auszuschütten.

## 15. BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS

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

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

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungsstichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte:</b>					
Investment Properties (Punkt 20)					
Logistik/Light-Industry	31.12.18	709.050	—	—	709.050
Handel	31.12.18	323.790	—	—	323.790
Büro	31.12.18	39.040	—	—	39.040
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.18	37.570	—	—	37.570
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Punkt 23)					
Zinsswaps	31.12.18	2.908	—	2.908	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.18	630.289	—	630.289	—

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE  
NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2017**

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 (Punkt 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
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Punkt 23)					
Zinsswaps	31.12.17	4.831	—	4.831	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.17	602.061	—	602.061	—

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

## 16. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

### 16.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	Sonstige Rechte	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2018</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
Zugänge	0	0
Abgänge	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>188</b>	<b>188</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2018</b>	<b>174</b>	<b>174</b>
Zugänge	9	9
<b>Stand am 31.12.2018</b>	<b>183</b>	<b>183</b>
<b>Buchwert 31.12.2018</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>Buchwert 01.01.2018</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

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>

## 16.2 SACHANLAGEN

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

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
Umbuchung 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>



**17. INVESTMENT PROPERTIES**

IN TEUR	2018	2017
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	1.109.450	1.043.750
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	73.098	52.974
	<b>1.182.548</b>	<b>1.096.724</b>

**INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE**

IN TEUR	2018	2017
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>1.043.750</b>	<b>1.004.110</b>
Zugänge	3.158	135
Abgänge	0	-9.500
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	43.088	30.253
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	27.686	21.048
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-8.232	-2.296
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>1.109.450</b>	<b>1.043.750</b>

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

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

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

Angaben zur Fair-Value-Hierarchie für als zum Fair Value bewertete Investment Properties sind in Punkt 15 enthalten.

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

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

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 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>

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 * 2018	Bandbreite/Wert * 2017
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	3,30 EUR – 14,70 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,16 EUR)	3,00 EUR – 15,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,00 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,24 EUR – 1,33 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,38 EUR)	0,23 EUR – 1,35 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,38 EUR)
		Diskontierungssatz	5,85 % – 9,75 %	5,95 % – 9,50 %
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	4,50 EUR – 12,63 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)	5,00 EUR – 12,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,06 EUR – 1,53 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,71 EUR)	0,06 EUR – 1,50 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,70 EUR)
		Diskontierungssatz	5,75 % – 7,15 %	5,75 % – 7,50 %
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	5,67 EUR – 12,49 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,29 EUR)	6,00 EUR – 12,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,00 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,64 EUR – 1,42 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,94 EUR)	0,64 EUR – 1,36 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,91 EUR)
		Diskontierungssatz	5,80 % – 8,10 %	5,90 % – 8,20 %
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	2,05 EUR – 28,44 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,03 EUR)	2,00 EUR – 28,00 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,00 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten 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: 0,87 EUR)
		Diskontierungssatz	3,90 % – 8,00 %	4,00 % – 8,00 %

\* 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 Instandhaltungssaus werden durch entsprechende Abschläge vom Bruttobarwert berücksichtigt.

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

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

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

IN TEUR	2018	2017
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>52.974</b>	<b>57.663</b>
Zugänge	63.209	29.559
Abgänge	0	-2.528
Wechselkurseffekte	3	-96
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-43.088	-30.253
Wertminderungsaufwendungen bei Vorratsgrundstücken aufgrund gesunkener Marktwerte	0	-1.371
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>73.098</b>	<b>52.974</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.

## 18. 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	2018	2017
<b>Buchwert Konzernanteile an assoziierten Unternehmen</b>	<b>6.238</b>	<b>5.276</b>

Zusammengefasste Informationen für assoziierte Unternehmen, die einzeln unwesentlich sind:

IN TEUR	2018	2017
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	3	68
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>3</b>	<b>68</b>

## 19. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2018	2017
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.615	1.400
Sonstige Vermögenswerte	4.368	2.738
	<b>5.983</b>	<b>4.138</b>

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

Erforderliche Einzelwertberichtigungen wurden in Höhe von TEUR 63 (Vorjahr: 52 TEUR) 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	2018	2017
Stand zum Beginn des Jahres	52	44
Zuführungen	57	50
Verbrauch für Ausbuchungen	0	-15
Auflösungen	-46	-27
	<b>63</b>	<b>52</b>

Bezüglich der Bestimmung der Werthaltigkeit von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verweisen wir auf die Ausführungen im Abschnitt C (Finanzinstrumente). Es besteht keine nennenswerte Konzentration des Kreditrisikos, da der Kundenbestand breit gestreut ist und keine Korrelationen bestehen. Entsprechend ist der Vorstand der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

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

## **20. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE**

In dieser Position werden Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten mit einer Fristigkeit von unter 3 Monaten sowie Finanztitel mit einer ursprünglichen Laufzeit von weniger als 3 Monaten ausgewiesen.

## **21. EIGENKAPITAL**

### **GEZEICHNETES KAPITAL**

Das Gezeichnete Kapital der VIB Vermögen AG beträgt 27.579.779,00 EUR (Vorjahr: 27.579.779,00 EUR) und ist in 27.579.779 (Vorjahr: 27.579.779) 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 2018 TEUR 9.695 (Vorjahr: TEUR 5.810) in die Gewinnrücklagen eingestellt.

### **KUMULIERTE ERGEBNISSE**

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Ergebnis des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 16.548) für das Jahr 2017, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei dem Mutterunternehmen (TEUR 9.695) sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2018 (TEUR 57.610) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis (ohne Cash Flow Hedge Rücklage und Fremdwährungsumrechnung) aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR 104).

**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 Gewerbe-immobilien GmbH, der Interpark Immobilien GmbH, der VSI GmbH und der IVM Verwaltung GmbH.

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2018	2017
Stand zu Beginn des Jahres	21.321	19.680
Ausschüttung an Gesellschafter	-850	-743
Anteil am Jahresergebnis	2.285	2.334
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	44	50
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>22.800</b>	<b>21.321</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 Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2013) in Höhe von 2.136.430,00 EUR geschaffen. Hiervon wurde bislang 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 ist am 2. Juli 2018 ausgelaufen. Das Genehmigte Kapital 2013 in Höhe von 2.136.430,00 EUR ist somit verfallen.

**GENEHMIGTES KAPITAL 2015:**

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

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

### **BEDINGTES KAPITAL**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 3. Juli 2013 wurde ein bedingtes Kapital (2013) in Höhe von 2.136.430 EUR geschaffen. 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 2018 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 2018 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 2018 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	2018			2017		
	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern	vor Steuern	nach Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften	-6	0	-6	-53	0	-53
Marktbewertung Cash Flow Hedges	1.923	-280	1.643	2.170	-316	1.854
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	122	-19	103	1	0	1
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge</b>	<b>2.039</b>	<b>-299</b>	<b>1.740</b>	<b>2.118</b>	<b>-316</b>	<b>1.802</b>

## **22. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN**

IN TEUR	2018	2017
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	145.275	122.637
Restlaufzeit größer 5 Jahre	462.574	464.659
	<b>607.849</b>	<b>587.296</b>



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

IN TEUR	2018	2017
<b>Langfristige Finanzschulden</b>		
VIB Vermögen AG	415.901	403.615
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	98.472	89.798
Interpark Immobilien GmbH	21.586	22.514
VSI GmbH	14.598	15.461
UFH Verwaltung GmbH	14.148	0
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	13.911	15.074
IPF 2 GmbH	11.930	12.618
IPF 1 GmbH	11.185	11.829
KIP Verwaltung GmbH	0	10.000
Merkur GmbH	4.722	4.931
IVM Verwaltung GmbH	1.396	1.456
	<b>607.849</b>	<b>587.296</b>

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

### 23. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Der Eintritt der Cash Flows und ihre Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste werden in den Berichtsperioden 2019 und 2020 erwartet.

IN TEUR	2018	2017
<b>Derivative Finanzinstrumente</b>		
Zinsswaps (Payer Swaps)	2.908	4.831
	<b>2.908</b>	<b>4.831</b>

## 24. LATENTE STEUERN

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

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

IN TEUR	2018	2017
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Derivative Vermögenswerte	416	695
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	146	141
Zwischengewinneliminierung	49	49
<b>Summe latente Steueransprüche</b>	<b>611</b>	<b>885</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Investment Properties	52.859	46.567
<b>Summe latente Steuerschulden</b>	<b>52.859</b>	<b>46.567</b>
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-611	-885
<b>Bilanzansätze nach Saldierung</b>		
<b>Latente Steueransprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>52.248</b>	<b>45.682</b>

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2018 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer           TEUR 15.588       (Vorjahr: TEUR 15.229)
- › Körperschaftsteuer    TEUR 487           (Vorjahr: TEUR 217)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 91.895 (Vorjahr: TEUR 80.160) sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

Auf Ebene des Mutterunternehmens wären Ausschüttungen aus oder Verkäufe von ihren Tochtergesellschaften lediglich in Höhe von 5 % des Steuersatzes zu versteuern, sodass sich eine passive latente Steuer in Höhe von TEUR 727 (Vorjahr: TEUR 634) ergeben würde.

## 25. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen für Pensionen enthalten die Zusagen für eine leistungsorientierte betriebliche Altersversorgung an anspruchsberechtigte Personen und deren Hinterbliebene. Die Pensionsverpflichtungen basieren auf einzelvertraglichen Versorgungszusagen. Die begünstigten Personen haben in der Regel

Anspruch auf eine von der Betriebszugehörigkeit abhängige feste Alters- und Invalidenrente bei Erreichen des Ruhestandsalters von 63 Jahren. Sonstige Leistungen sind nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses nicht vorgesehen. Die Renten sind wertgesichert. Planvermögen im Sinne des IAS 19 existiert nicht.

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 2.363 entspricht dem Anwartschaftsbarwert.

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

Der Anwartschaftsbarwert der leistungsorientierten Verpflichtung hat sich folgendermaßen entwickelt:

IN TEUR	2018	2017
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.288</b>	<b>2.009</b>
Neu erworbene Versorgungsansprüche	260	320
Zinsaufwand	43	36
Gezahlte Renten	-105	-76
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	25	0
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	-31	-54
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	-117	53
<b>Stand 31.12.</b>	<b>2.363</b>	<b>2.288</b>

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2018	2017
Diskontierungszins	1,73–2,19	1,58–2,06
Rententrend	1,75–2,00	0,0–2,00

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

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2018 führt zu folgenden Ergebnissen:

- › Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR –305 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 18.  
Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 386 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR –14.
- › Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 300 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 11.  
Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR –252 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 1.

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	2018	2017
Innerhalb der nächsten 12 Monate	106	104
Zwischen 2 und 5 Jahren	414	410
Zwischen 5 und 10 Jahren	521	514
Über 10 Jahre	1.322	1.260
<b>Erwartete Auszahlungen</b>	<b>2.363</b>	<b>2.288</b>

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

## 26. KURZFRISTIGE FINANZSCHULDEN

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

Die kurzfristigen Finanzschulden entfallen auf folgende Gesellschaften:

IN TEUR	2018	2017
VIB Vermögen AG	14.000	13.368
KIP Verwaltung GmbH	10.000	0
BBi Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	4.114	3.495
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	1.163	1.123
Interpark Immobilien GmbH	928	907
IPF 1 GmbH	644	622
IPF 2 GmbH	687	664
VSI GmbH	922	833
UFH Verwaltung GmbH	461	0
IVM Verwaltung GmbH	54	53
Merkur GmbH	291	70
	<b>33.264</b>	<b>21.135</b>

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

## 27. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Jahre 2018 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 2018 bestehen keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

## 28. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 599 (Vorjahr: TEUR 784) betreffen im Wesentlichen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2018 der VIB AG (TEUR 574).

## 29. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER BETEILIGUNGSUNTERNEHMEN

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

## 30. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2018	2017
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.944	1.278
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.176	6.074
	<b>7.120</b>	<b>7.352</b>

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

## 31. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

## 32. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 31.015 (Vorjahr: TEUR 37.979) umfasst die Bilanzposition Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente, in der neben Schecks, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten auch Finanztitel mit einer ursprünglichen Fälligkeit von bis zu drei Monaten ausgewiesen werden.

### ÜBERLEITUNG FINANZSCHULDEN GEM. IAS 7

IN TEUR	31.12.17	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.18
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	587.296	32.682	0	0	-12.129	607.849
Kurzfristige Finanzschulden	21.135	0	0	0	12.129	33.264
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>608.431</b>	<b>32.682</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>641.113</b>

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>

## 33. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN UND HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Eventualverbindlichkeiten sind bestehende oder künftige Verpflichtungen, die auf vergangenen Ereignissen beruhen, bei denen aber ein Ressourcenabfluss nicht als wahrscheinlich eingeschätzt wird. Solche Verpflichtungen sind nach IAS 37 im Anhang aufzuführen. Angabepflichtige Eventualverbindlichkeiten bestanden weder zum 31. Dezember 2018 noch im Vorjahr.

In 2010 wurden die Anteile an der Unterstützungskasse des Bürgerlichen Brauhauses Ingolstadt GmbH in die BHB Brauholding Bayern-Mitte AG übertragen. Die BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG haftet aufgrund Subsidiärhaftung mittelbar für die Erbringung der Betriebsrenten in Höhe von TEUR 14 (Vorjahr: TEUR 14). Zum Bilanzstichtag ist aufgrund der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mit einer Inanspruchnahme zu rechnen.

Aus bereits begonnenen Investitionsvorhaben und Grundstückskaufverträgen bestand zum Bilanzstichtag ein Bestellobligo in Höhe von TEUR 45.532 (Vorjahr: TEUR 45.087).

## 34. LEASINGVEREINBARUNGEN

### VIB VERMÖGEN AG ALS LEASINGGEBER

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

Für Geschäftsjahre ab 2019 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2018	2017
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	76.410	72.732
Fälligkeit innerhalb 1 – 5 Jahre	205.184	200.458
Fälligkeit über 5 Jahre	148.759	112.336
	<b>430.353</b>	<b>385.526</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 404 (Vorjahr: TEUR 233) 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 in Höhe von TEUR 79 (Vorjahr: TEUR 83).

### 35. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2018 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 31.12.2018</b>						
in 1–12 Monaten fällig	14.100	31.785	1.944	4.289	1.764	<b>53.882</b>
in 12–60 Monaten fällig	16.724	173.214	0	0	1.127	<b>191.065</b>
in > 60 Monaten fällig	30.250	609.767	0	0	0	<b>640.017</b>
<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>

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2018 auf 0,94 % (Vorjahr: 0,94 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2018 2,44 % (Vorjahr: 2,69 %).

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

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

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2018 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 491 (Vorjahr: TEUR 325) niedriger (höher) gewesen.

### **36. AUSFALLRISIKEN**

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



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

Die nachfolgende Tabelle quantifiziert die 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 31.12.2018</b>			
Bruttobuchwert	0	1.677	4.368
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	0	342	0
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2017</b>			
Bruttobuchwert	0	1.452	2.738
davon überfällig, nicht einzelwertberechtigt	0	0	0
davon einzelwertberechtigt	0	280	0

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

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

### 37. KATEGORIEN VON FINANZINSTRUMENTEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt, gegliedert nach Kategorien, Buchwerte und beizulegende Zeitwerte sämtlicher im Konzernabschluss erfasster Finanzinstrumente des Konzerns.

Für Finanzinstrumente, deren Buchwerte angemessene Annäherungen des beizulegenden Zeitwerts darstellen, erfolgt keine Angabe des beizulegenden Zeitwerts.

2018

IN TEUR

#### AKTIVA

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

#### PASSIVA

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

#### Davon aggregiert

Finanzielle Vermögenswerte

Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

2017

IN TEUR

**AKTIVA**

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

**PASSIVA**

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

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

**Finanzielle Vermögenswerte**

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

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

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 und IFRS 9	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	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				

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 2018 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 Devisen-terminkontrakte. 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 2018 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 Investment Property in Höhe von TEUR 51.949 (dieser Betrag entspricht dem Buchwert der an der BBI Immobilien AG gehaltenen Aktien) als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkreditlinien 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	2018	2017
Kredite und Forderungen	11	35
Bankguthaben und Kassenbestand	8	23
davon: zu Handelszwecken gehalten	0	0
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-13.687	-15.431
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-160	83
davon im Konzernergebnis	-2.083	-2.087
davon im übrigen Ergebnis	1.923	2.170

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 173 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 63 (Vorjahr: TEUR 52) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 46 (Vorjahr: TEUR 15).

### 38. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

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

IN TEUR	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	527.593	483.355
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	42,7	41,9
Fremdkapital	707.315	670.386
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	57,3	58,1
	<b>1.234.908</b>	<b>1.153.741</b>

### 39. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2018 an:

**Martin Pfandzelter**, Vorstandsvorsitzender Bereich Immobilien, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2018 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

**Holger Pilgenröther**, Vorstand Bereich Finanzen, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2018 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2018 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.

### 40. ENTSPRECHENSERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde im Dezember 2018 (zuletzt im Dezember 2017) 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.

#### **41. BEZÜGE DES VORSTANDS**

Den Vorständen des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.072 (Vorjahr: TEUR 1.112) – davon erfolgsabhängige Bezüge TEUR 705 (Vorjahr: TEUR 745) und sonstige Nebenleistungen TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 25) – gewährt. Daneben sind im Personalaufwand Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 224 (Vorjahr: TEUR 312) abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 36 (Vorjahr: TEUR 9) geleistet.

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

#### **42. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS**

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

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

Der im Geschäftsjahr 2018 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2018 TEUR 93 sowie für 2017 TEUR 111. Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 8) erfasst.

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

Im Rahmen eines Verpflichtungsgeschäftes aus einem aufschiebend bedingten notariellen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstückes mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in 2019, ergeben sich für die Gesellschaft finanzielle Kaufpreisverpflichtungen von bis zu 7,9 Mio. EUR sowie damit in Zusammenhang stehende Investitionskosten in Höhe von 5,3 Mio EUR.

Weitere Ereignisse, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben, sind nach Ablauf des Geschäftsjahres 2018 nicht eingetreten.

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

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

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

Die Gesellschaft hat weiterhin mit der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt mehrere Darlehen im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit abgeschlossen. Das Aufsichtsratsmitglied Jürgen Wittmann ist Vorstand der Sparkasse Ingolstadt Eichstätt. Das Gesamtengagement der Gesellschaft beträgt insgesamt 51,4 Mio. EUR (Vorjahr: 48,2 Mio. EUR). Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.



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

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

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

	Kapital in %
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
RV Technik s.r.o., Pilsen (Tschechien)	100,00
IPF 1 GmbH, Neuburg	94,98
IPF 2 GmbH, Neuburg	94,98
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt *	94,88
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00
VSI GmbH, Neuburg a. d. Donau	74,00
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg a. d. Donau	60,00
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt **/****	34,18
KHI Immobilien GmbH, Neuburg a. d. Donau **/****	41,67

\* Ergebnis vor Ergebnisabführung  
 \*\* mittelbare Beteiligung  
 \*\*\* direkte und mittelbare Beteiligung  
 \*\*\*\* Einbeziehung gemäß Equity-Methode

#### 47. MITARBEITER

Im Geschäftsjahr 2018 wurden durchschnittlich 38 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 37 Mitarbeiter).

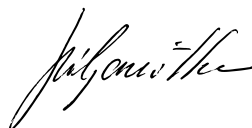
#### 48. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 29. April 2019 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 29. April 2019



Martin Pfandzelter  
 (Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
 (Vorstand, CFO)

# „BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VIB Vermögen AG

## PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG, Neuburg a. d. Donau und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), – bestehend aus der der Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018, der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der VIB Vermögen AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 und
- › vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

## SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

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

Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

München, den 29. April 2019

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Horbach  
(Wirtschaftsprüfer)



Ehrnböck  
(Wirtschaftsprüfer)

# FINANZKALENDER

---

## 15. Mai 2019

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2019

## 4. Juli 2019

Ordentliche Hauptversammlung in Ingolstadt

## 7. August 2019

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019

## 3. September 2019

SRC-Forum Financial & Real Estate 2019 in Frankfurt

## 17./18. September 2019

Degroof Peterscam's Real Estate Seminar in Brüssel

## 23. September 2019

Berenberg and Goldman Sachs Eighth German Corporate Conference 2019 in München

## 25. September 2019

Baader Investment Conference in München

## 6. November 2019

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2019

# 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	2014	2015	2016	2017	2018
<b>GuV-Kennzahlen</b>					
Umsatzerlöse	69.869	75.133	79.549	83.550	86.789
Wertänderungen von Investment Properties	7.529	16.410	18.018	17.380	19.454
EBT (Ergebnis vor Steuern)	38.306	52.788	58.820	64.453	71.200
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	31.179	36.510	40.802	47.073	51.746
Konzernergebnis	32.404	44.047	49.403	53.938	59.895
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,23	1,46	1,71	1,87	2,09
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	942.199	1.009.352	1.116.768	1.153.741	1.234.908
Investment Properties	894.214	969.022	1.061.773	1.096.724	1.182.548
Eigenkapital	371.655	406.754	443.527	483.355	527.593
Eigenkapital-Quote (in %)	39,4	40,3	39,7	41,9	42,7
Nettoverschuldung	484.560	517.393	574.917	570.452	610.098
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	53,7	53,1	53,6	51,4	51,0
NAV (Net Asset Value) unverwässert	360.480	412.765	470.117	512.547	559.949
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert	14,54	15,69	17,05	18,58	20,30
<b>Sonstige Kennzahlen</b>					
FFO (Funds from Operations)	28.592	32.599	35.767	41.194	45.298
FFO je Aktie (in EUR)	1,13	1,18	1,30	1,49	1,64
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	14,24	17,10	19,67	21,20	21,20
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	24.783.906	26.308.405	27.579.779	27.579.779	27.579.779
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	352.923	449.874	542.494	584.691	584.691
Dividende je Aktie (in EUR)	0,48	0,51	0,55	0,60	0,65 <sup>1</sup>
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/ Nettokaltmieten, in %)	34,4	31,7	30,0	24,4	21,1
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,91	3,67	3,11	2,55	2,33
<b>Immobilienkennzahlen</b>					
Annualisierte Nettokaltmiete	62.717	68.027	70.841	73.615	78.249
Leerstandsquote (in %)	2,7	1,8	1,3	0,8	0,7
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	928.012	1.003.959	1.042.769	1.060.896	1.123.271
Mietrendite (in %)	7,25	7,24	7,14	7,09	7,02
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	6,6	6,3	5,7	5,2	5,4
<b>EPRA-Kennzahlen</b>					
EPRA-Überschuss	25.502	29.056	32.587	37.620	41.777
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,00	1,05	1,18	1,36	1,51
EPRA NAV	400.403	431.160	470.117	512.547	559.949
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	14,52	15,63	17,05	18,58	20,30
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,7	1,8	1,3	0,8	0,7
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)		6,7	6,6	6,6	6,7
EPRA-Kostenquote (in %)		14,0	12,4	12,1	11,9

<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)