

Geschäftsbericht 2020

# NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

---



# KONZERNKENNZAHLEN

IN TEUR	2020	2019	Veränderung absolut	Veränderung in %
<b>GuV-Kennzahlen</b>				
Umsatzerlöse	94.207	90.995	3.212	+3,5
Wertänderungen von Investment Properties	22.323	22.319	4	0
EBT (Ergebnis vor Steuern)	80.041	78.287	1.754	+2,2
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	57.718	55.968	1.750	+3,1
Konzernergebnis	67.269	65.411	1.858	+2,8
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup> (in EUR) unverwässert/verwässert	2,39	2,29	0,10	+4,4
<b>Bilanzkennzahlen</b>				
Bilanzsumme	1.454.156	1.359.731	94.425	+6,9
Investment Properties	1.368.001	1.296.352	71.649	+5,5
Eigenkapital	625.178	577.295	47.883	+8,3
Eigenkapital-Quote (in %)	43,0	42,5		+0,5 Pkt.
Nettoverschuldung	708.584	671.864	36.720	+5,5
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	50,3	51,0		-0,7 Pkt.
NAV (Net Asset Value) unverwässert/verwässert	666.322	612.974	53.348	+8,7
NAV je Aktie <sup>2</sup> (in EUR) unverwässert/verwässert	24,16	22,23	1,93	+8,7
<b>Sonstige Kennzahlen</b>				
FFO (Funds from Operations)	50.354	48.929	1.425	+2,9
FFO je Aktie <sup>1</sup> (in EUR)	1,83	1,77	0,06	+3,4
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	28,65	29,80	-1,15	-3,9
Anzahl Aktien <sup>2</sup> (Stichtag 31.12.)	27.579.779	27.579.779	0	0
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	790.161	821.877	-31.717	-3,9
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/Nettokalmmieten, in %)	17,5	19,1		-1,6 Pkt.
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	1,77	2,10		-0,33 Pkt.
<b>Immobilienkennzahlen</b>				
Annualisierte Nettokaltmiete	89.597	81.321	8.276	+10,2
Leerstandsquote (in %)	2,5	1,0		+1,5 Pkt.
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.285.995	1.162.586	123.409	+10,6
<b>EPRA-Kennzahlen</b>				
EPRA-Überschuss	46.588	44.762	1.826	+4,1
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,69	1,62	0,07	+4,3
EPRA NRV	727.901	668.699	59.202	+8,9
EPRA NRV je Aktie (in EUR)	26,39	24,25	2,14	+8,8
EPRA-Leerstandsquote (in %)	2,5	1,0		+1,5 Pkt.

<sup>1</sup> durchschnittliche Anzahl Aktien im Geschäftsjahr

<sup>2</sup> zum Stichtag im Umlauf befindliche Anzahl der Aktien

# VIB VERMÖGEN AG

## RENDITESTARKE GEWERBEIMMOBILIEN SIND UNSER GESCHÄFT

Wir entwickeln und erwerben seit mehr als 25 Jahren moderne und nachhaltig profitable Gewerbeimmobilien für unseren Bestand. Unser Schwerpunkt liegt dabei auf Immobilien aus den Branchen Logistik/Light Industry und wird abgerundet durch Objekte aus der Branche Handel, hier insbesondere mit Mietern aus dem Bereich Nahversorger, Bio- und Drogeriemärkte sowie Garten- und Baumärkte. Zum Jahresende 2020 befinden sich 113 Objekte mit einer vermietbaren Fläche von ca. 1,3 Mio. m<sup>2</sup> in unserem Portfolio. Dessen Marktwert liegt bei rund 1,4 Mrd. EUR.

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

## INHALT

### 2–33

#### AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Brief an die Aktionäre
- 6 Bericht des Aufsichtsrats
- 10 Interview mit dem Vorstand
- 14 Nachhaltig in neue Dimensionen
- 16 Unser Geschäftsmodell
- 18 Immobilienportfolio 2020
- 23 Aktie und Investor Relations
- 28 EPRA-Kennzahlen

### 34–42

#### VERANTWORTUNG

- 34 Corporate Governance
- 40 Nachhaltigkeit bei der VIB Vermögen AG

### 43–63

#### KONZERNLAGEBERICHT

- 44 Grundlagen des Konzerns
- 47 Wirtschaftsbericht
- 54 Risiko- und Chancenbericht
- 63 Prognosebericht

### 65–135

#### KONZERNABSCHLUSS

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

### 136

#### WEITERE INFORMATIONEN

- 136 Finanzkalender
- 136 IR-Kontakt
- 136 Impressum

# BRIEF AN DIE AKTIONÄRE

---

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

hinter unserer VIB Vermögen AG liegt wieder ein gutes Jahr. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der herausfordernden Bedingungen durch die Corona-Pandemie, die wir aufgrund unseres sehr stabilen Geschäftsmodells gut bewältigen konnten. Das hat dazu geführt, dass wir im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 unsere selbst gesteckten Ziele erreicht haben und jede der für uns maßgeblichen Kennzahlen gesteigert haben. Mit rund 94,2 Mio. EUR an Umsatzerlösen konnten wir den Vorjahreswert von knapp 91,0 Mio. EUR um 3,2 Mio. EUR übertreffen. Den größten Anteil daran haben die vier neu in den Bestand übernommenen Objekte. Zum Ende des Berichtsjahres 2020 summierte sich der Marktwert unserer Gewerbeimmobilien auf rund 1,4 Mrd. EUR. Nicht zuletzt dank unserer soliden Finanzierungsstruktur und einer Eigenkapitalquote von 43 % ist der Substanzwert unseres Unternehmens weiter gestiegen. Im Vergleich zum Bilanzstichtag des Vorjahres kletterte dieser so genannte Net Asset Value – kurz NAV – um mehr als 53 Mio. EUR auf 666,3 Mio. EUR und erreichte ebenfalls einen neuen Höchststand. Unter dem Strich steht bei uns trotz der Widrigkeiten des Krisenjahres ein Konzernergebnis in Höhe von 67,3 Mio. EUR – ein Plus von 2,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Unsere langfristige strategische Ausrichtung beruht auf profitabilem und nachhaltigem Unternehmenswachstum. Gerade in Zeiten wie der aktuellen kommt es darauf an, ein krisensicheres Geschäftsmodell zu haben. Die Zahlen des vergangenen Geschäftsjahres belegen dies. Der Logistik-/Lightindustriesektor, in dem wir uns hauptsächlich bewegen, ist ein stabiler Sektor und damit auch ein Garant für Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit ist seit ein paar Jahren nicht nur ein zentraler Begriff in der gesellschaftlichen Diskussion, sondern auch in unserem diesjährigen Geschäftsbericht, wie Sie auf den folgenden Seiten schnell feststellen werden. Bereits seit der Gründung des Unternehmens besteht unser Anspruch darin, unsere ökonomischen Ziele zu erreichen, zugleich aber auch immer unsere ökologische und soziale Verantwortung wahrzunehmen und zusätzlich auf eine gute Unternehmensführung zu achten. Was wir dafür tun und wie uns das gelingt, lesen Sie gleich im Anschluss in einem Interview.

Sehr verehrte Damen und Herren, unser Geschäftsmodell sieht den Erwerb von Bestandsobjekten, die Umsetzung von Eigenentwicklungen und die Realisierung von Nachverdichtungen vor. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir einige Transaktionen aus diesen Bereichen zu attraktiven Konditionen umgesetzt. Dazu zählt ein Objekt, das gleich im doppelten Sinne neue Maßstäbe in unserem Immobilienportfolio setzt. Zum Einen ist es mit 115.000 m<sup>2</sup> die bisher größte Projektentwicklung, zum Anderen ist es unsere erste zweistöckige Logistikimmobilie, die die Themen effektive Flächennutzung und Nachhaltigkeit neu definiert. Standort dieses Objekts, das wir planmäßig im November 2020 in unser Portfolio übernommen haben, ist der Interpark Kösching bei Ingolstadt. Nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten haben wir zudem ein Bestandsgebäude im württembergischen Göppingen an den Anker-Mieter Dehner für 20 Jahre vermietet. Ferner konnten wir ein neues Verteilzentrum für Amazon in Gersthofen fertigstellen. Über diese und weitere Transaktionen haben wir die Fläche unseres Portfolios während des Berichtszeitraums signifikant erweitert. Die beiden DNGB Gold zertifizierten Gebäude in Eslarn und im Interpark Ingolstadt, mit deren Bau wir im vergangenen Geschäftsjahr begonnen haben, konnten wir bereits Ende März 2021 an die Mieter übergeben. Diese und die planmäßig verlaufende Nachverdichtung durch ein Bürogebäude auf einem Bestandsgrundstück im Businesspark in



„DIE FERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE  
DES DOPPELSTÖCKERS IST EIN WEITERER  
MEILENSTEIN UNSERES UNTERNEHMENS,  
INSBESONDERE IM HINBLICK AUF GRÖSSE,  
KOMPLEXITÄT UND NACHHALTIGKEIT.“

MARTIN PFANDZELTER, CEO

„UNSER UNTERNEHMEN IST SEHR GUT  
AUFGESTELLT. DAS BELEGEN DIE ZAHLEN  
DES ABGELAUFENEN GESCHÄFTSJAHR.  
WIR KONNTEN UNSERE PROGNOSE  
VOLLUMFÄNGLICH ERFÜLLEN UND WIR  
SIND AUCH FÜR DAS LAUFENDE JAHR  
OPTIMISTISCH.“

HOLGER PILGENRÖTHER, CFO



Regensburg werden dieses Jahr zu einer weiteren Erhöhung der vermietbaren Fläche unseres Portfolios beitragen. Trotz anziehender Immobilienpreise und eines schrumpfenden Angebots an freien und geeigneten Flächen sehen wir uns für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Mit unserem flexiblen Geschäftsmodell können wir Bestandsobjekte kaufen, eigene Entwicklungen umsetzen und auch im Bestand optimieren und nachverdichten.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, aufgrund der positiven Ergebnisse im vergangenen Geschäftsjahr, die sich auch in einem höheren FFO (Funds from Operations) widerspiegeln, der um 1,4 Mio. EUR auf 50,4 Mio. EUR gestiegen ist, möchten wir Sie, wie auch in den Vorjahren, an der erfolgreichen Entwicklung teilhaben lassen. Daher planen wir, der Hauptversammlung nun schon zum zwölften Mal in Folge eine Erhöhung der Dividende um 0,05 EUR auf dann 0,75 EUR je Aktie vorzuschlagen.

Tagtäglich erfahren wir in den Medien, wie unberechenbar der Verlauf der Corona-Pandemie und die Auswahl der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung sind. Auch wenn sich der Logistiksektor in dieser Situation als stabiles Mietsegment erwiesen hat, so haben doch vereinzelt Mieter unserer Unterstützung bedurft. Im Sinne unserer langjährigen Partnerschaft haben wir diese auch geleistet und wir sehen das auch für das neue Geschäftsjahr als unsere Aufgabe, dort zu helfen, wo es nötig ist. Aus den Erfahrungen des Vorjahres abgeleitet, haben wir in gleicher Höhe auch für das laufende Geschäftsjahr in der Planung Vorsorge getragen. In welcher Höhe diese Corona-bedingten Mietausfälle tatsächlich das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden, wird jedoch erst zum Ende des Jahres 2021 feststehen.

Auf der Grundlage des Bestands unseres Immobilienportfolios zum Ende des Jahres 2020 sowie der Objekte, die im laufenden Geschäftsjahr fertiggestellt werden, aber auch unter Einbeziehung der Modelle, die wir letztes Jahr zur Unterstützung unserer Mieter aufgelegt haben, rechnen wir mit weiter steigenden Umsatzerlösen auf eine Größenordnung zwischen 99 und 105 Mio. EUR. Das EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen dürfte zwischen 61 bis 65 Mio. EUR erreichen. Beim operativen Mittelzufluss FFO erwarten wir einen Anstieg auf 54 bis 58 Mio. EUR. Zudem gehen wir davon aus, unsere Leerstandsquote auch im Jahr 2021 im niedrigen einstelligen Bereich halten zu können. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 hatte sie rund 2,5 % betragen. Der Durchschnittszinssatz unserer Darlehensverbindlichkeiten von zuletzt 1,77 % wird sich bis zum Ende des Jahres 2021 weiter leicht reduzieren.

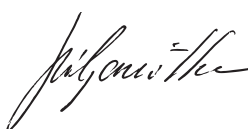
Sehr verehrte Damen und Herren, unsere VIB Vermögen AG steht auf einem sehr stabilen Fundament und verfügt über ein tragfähiges Geschäftsmodell. Wie Sie dem dargestellten Zahlenwerk entnehmen können, haben wir das Unternehmen bestmöglich ausgestattet, um es widerstandsfähig gegen etwaige Unwägbarkeiten und Herausforderungen in der Zukunft zu machen. Dabei hatten wir wertvolle Unterstützung – zum einen durch unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit ihrem täglichen Engagement die Basis für den Erfolg der VIB Vermögen legen. Zum Anderen durch die Geschäftspartner, die uns seit Jahren ihr Vertrauen entgegenbringen. Ihnen gilt unser besonderer Dank genau wie Ihnen, verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihre Treue. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch künftig auf unserem eingeschlagenen Weg zu profitablen Wachstum begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Neuburg a. d. Donau, am 27. April 2021



Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)



Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

---

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das abgelaufene Geschäftsjahr war für uns alle durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie eine Herausforderung. Aufgrund des stabilen Geschäftsmodells ist es unserem Unternehmen gelungen trotz der herausfordernden Bedingungen das profitable Wachstum weiter fortzusetzen. Ein wichtiger Meilenstein in unserer Firmengeschichte war die Fertigstellung der bisher größten Projektentwicklung im Interpark bei Ingolstadt mit einer Gesamtnutzfläche von 115.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2020 rund 66 Mio. EUR in den Ausbau des Immobilienportfolios investiert. Zum 31. Dezember 2020 besteht es aus 113 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Die Vermietungsquote liegt bei 97,5 %. Durch das erfolgreiche Portfoliomanagement und lukrative Investitionen, die sich sehr positiv auf die gesamte Geschäftsentwicklung ausgewirkt haben, konnten wir der Hauptversammlung, die in 2020 virtuell stattfinden musste, die elfte Erhöhung der Dividende in Folge vorschlagen. Uns als Aufsichtsrat freut es sehr, dass sich das Unternehmen weiter positiv entwickelt. Wir unterstützen daher den Vorstand uneingeschränkt, die gewählte Wachstumsstrategie zu verfolgen.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 fortlaufend und intensiv mit der Lage des Unternehmens befasst und die ihm nach Gesetz und Satzung übertragenen Beratungs- und Kontrollaufgaben im Berichtszeitraum jederzeit wahrgenommen:

## ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

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

## AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2020 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen als Präsenz- oder Videokonferenzen statt, an denen jeweils **alle** Aufsichtsratsmitglieder teilgenommen haben.

- › In der ersten Sitzung am **24. März 2020** wurden die Einzelabschlüsse der Konzerngesellschaften sowie der vorläufige Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019 behandelt. Weitere Tagesordnungspunkte waren der Risiko- und Controllingbericht zum 31. Dezember 2019, die Unternehmensstrategie und -planung sowie Informationen zu Capitalia. Darüber hinaus wurde ein Entwurf für die Tagesordnung der Hauptversammlung behandelt. Im Immobilienbereich berichtete der Vorstand über den aktuellen Stand der laufenden Projektentwicklungen sowie Pläne für Maßnahmen, die die Corona-Pandemie erfordern könnte.





LUDWIG SCHLOSSER, VORSITZENDER DES AUFSICHTSRAT

- › In der Bilanzsitzung am **29. April 2020** 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 0,70 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 2020 erörtert. Unter dem Punkt Immobilienbereich erhielt der Aufsichtsrat ein Update über die jeweiligen Projektstände der aktuellen Entwicklungen sowie über geplante Erwerbe bestehender Objekte. Aufgrund der aktuellen Lage wurde ein Corona-Reporting mitaufgenommen.
- › Am **19. Mai 2020** hat der Aufsichtsrat auf Basis des COVID-19-Gesetzes mittels eines Umlaufbeschlusses entschieden, die Hauptversammlung zum vorgesehenen Termin als virtuelle Hauptversammlung durchzuführen, um unter anderem zu gewährleisten, dass die Zahlung der Dividende nach Annahme des Gewinnverwendungsvorschlags durch die Hauptversammlung wie gewohnt Mitte des Jahres erfolgen kann.
- › In der dritten Aufsichtsratssitzung am **30. Juni 2020** stand das Thema Hauptversammlung im Fokus. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand ausführlich über dieses Thema unterrichtet (u. a. Anmeldeverzeichnis, vorliegende Stimmrechtsbevollmächtigungen, eingereichte Fragen etc.). Aus dem Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat umfassend zu laufenden Projekten sowie geplanten Grundstückskäufen informiert.
- › Die vierte Aufsichtsratssitzung fand am **6. August 2020** statt. Als Schwerpunktthemen wurden in dieser Sitzung die geschäftliche Entwicklung im ersten Halbjahr 2020 sowie der Risikomanagement- und Controllingbericht zum 30. Juni 2020 erörtert. Im Immobilienbereich wurde der Aufsichtsrat über den aktuellen Stand der laufenden Projektentwicklungen sowie die Verkaufsabsicht eines Objektes informiert.
- › Die Schwerpunktthemen der fünften Sitzung am **27. Oktober 2020** waren die geschäftliche Entwicklung bis 30. September 2020 auf Basis vorläufiger Zahlen. Im Immobilienbereich erhielt der Aufsichtsrat einen Überblick über die aktuellen Projekte sowie die Planungen für die Vorratsgrundstücke.
- › In der sechsten Sitzung am **15. Dezember 2020** standen nachfolgende Themen auf der Agenda: Der Aufsichtsrat informierte sich über die geschäftliche Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 auf Basis vorläufiger Zahlen. Im Immobilienbereich erhielt er einen umfassenden Überblick über den aktuellen Stand aller laufenden Projektentwicklungen sowie die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Vermietungs- und Vermarktungssituation. In einem weiteren Tagesordnungspunkt befasste sich der Aufsichtsrat mit der Angemessenheit der Vorstandsvergütungen und zog hierzu eine Auswertung der Vorstandsvergütungen der festgelegten Peer-Group-Unternehmen heran. Des Weiteren wurden die Ziele für die Gewährung der LTI für das Geschäftsjahr 2021 festgelegt. Auf der Agenda stand auch der Punkt Wahl des Aufsichtsrats in der Hauptversammlung 2021. Darüber hinaus wurde der Finanzkalender für das Geschäftsjahr 2021 verabschiedet.

## AUSSCHÜSSE

Angesichts der aus Effizienzgründen überschaubar gehaltenen Größe des Aufsichtsrats wurden auch im Geschäftsjahr 2020 keine Ausschüsse gebildet.

## FORTBILDUNG

Die Aufsichtsratsmitglieder nehmen die Angebote des Unternehmens zur Fortbildung regelmäßig an und haben im Geschäftsjahr 2020 an entsprechenden Seminaren teilgenommen.

## JAHRESABSCHLUSS UND KONZERNABSCHLUSS 2020


Der vom Vorstand nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in der Sitzung vom 27. April 2021 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der E&Y Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, vertreten durch WP Patrick Horbach, behandelt. Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 hat zu keiner Änderung geführt, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2020 geprüft und in der Sitzung vom 27. April 2021 zusammen mit dem entsprechenden Prüfungsbericht der E&Y Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, München, auch hier vertreten durch WP Patrick Horbach behandelt. Auch die Prüfung des Konzernabschlusses 2020 hat zu keiner Änderung geführt. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt und der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 vom Aufsichtsrat gebilligt.

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

Neuburg/Donau, 27. April 2021

Für den Aufsichtsrat



Ludwig Schlosser

## INTERVIEW MIT DEM VORSTAND

---

Nachhaltigkeit beherrscht mit ihren zahlreichen und vielschichtigen Aspekten seit Jahren die öffentliche Diskussion. Auch bei Mietern und Investoren gewinnt das Thema zunehmend an Bedeutung.



„WIR LEBEN NACHHALTIGKEIT IN VIELEN FACETTEN BEREITS SEIT DER UNTERNEHMENS-GRÜNDUNG IM JAHR 1993.“

HOLGER PILGENRÖTHER, CFO

### Was bedeutet Nachhaltigkeit für die VIB Vermögen AG?

Nachhaltigkeit ist für unser Unternehmen kein Trendthema, dem es hinterherzulaufen gilt, weil es in den letzten zwei bis drei Jahren in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt ist. Wir leben Nachhaltigkeit in vielen Facetten bereits seit der Unternehmensgründung im Jahr 1993. Unsere erste Projektentwicklung diente dem Zweck, Arbeitsplätze in der Region zu halten. Heute haben wir das Objekt immer noch in unserem Portfolio. Ein weiteres Beispiel ist unsere bisher größte Projektentwicklung, die wir im November 2020 an unsere Mieter übergeben haben. Hier arbeiten 700 Menschen. Für ein Logistikobjekt sind das ungewöhnlich viele. Wir freuen uns, dass wir einerseits zu guten Arbeitsbedingungen beitragen und



andererseits ökologische Aspekte fördern können. Durch den Bau eines doppelstöckigen Gebäudes konnten wir die Grundfläche sehr effizient ausnutzen. Die Immobilie verfügt über einen Gleisanschluss, der hinsichtlich des Umweltschutzes zusätzliche Pluspunkte bringt. Nachhaltigkeit beweisen wir auch mit der stetigen Verbesserung unserer Finanzzahlen. Dadurch können wir unsere Aktionäre über die Zahlung einer Dividende am Unternehmenserfolg teilhaben lassen. In diesem Jahr können wir der Hauptversammlung zum zwölften Mal in Folge die Erhöhung der Dividende vorschlagen.

### Die Berichterstattung der VIB Vermögen AG wurde kürzlich mit dem EPRA-Award in Gold ausgezeichnet. Was hat es damit auf sich?

Die European Public Real Estate Association (EPRA) stellt umfangreiche Informationen für Investoren und andere Stakeholder der börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa bereit und implementiert verbindliche und bewährte Methoden und Standards in der Berichterstattung. Wir freuen uns, dass wir zum wiederholten Male für die Transparenz unserer Finanzberichterstattung mit der höchsten Kategorie „Gold“ ausgezeichnet wurden und auch für unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht von der EPRA den Gold-Award erhalten haben. Die EPRA passt ihre Anforderungskriterien jährlich an. Wir werden dadurch motiviert, genau darauf zu achten, welche Informationen für unsere Investoren relevant sind.

### Wie sieht Ihre Nachhaltigkeitsstrategie aus?

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie ruht auf drei Säulen. Unser Anspruch besteht darin, die ökonomischen Ziele zu erreichen, zugleich unsere ökologische und soziale Verantwortung wahrzunehmen und zusätzlich auf eine gute Unternehmensführung zu achten.

### Ihr Investitionsfokus liegt auf Logistik – wie lassen sich dabei Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit vereinbaren?

Unsere aktuell größte Projektentwicklung ist ein passendes Beispiel dafür, wie sich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sehr gut unter einen Hut bringen lassen. Durch die Errichtung einer doppelstöckigen Halle, in der sich das Originalteillager von VW befindet, nutzen wir das vorhandene Grundstück sehr effizient aus. Wir achten

## VIB-NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

### LANGFRISTIG PROFITABLE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG IN EINKLANG MIT ÖKOLOGISCHER UND SOZIALER VERANTWORTUNG

#### Ökonomie

##### ÖKONOMISCHE FAKTOREN ALS GRUNDLAGE ERFOLGREICHER UNTERNEHMENSENTWICKLUNG

- › Umsatz- und Ergebnissteigerung
- › Positive Entwicklung Aktienkurs und Dividende
- › Develop-or-Buy-and-Hold Strategie
- › Inhouse-Portfolio-Verwaltung
- › bedarfsgerechte Immobilienfinanzierung

#### Ökologie

##### SCHUTZ DER UMWELT UND NACHHALTIGER UMGANG MIT RESSOURCEN

- › Nachhaltige Bauweise (Zertifizierung)
- › Reduzierung Energieverbrauch durch Optimierung im Bestand
- › Reduzierung Flächenverbrauch durch Redvelopments
- › Ausbau Photovoltaik-Kapazitäten

#### Governance & Soziales

##### GUTE UNTERNEHMENSFÜHRUNG DURCH ACHTUNG VON GESETZEN UND WERTEN

- › Compliance-konformes Verhalten
- › Fairer Wettbewerb und Korruptionsprävention
- › Achtung von Vielfalt, Chancengleichheit und Toleranz
- › Transparente Unternehmenskommunikation & Datenschutz

#### Financial-Reporting: EPRA Best Practices „GOLD“

#### ESG-Reporting: sEPRA Best Practices „GOLD“

bei all unseren Eigenentwicklungen auf eine gute Balance von Ökologie und Ökonomie. Ein profitables Wachstum unseres Unternehmens ermöglicht uns, auch nachhaltig etwas für die Umwelt zu tun.

#### Was wünschen Sie sich für die nächsten Jahre in Sachen Nachhaltigkeit?

Nachhaltigkeit ist ein so umfangreiches Thema, dass es durch reine Scoringmodelle nicht die Wertschätzung erfährt, die es verdient. Viele Aspekte lassen sich nicht über ein pauschales Bewertungsmodell messen. Es entspricht auch nicht unserem Verständnis von Nachhaltigkeit, mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand alle möglichen Informationen zu beschaffen, um die verschiedenen Scoringmodelle mit den jeweils gewünschten

Informationen zu versorgen. Sinnvoller ist nach unserem Dafürhalten die Konzentration auf ein Modell, das sich nicht auf Kennzahlen beschränkt, sondern den individuellen Ausrichtungen der Unternehmen Raum gibt. Darin liegt dann auch der zusätzliche Informationsgehalt für unsere Investoren und Aktionäre. Im Übrigen stehen wir als Management-Team dafür auch in einem persönlichen Gespräch gerne zur Verfügung.

#### Ihre Nachhaltigkeitsstrategie haben Sie bereits skizziert. Können Sie uns anhand von konkreten Beispielen erläutern, wie Sie Nachhaltigkeit in Ihrem Unternehmen umsetzen?

Wir wollen beeinflussen, was wir beeinflussen können – das Gebäude, das wir bauen.

Deshalb lassen wir unsere Neubauten – wo möglich – nach den anerkannten Maßstäben der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) oder dem internationalen BREEAM-Standard zertifizieren. Beispielsweise statten wir dafür unsere Immobilien mit individuellen Komponenten wie einer LED-Beleuchtung aus, achten auf eine gute Isolierung oder sehen die Möglichkeit von Ladesäulen für Elektrofahrzeuge vor, damit unsere Mieter ihren Fuhrpark entsprechend gestalten können.

Ein wichtiges Ziel für uns ist es, Gebäude möglichst energieneutral zu bauen. Das ist insbesondere über die Installation von Photovoltaikanlagen möglich, die in der Regel den Primärenergiebedarf des Gebäudes decken. Unser eigenes Verwaltungsgebäude ist da vorbildlich und wurde von der Umweltschutzinitiative „Blühpakt Bayern“ des bayerischen Ministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz ausgezeichnet, da wir auch im Außenbereich gute Bedingungen für Natur und Umwelt geschaffen haben.



„WIR ACHTEN BEI ALL UNSEREN EIGENTWICKLUNGEN AUF EINE GUTE BALANCE VON ÖKOLOGIE UND ÖKONOMIE.“

MARTIN PFANDZELTER, CEO

# NACHHALTIG IN NEUE DIMENSIONEN

Mit dem Bau der neuen, zweigeschossigen Logistikhalle im Interpark setzen wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie im Bereich Bauen um. Die doppelstöckige Bauweise reduziert den Flächenverbrauch nachhaltig um beeindruckende 60.000 m<sup>2</sup> – gleichzeitig verdoppeln wir die Nutzfläche. Eine moderne LED-Beleuchtung sowie eine ausgeklügelte Technologie zur effizienten Dämmung reduzieren die Betriebskosten deutlich und entsprechen damit dem neusten Stand der Technik. Das doppelstöckige Gebäude ist ein weiteres Highlight-Projekt und eröffnet neue Dimensionen!



## IM ÜBERBLICK

**Baubeginn** › 18. Februar 2019

**Spatenstich** › 11. April 2019

**Abnahme 1. Bauabschnitt und Parkhaus** › 28. November 2019

**Abnahme 2. Bauabschnitt** › 24. November 2020

**Grundstücksfläche** › 112.679,00 m<sup>2</sup>

**Gesamtmietfläche** › 114.543,49 m<sup>2</sup>



## LAGE UND MIETER

Die Lage der modernen Logistikhallen des Interparks bei Ingolstadt im Einzugsgebiet der beiden Metropolregionen München und Nürnberg ist sehr attraktiv.

Eine Gleisanbindung und die Nähe zum Münchner Flughafen bieten eine gute Infrastruktur vor Ort.

Der Volkswagen Konzern und seine Tochtergesellschaft Audi AG gehören zu den langfristigen Mietern der Logistikhalle. In der Umgebung sind zudem zahlreiche Zulieferer ansässig. Bereits heute werden aus dem Interpark Fahrzeugteile zur Endmontage an die weltweiten Produktionsstandorte von Audi verschickt.





**AUSGEWÄHLTE  
PROJEKTHIGHLIGHTS:**

**18**

Grad Celsius beträgt die konstante  
Temperatur in der Wareneingangshalle  
CKD und in der Gleishalle

**465**

PKW-Stellflächen und 45 Fahrradstellplätze  
stehen den Mitarbeitern zur Verfügung

**SKYWALK**

verbindet das Parkhaus mit der Logistikhalle  
und dem Bürobereich

**LÄRMSCHUTZ**

separate Gleishalle für lärmgeschütztes  
Be- und Entladen der Güter

# UNSER GESCHÄFTSMODELL

## **DAS FLEXIBLE GESCHÄFTSMODELL SICHERT UNSEREN STABILEN ERFOLG**

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

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

### **PORTFOLIOENTWICKLUNG:**

**01** › Wodurch wird unser Immobilienportfolio perspektivisch besonders profitabel wachsen?

### **BRANCHENFOKUS:**

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

### **FINANZIERUNG:**

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

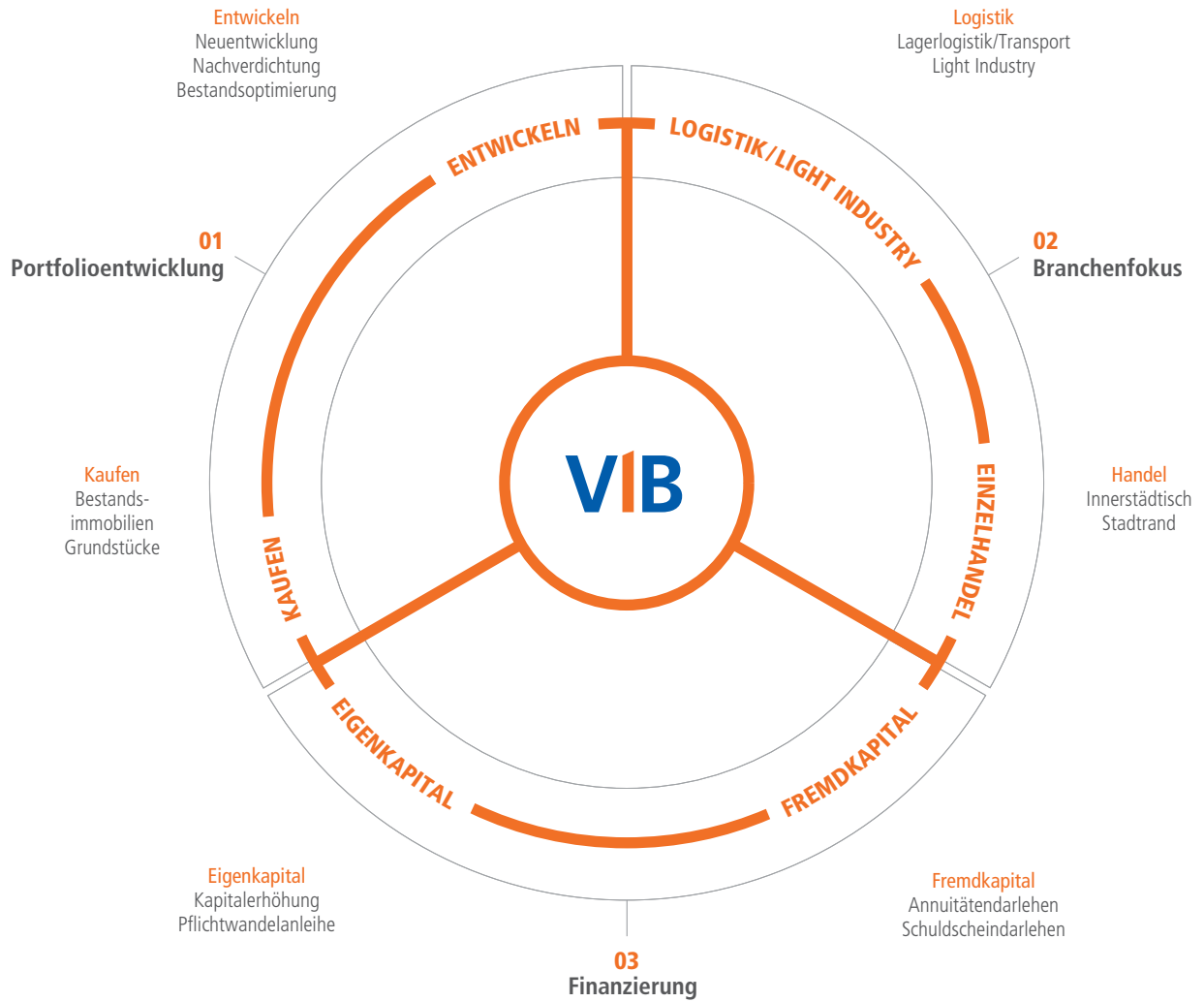
In den vergangenen Jahren sind die Preise für Bestandsimmobilien spürbar gestiegen. Wir haben auf die veränderten Rahmenbedingungen reagiert, indem wir den Fokus bei dem Aufbau unseres Immobilienbestands auf Eigenentwicklungen legen. So können wir unser Portfolio einerseits durch Nachverdichtungen bereits im Bestand befindlicher Objekte und andererseits durch die Entwicklung frühzeitig gesicherter Grundstücke optimieren. Wertsteigernde Umbaumaßnahmen tragen ebenfalls zur Optimierung des Portfolios bei. Aufgrund unserer Expertise und unseres gut ausgebauten Netzwerks können wir auch durch den Direkterwerb bereits fertig gestellter Immobilien unser Portfolio ausbauen. Wir nutzen somit alle Möglichkeiten, die sich für die optimale Gestaltung eines Immobilienbestandes bieten.

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

Für die Profitabilität eines Immobilienprojekts ist neben der Vermietung auch die Finanzierung des Objekts zu attraktiven Konditionen von herausragender Bedeutung. Bei der Finanzierung können wir sowohl auf Eigen- als auch auf Fremdkapital zurückgreifen und somit die optimale Finanzierungsstruktur ausbalancieren. Auf der Fremdkapitalseite setzen wir vornehmlich auf Annuitätendarlehen sowie auf eine ausgewogene Beimischung von Schuldscheindarlehen, um flexibel auf Marktgegebenheiten reagieren zu können. Dieser Mix eignet sich ideal zur langfristigen Finanzierung von Immobilienprojekten und bietet zudem den Vorteil, günstige Zinskonditionen für einen längeren Zeitraum festzuschreiben. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Marktlage die gesamte Bandbreite der möglichen Kapitalmaßnahmen, die internationale Kapitalmärkte bieten.

Die Flexibilität in den drei beschriebenen Bereichen ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, um auch zukünftig den Unternehmenswert kontinuierlich und nachhaltig zu steigern. Das ist wiederum die Basis, um unsere Anteilseigner am Wachstum der VIB Vermögen AG durch die Ausschüttung einer Dividende teilhaben zu lassen.

## DIE DREI STRATEGISCHEN KERNKOMPONENTEN UNSERES GESCHÄFTSMODELLS



# IMMOBILIENPORTFOLIO 2020

Wir verfolgen das Ziel, unser Portfolio stetig um rentable Immobilien zu vergrößern. Abhängig von dem Ergebnis einer detaillierten Marktanalyse nutzen wir dafür den Direkterwerb, die Eigenentwicklung oder die Nachverdichtung. Wir können also flexibel auswählen, ob wir ein bereits fertiggestelltes Objekt erwerben, ein bedarfsgerechtes selbst entwickeln oder die vorhandenen Flächen zur Nachverdichtung nutzen. Alle diese Wege führen in der jeweiligen Standort-optimalen Ausprägung zum profitablen Wachstum der VIB Vermögen AG. Das stellen wir seit Jahren unter Beweis. Nachfolgend berichten wir über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2020.

## GÖPPINGEN

Nach Abschluss von umfassenden Modernisierungsmaßnahmen haben wir zum Jahresauftakt ein Einzelhandelsobjekt in Göppingen an unseren Mieter übergeben. Auf der Grundlage eines zwanzigjährigen Mietvertrags wird

die Firma Dehner auf der Nutzfläche von 10.200 m<sup>2</sup> einen modernen Gartenfachmarkt betreiben.

## GERSTHOFEN

Auf einem Bestandsgrundstück haben wir für das Unternehmen Amazon ein Verteilzentrum errichtet, das wir im dritten Quartal unter Einhaltung des Kosten- und Zeitplans an den Mieter übergeben konnten. Die Immobilie ist infrastrukturell sehr gut angebunden und verfügt über 7.500 m<sup>2</sup> Hallen- und Bürofläche. Der zehnjährige Mietvertrag umfasst neben Hallen- und Büroflächen auch große Freiflächen für die Lieferfahrzeuge von Amazon. Mit Blick auf Nachhaltigkeitsaspekte haben wir bereits in die Infrastruktur investiert, damit der Fuhrpark ohne weitere größere Vorbereitung bei Bedarf vollständig auf Elektromobilität umgerüstet werden kann. Darüber hinaus werden wir auf dem Dach des Logistikkomplexes eine Photovoltaikanlage installieren.



## GERSTHOFEN

Entstehung des Verteilzentrums in Gersthofen, das mit einem zehnjährigen Mietvertrag ausgestattet ist

## ESLARN

Im September fiel der Startschuss zum Bau einer Logistikanlage in Eslarn an der deutsch-tschechischen Grenze. Das Grundstück hat eine Fläche von 22.000 m<sup>2</sup>, die vermietbare Fläche des Gebäudes liegt bei rund 9.400 m<sup>2</sup>. Die Errichtung des Gebäudes erfolgt nach DGNB Gold Standard und wird entsprechend zertifiziert werden. Beim zukünftigen Mieter handelt es sich um die Firma TechData, einem der weltweit größten Distributoren von Technologieprodukten, Services und Lösungen. TechData wird am Standort in Eslarn ein Retourencenter im Bereich e-Commerce betreiben. Der Mietvertrag läuft über zehn Jahre, die Fertigstellung ist Ende März 2021 erfolgt.



### ESLARN

**Oben:**  
moderner, komfortabler  
Büroeinbau für angenehme  
Arbeitsbedingungen

**Mitte:**  
Halle mit LED-Ausstattung  
und Lichtkuppeln für  
zusätzliches Tageslicht

**Rechts:**  
Mit Schutzfolien flankierte  
Andocktore verringern  
Wärmeverlust

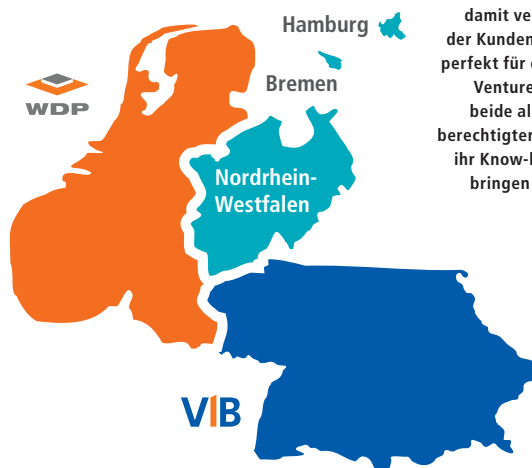


## JOINT VENTURE MIT WDP

Im Rahmen des Joint Ventures haben wir Anfang Oktober eine Bestandsimmobilie in Bottrop in Nordrhein-Westfalen erworben. Das Gebäude mit einer Nutzfläche von rund 13.000 m<sup>2</sup> ist langfristig vermietet. Das Objekt verfügt über eine gute Drittverwendungsfähigkeit und liegt zentral im Ruhrgebiet in einem etablierten Gewerbegebiet mit hervorragender infrastruktureller Anbindung. Im Jahr 2019 hatte die VIB zusammen mit WDP bereits ein Entwicklungsgrundstück in Gelsenkirchen erworben, das über ein Entwicklungspotential von rund 40.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche verfügt. Hierfür liegt bereits die Baugenehmigung vor. Die Vermarktungsaktivitäten wurden bereits aufgenommen.

## JOINT VENTURE

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



## INTERPARK BEI INGOLSTADT

Ebenfalls im September starteten wir mit dem Bau einer weiteren Logistikanlage im Interpark bei Ingolstadt. Auf dem Bestandsgrundstück ist eine Immobilie mit einer Nutzfläche von rund 7.100 m<sup>2</sup> entstanden. Bereits vor Baubeginn konnten wir mit einem langjährigen Bestandsmieter einen Mietvertrag über eine Laufzeit von zehn Jahren schließen. Die Übergabe des Objekts an den Mieter ist im März 2021 erfolgt.

Im größten zusammenhängenden Gewerbepark Bayerns ist die VIB Gruppe mittlerweile der größte Vermieter von Logistikobjekten an eine breit diversifizierte Mieterklientel. Das wird durch die Fertigstellung der bislang größten Projektentwicklung im November 2020 unterstrichen. Über dieses Objekt berichten wir in diesem Geschäftsbericht auf Seite 14 in einem eigenen Beitrag.

## INTERPARK

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

## PIPELINE

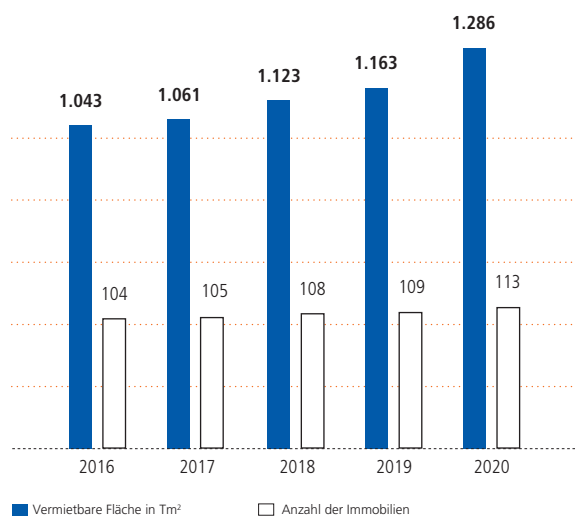
Neben unseren Bestandsobjekten verfügen wir über Grundstücke, die über das Potenzial für die Errichtung von Gebäude mit rund 110.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche verfügen.

## IMMOBILIENKENNZAHLEN ZUM 31. DEZEMBER 2020

Zum Jahresende 2020 bestand unser Immobilienportfolio aus 113 Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Der Portfoliowert einschließlich der im Bau befindlichen Immobilien lag bei rund 1,4 Mrd. EUR. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreswert einer Steigerung um 71,6 Mio. EUR bzw. 5,5 %.

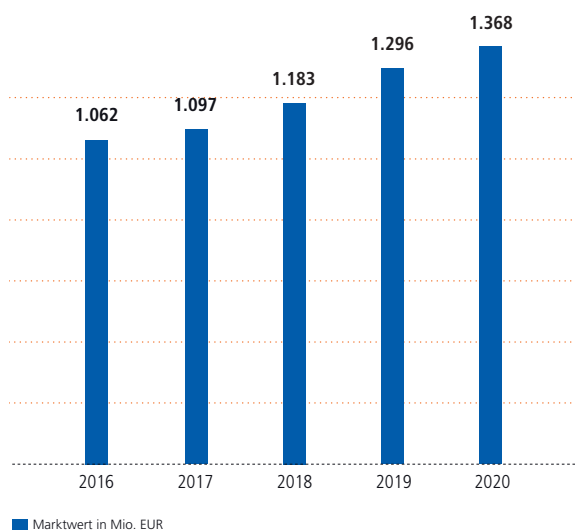
### ENTWICKLUNG DER VERMIETBAREN FLÄCHE UND ANZAHL DER IMMOBILIEN

JEWELS ZUM JAHRESENDE



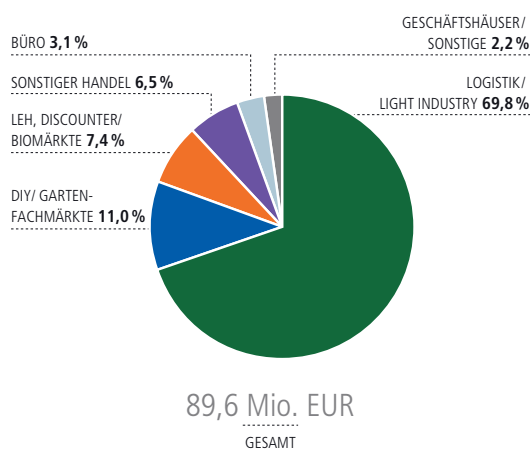
### 5-JAHRES-ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES

JEWELS ZUM JAHRESENDE



Die annualisierten Nettomieterlöhne konnten wir durch den Ausbau des Portfolios und Mietindexierungen gegenüber dem Vorjahr von 81,3 Mio. EUR um 8,3 Mio. EUR auf 89,6 Mio. EUR steigern.

### BRANCHENANTEIL AN DEN ANNUALISIERTEN NETTOMIETERLÖSEN (STAND 31.12.2020)



Die Aufteilung auf die Branchenzugehörigkeit unserer Mieter stellt sich wie folgt dar: 69,8 % unserer Objekte sind an Mieter aus der Branche Logistik/Light Industrie vermietet, 24,9 % an Mieter aus dem Handelsbereich, der sich in Gartenfachmärkte (11 %), Fachmarktzentren (7,4 %) und sonstiger Handel (6,5 %) unterteilt. Als Beimischung kommen dazu 3,1 % Büroimmobilien und 2,2 % Objekte des Segments Geschäftshäuser/Sonstiges. Der klare Fokus auf den Logistikbereich sowie im Handelsbereich auf Fachmarkt- und Gartenzentren hat sich im abgelaufenen Jahr, das von der Corona-Pandemie geprägt war, als sehr stabil erwiesen. Wir mussten unseren Mietern nur in einem sehr überschaubaren Rahmen die Mietzinshzahlung erlassen oder stunden.

### ATTRAKTIVE MIETRENDITEN

Eine realistische und nachhaltige Wertermittlung unseres Immobilienportfolios erfolgt einmal jährlich durch einen externen Immobiliengutachter. Er bedient sich dabei der allgemein anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode. Dieses Jahr ergab die Bewertung zum 31. Dezember 2020 eine durchschnittliche Mietrendite unseres Immobilienportfolios von 6,83 %. Im Vorjahr lag dieser Wert bei 6,92 %. Auch im Geschäftsjahr 2020 konnten wir ein Objekt zum Buchwert veräußern, was die Werthaltigkeit unseres Portfolios untermauert.

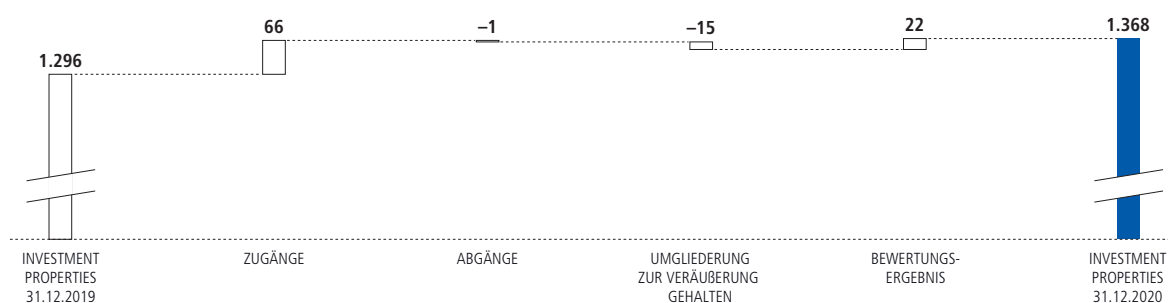
## UNSER WACHSTUMSPOTENZIAL LIEGT IN UNSEREM FLEXIBLEN GESCHÄFTSMODELL

Die Flexibilität unseres Geschäftsmodells versetzt uns in die Lage, auf Veränderungen im Immobilienmarkt schnell reagieren zu können. Den kontinuierlichen Ausbau unseres Portfolios erreichen wir durch die Eigenentwicklung attraktiver Immobilien, insbesondere für die Branche Logistik/Light Industry, den Direkterwerb sowie durch Bestandsoptimierungen, vornehmlich durch Nachver-

dichtungen. Wir orientieren uns hierbei an Investitionskriterien, die unserem Anspruch an Profitabilität gerecht werden. Bei Eigenentwicklungen und dem Erwerb sind für uns vor allem die Lage des Objekts, die Laufzeit bestehender Mietverträge, die Mieterbonität sowie die Vermietungsquote wichtig. Wir prüfen auch leerstehende Objekte, die sich in einer attraktiven Lage befinden und das Potenzial für eine Modernisierung und anschließende Vermietung zu attraktiven Mietkonditionen mitbringen.

### ENTWICKLUNG DES PORTFOLIO-MARKTWERTES IM JAHRESVERLAUF

IN MIO. EUR



## SOLIDE UND AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Um mit Immobilien nachhaltig profitabel wirtschaftliche Erfolge erzielen zu können, sind die Faktoren Investitionsvolumen, Vermietung sowie Finanzierung entscheidende Kriterien. Bei der Finanzierung setzen wir auf einen soliden und ausgewogenen Mix aus Fremd- und Eigenfinanzierung. Auf der Fremdfinanzierungsseite nutzen wir klassische Finanzierungsmodelle mit Annuitäten- und Schuldscheindarlehen. Durch die Emission von Pflichtwandelanleihen oder die Ausgabe neuer Aktien im Wege einer Kapitalerhöhung können wir auch die Eigenkapitalseite für die Finanzierung erschließen. Bei der Wahl des jeweiligen Finanzierungsinstruments achten wir sehr genau auf die gesamtwirtschaftliche Lage und wählen dann die passende Finanzierungsart. Dabei berücksichtigen wir immer auch die Interessen unserer Aktionäre und Investoren.

Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Darlehensportfolio unseres Konzerns lag zum Jahresende bei 1,77 %. Im Vorjahr lag dieser noch bei 2,10 %.

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 das Verhältnis der Nettoverschuldung zu den gesamten Vermögenswerten abbildet, spiegelt sich im NAV der Substanzwert des Unternehmens wider.

Zum 31. Dezember 2020 lag der LTV um 0,7 % niedriger bei 50,3 %, nach 51,0 % zum 31. Dezember 2019. Der NAV konnte zum 31. Dezember 2020 durch Berücksichtigung des erwirtschafteten operativen Gewinns und unsere regelmäßigen Darlehenstilgungen um 8,7 % von 613 Mio. EUR auf 666 Mio. EUR gesteigert werden.



# AKTIE UND INVESTOR RELATIONS

Auch das Börsenjahr 2020 war geprägt von der Corona-Pandemie. Nach einem deutlichen Einbruch im Frühjahr konnten sich die Kurse im Jahresverlauf wieder erholen und die zwischenzeitlichen Verluste wieder wett machen. Der deutsche Leitindex DAX stieg leicht um 3,5 % bis zum Jahresende 2020 auf 13.717 Punkte.

Im ersten Quartal 2021 prägten weiterhin die Unsicherheiten durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie die Kursentwicklungen. Der Immobiliensektor war hier besonders betroffen. Während der EPRA-Germany Index um rund 6,6 % gefallen ist, blieb unsere Aktie mit einem Verlust von rund 1% relativ stabil.

## STAMMDATEN UND AKTIENKENNZAHLEN

### STAMMDATEN

Branche	Immobilien
Wertpapierkennnummer (WKN)	A2YPDD
ISIN	DE000A2YPDD0
Börsenkürzel	VIH1
Erstnotiz	28. November 2005
Handelsplätze	München: Freiverkehr (m:access), Frankfurt: Freiverkehr/Xetra
Aktiengattung	Auf den Namen lautende Stückaktien

### AKTIENKENNZAHLEN ZUM 31.12.2020

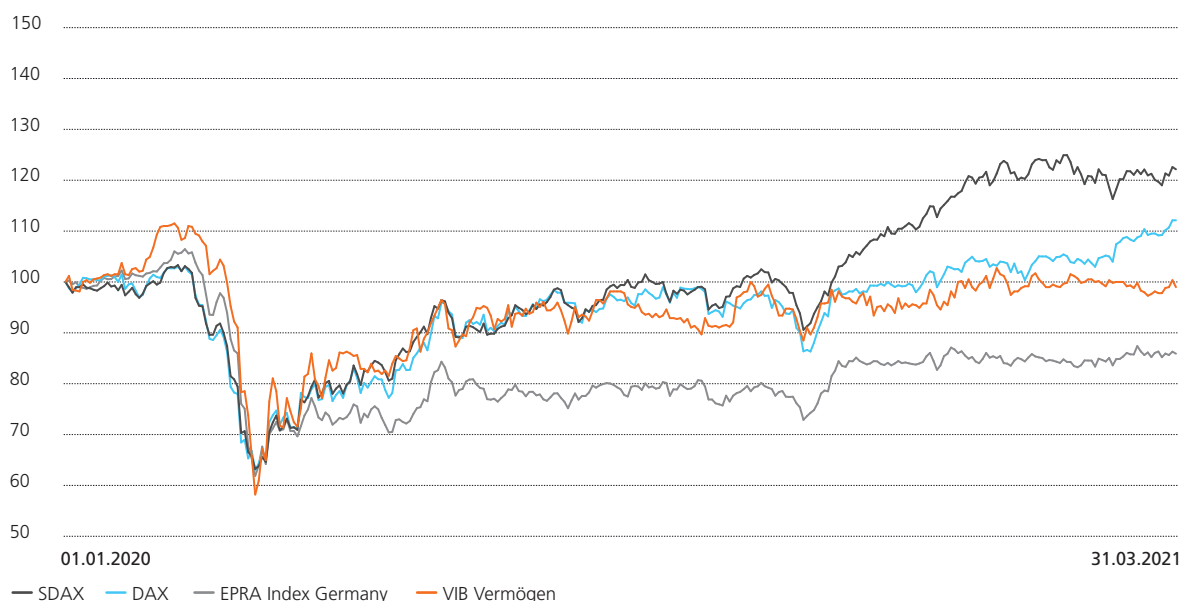
Gezeichnetes Kapital	27.579.779 EUR
Rechnerischer Nennwert je Aktie	1,00 EUR
Anzahl der ausstehenden Aktien	27.579.779 Stück
Net Asset Value (NAV) je Aktie (unverwässert)	24,16 EUR
Bilanzielles Eigenkapital (Konzern)	599.348 TEUR
Dividende je Stammaktie für das Geschäftsjahr 2020	0,75 <sup>1</sup> EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2019	29,80 EUR
Jahresschlusskurs 31.12.2020	28,65 EUR
Jahreshöchstkurs	32,95 EUR
Jahrestiefstkurs	17,20 EUR
Durchschnittlicher Tagesumsatz 2020 <sup>2</sup>	40.100 Stück
Marktkapitalisierung (31.12.2020)	790,2 Mio. EUR

<sup>1</sup> Vorschlag der Verwaltung

<sup>2</sup> Xetra und alle Börsenplätze

## AKTIENKURSENTWICKLUNG

SEIT 01.01.2020 (INDIZIERTER VERGLEICH MIT EPRA UND KURSINDIZES DAX UND SDAX, IN %)



## KURSENTWICKLUNG 2020

Die VIB-Aktie startete sehr gut ins Jahr 2020, erreichte am 14. Februar 2020 ihren absoluten Höchststand und notierte bei 32,95 EUR. Unter dem deutlichen Einfluss der Corona-Pandemie auf das allgemeine Börsengeschehen fiel sie am 18. März 2020 auf einen Wert von 17,20 EUR. Innerhalb der darauffolgenden neun Monate konnte sie sich wieder gut erholen und schloss am 30.12.2020 mit einem Kurs von 28,65 EUR.

Betrachtet man die längerfristige Kursentwicklung, konnte die Aktie im Fünf-Jahres-Vergleich um 68 % zulegen. Im Zehn-Jahres-Zeitraum erreichte sie ein Plus von 265 %. Wer seit 15 Jahren die Aktie gehalten hat, kann ein Plus von 399 % verbuchen.

### WERTENTWICKLUNG IM ZEITVERLAUF

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

## DIE VIB-AKTIE STEHT FÜR NACHHALTIGE DIVIDENDENENTWICKLUNG

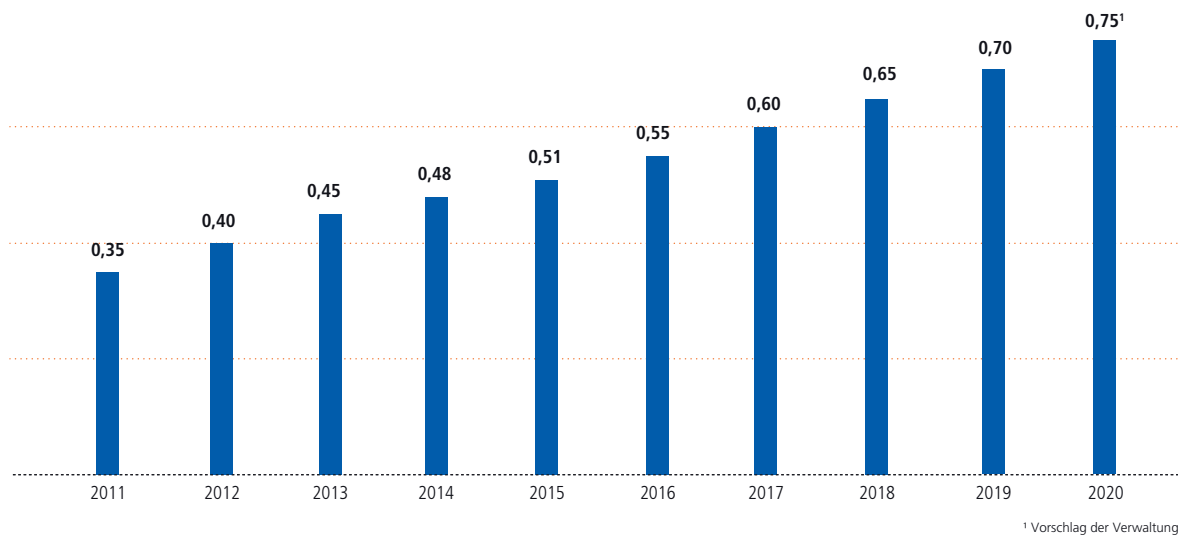
Aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase stellen Aktien eine attraktive Anlageform dar. Neben der Kursentwicklung profitieren die Anleger von unserem Unternehmenserfolg durch die Zahlung einer Dividende. Die VIB-Aktie ist ein nachhaltiger Dividentitel: Seit dem Börsengang im Jahr 2005 hat die VIB ihre Anteilseigner jedes Jahr durch die Ausschüttung einer Dividende am profitablen Wachstum beteiligt.

Vorstand und Aufsichtsrat wollen der Hauptversammlung am 1. Juli 2021 eine erneute Erhöhung der Dividende vorschlagen – die zwölfte in Folge. Für das Geschäftsjahr 2020 ist geplant, eine Dividende von 0,75 EUR je Aktie auszuschütten. Dies entspricht einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr um 0,05 EUR oder 7,7 %. Der ausschüttungsfähige Gesamtbetrag liegt somit bei rund 20,7 Mio. EUR.

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 41 % zum erwirtschafteten FFO liegt das Unternehmen auch für das Jahr 2020 wieder innerhalb des langjährigen Zielkorridors von 40 bis 45 %.

## ENTWICKLUNG DER DIVIDENDE JE AKTIE

IN EUR



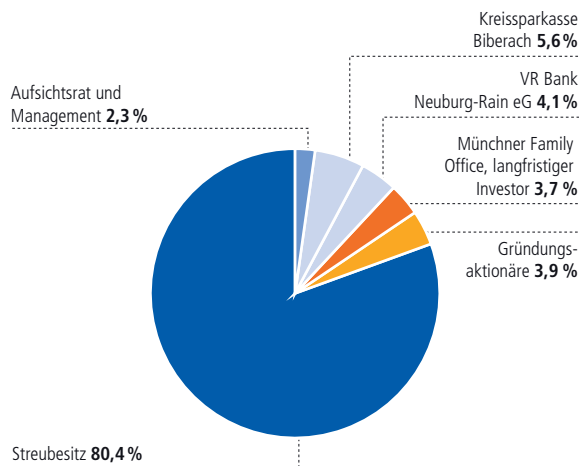
## MARKTKAPITALISIERUNG VON RUND 790 MIO. EUR

Auf Basis der im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Gesamtzahl der Aktien von 27.579.779 Stück und dem Jahresschlusskurs vom 30. Dezember 2020, der bei 28,65 EUR lag, lag die Marktkapitalisierung am Jahresende bei rund 790 Mio. EUR.

## AUSGEWOGENE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Unsere Aktionärsstruktur zeichnet sich zum Jahresende durch ein ausgewogenes Verhältnis aus Anlegern im Streubesitz (Free Float), Großinvestoren und Privatanlegern sowie institutionellen Investoren aus. Das sorgt für Stabilität. Unsere langfristig orientierten Ankeraktionäre sind die Raiffeisen-Volksbank Neuburg/Donau eG (jetzige VR Bank Neuburg-Rain eG) als Gründungsinvestor mit einem Stimmrechtsanteil von 4,1 %, daneben halten auch noch weitere Gründungsaktionäre und ihre Familienangehörigen 3,9 % Stimmrechtsanteile, die Kreissparkasse Biberach mit 5,6 % und eine vermögensverwaltende Familiengesellschaft aus München mit 3,7 %. 2,3 % der Aktien befinden sich im Besitz des Aufsichtsrats und des Managements der VIB Vermögen AG. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 lag der Streubesitz der VIB Vermögen AG bei 80,4 %.

## AKTIONÄRSSTRUKTUR



Stand: 31.12.2020

## ANALYSTEN SEHEN POTENZIAL IN DER AKTIE DER VIB VERMÖGEN AG

Unsere Aktie wurde im Geschäftsjahr 2020 regelmäßig von nationalen und internationalen Banken sowie Research-Häusern gecovert. Aktuell bescheinigen alle Analysten der VIB Vermögen AG ein positives Entwicklungspotenzial und empfehlen die VIB-Aktie zum Kauf.

Aktualisierte Analystenbewertungen veröffentlichen wir stets zeitnah auf unserer Internetseite unter Investor-Relations-Aktie Basisdaten.

### ÜBERSICHT ANALYSTENEMPFEHLUNGEN

Analyst	Bank	Rating	Kursziel (EUR)	Datum
André Remke	Baader Bank	Kaufen	30,00	24.03.2021
Kai Klose	Berenberg	Kaufen	32,00	24.03.2021
Herman van der Loos	Degroof/Petercam	Kaufen	33,00	26.03.2021
Pieter Runneboom	Kempen & Co	Kaufen	33,00	24.03.2021
Emmanuel Valavanis	Mirabaud	Kaufen	32,60	28.05.2019
Stefan Scharff	SRC Research	Kaufen	32,00	24.03.2021
Andreas Pläsier	Warburg Research	Kaufen	33,80	26.03.2021

## VIRTUELLE HAUPTVERSAMMLUNG FAND ANKLANG

Die ordentliche Hauptversammlung des Jahres 2020 wurde am 2. Juli 2020 in Ingolstadt abgehalten. Im Mai hatten Vorstand und Aufsichtsrat entschieden, die gesetzlich eingeräumte Möglichkeit zu nutzen, eine virtuelle Hauptversammlung abzuhalten. Die Entscheidung fiel auch vor dem Hintergrund, sie zum vorgesehenen Zeitpunkt durchführen zu können und damit auch die Dividende ausschütten zu können.

Auf der Tagesordnung standen neben der Gewinnverwendung, der Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand und der Wahl des Abschlussprüfers auch Vorratsbeschlüsse für genehmigtes und bedingtes Kapital, die allesamt mit großer Mehrheit angenommen wurden. Die Präsenz lag bei etwas über 51 % des Grundkapitals.

Die ordentliche Hauptversammlung 2021 ist für den 1. Juli 2021 geplant.

## DIALOG MIT DEM KAPITALMARKT AUCH VIRTUELL SEHR UMFASSEND

Wir haben uns auf die Fahnen geschrieben, mit unserer Kommunikation möglichst viele Aktionäre, Investoren und Interessierte unseres Unternehmens zu erreichen. Dabei liegt unser Fokus auf Aktualität, Gleichbehandlung und Wesentlichkeit. Uns ist es auch sehr wichtig, kontinuierlich, nachvollziehbar und transparent zu berichten. Unsere Aktivitäten gehen dabei weit über die gesetzlichen Anforderungen hinaus, die an eine im Open Market (Freiverkehr) der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) sowie im Qualitätssegment m:access der Münchner Börse notierte Gesellschaft gestellt werden. Beispielsweise veröffentlichen wir unsere gesamten kapitalmarktrelevanten Publikationen in deutscher und englischer Sprache und stellen damit auch internationalen Investoren alle relevanten Informationen zur Verfügung.

Im Jahr 2020 haben wir aufgrund der Umstände durch die Corona-Pandemie den Kontakt zu Analysten, institutionellen Investoren und privaten Anlegern „nur“ virtuell pflegen können. Wir hoffen sehr, dass der Austausch bald wieder auch in persönlichen Gesprächen stattfinden kann. Wir möchten uns bei allen Teilnehmern an den zahlreichen virtuellen Konferenzen, wie etwa die Immobilienkonferenz der Börse München, die Konferenzen der Baader und Berenberg Bank, der EPRA-Konferenz und der Real Estate Konferenz von Degroof/Petercam und den Terminen im Rahmen der virtuellen Roadshows, die wir mit Warburg, Degroof/Petercam und Baader durchgeführt haben, dafür bedanken, dass sie sich die Zeit genommen haben, unser Unternehmen kennenzulernen und großes Interesse an seiner Weiterentwicklung gezeigt haben.

Für unsere aktive und transparente Finanzkommunikation wurden wir zum dritten Mal in Folge mit dem Gold-Award von der EPRA (European Public Real Estate Association) ausgezeichnet. Die EPRA-Awards werden jährlich auf Basis von Untersuchungen der internationalen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte vergeben und honorieren die Qualität der Geschäftsberichte börsennotierter Immobiliengesellschaften. Unsere Nachhaltigkeitsberichterstattung auf Basis der strengen EPRA-Kriterien, die wir im Jahr 2020 erstmalig veröffentlicht haben, wurde auf Anhieb mit dem Gold-Award ausgezeichnet. Wir freuen uns sehr, dass wir damit auch einen Beleg der Fachbranche für unseren Transparenz- und Informationsanspruch erhalten.

## FINANZKALENDER 2021

### 28. April 2021

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020

### 12. Mai 2021

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2021

### 1. Juli 2021

Ordentliche Hauptversammlung

### 11. August 2021

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2021

### 10. November 2021

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2021

## 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.rieichert@vib-ag.de](mailto:petra.rieichert@vib-ag.de)

# EPRA-KENNZAHLEN

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist eine gemeinnützige Organisation mit Sitz in Brüssel. Sie 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 politi-

schen Debatten, sowie der Implementierung von verbindlichen und bewährten Methoden, erreicht.

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

## BESCHREIBUNG EPRA-KENNZAHLEN

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

werden. Im vergangenen Jahr wurde unsere EPRA-Berichterstattung innerhalb des jährlichen Geschäftsberichtes erneut mit dem BPR Award in Gold von der EPRA 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.

Die Anpassungen, die durch die aktuelle Änderung der BPR (Stand Oktober 2019/Anwendung ab Geschäftsjahr 2020) eingeführt wurden, sind das Ergebnis einer sorgfältigen Debatte, innerhalb der EPRA-Organisation, deren Mitglieder, Investoren und Analysten. Die beiden wichtigsten Änderungen sind eine Aktualisierung der Net Asset Value-Berechnung (NAV) mit der Einführung von drei neuen NAV-KPIs und der Verbesserung der Offenlegungsempfehlung für die Immobilien-Investitionen (CapEx). Die Änderungen sollen dazu beitragen, die Transparenz, Vergleichbarkeit und Relevanz der Finanzberichterstattung in der Branche weiter zu verbessern.

#### ÜBERSICHT EPRA-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung in %
EPRA Überschuss	46.588	44.762	4,1
EPRA NRV	727.901	668.699	8,9
EPRA NTA	694.396	638.785	8,7
EPRA NDV	559.356	503.455	11,1
EPRA Nettoanfangsrendite NIY	6,3 %	6,5 %	-0,2 Pkt.
EPRA TOPPED-UP NIY	6,3 %	6,5 %	-0,2 Pkt.
EPRA Leerstandsquote	2,5 %	1,0 %	+1,5 Pkt.
EPRA Kostenquote	13,0 %	12,2 %	+0,8 Pkt.

## EPRA-ÜBERSCHUSS

Der EPRA-Überschuss gibt das Ergebnis der operativen Geschäftstätigkeit wieder, bereinigt um Sondereinflüsse, wie etwa Bewertungseffekte auf Investment Properties oder Ergebnisse von Verkaufsaktivitäten. Diese Kennzahl ist der Gradmesser dafür, in welchem Umfang eine Dividendenausschüttung durch das Ergebnis gedeckt ist. Der absolute EPRA-Überschuss beträgt aktuell TEUR 46.588. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von TEUR 1.826. Der Anstieg ist sowohl auf den weiteren

Ausbau des operativen Immobilienportfolios und der damit einhergehenden Erhöhung der Netto-Kaltnieten als auch auf die Verringerung von Kostenpositionen, insbesondere gesunkene Zinsaufwendungen, zurückzuführen. Der Anstieg des EPRA-Überschusses je Aktie von 1,62 EUR im Vorjahr auf 1,69 EUR (+0,07 EUR) spiegelt dies ebenfalls wider.

#### EPRA-ÜBERSCHUSS

IN TEUR	2020	2019
<b>Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis</b>	<b>65.875</b>	<b>63.159</b>
korrigiert um:		
(i) Wertänderung von Investment Properties	-22.323	-22.319
(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	3.533	3.532
(ix) Anpassungen der Positionen (i) bis (viii) in Bezug auf assoziierte Unternehmen	0	0
(x) Minderheitenanteile auf Anpassungen zu EPRA-Earnings	-497	390
<b>EPRA-Überschuss absolut</b>	<b>46.588</b>	<b>44.762</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl (unverwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)</b>	<b>1,69</b>	<b>1,62</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) KENNZAHLEN

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

Der im Abschluss nach IFRS ausgewiesene Netto-Substanzwert liefert den Stakeholdern jedoch möglicherweise nicht die relevantesten Informationen zum beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Schulden.

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

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

Die **VIB Vermögen AG** wird als **langfristig agierender Immobilien-Bestandhalter** den **Net Reinstatement Value (NRV)** als relevanteste NAV-Kennzahl für das **eigene Geschäftsmodell ermitteln und darstellen**.

Für das erste Jahr der Neueinführung werden der bisherige EPRA-NAV und der neue NRV vergleichend abgebildet. Für das vorhergehende Geschäftsjahr wurde der NRV rückwirkend nachberechnet.

Der EPRA-NRV verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 668.699 um TEUR 59.202 auf TEUR 727.901 (+8,9 %). Die wesentlichen Gründe hierfür waren das positive Konzernergebnis und die erneute Wertsteigerung des Immobilienportfolios. Der EPRA-NRV je Aktie erhöhte sich bei gleichbleibender Anzahl der ausstehenden Aktien von 24,25 EUR auf 26,39 EUR/Aktie (+2,14 EUR/+8,8 %).

### EPRA NAV-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2020		31.12.2019	
	NAV alt	NRV	NAV alt	NRV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	599.348	599.348	551.989	551.989
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0
<b>Verwässerter NAV alt/NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>599.348</b>	<b>599.348</b>	<b>551.989</b>	<b>551.989</b>
zuzüglich:				
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
abzüglich:				
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	66.974	66.974	59.824	59.824
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	1.161	1.161
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
zuzüglich:				
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n.a.	61.579	n.a.	55.725
<b>EPRA-NAV/NRV</b>	<b>666.322</b>	<b>727.901</b>	<b>612.974</b>	<b>668.699</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>24,16</b>	<b>26,39</b>	<b>22,23</b>	<b>24,25</b>



## ZUSAMMENGEFASSTE DARSTELLUNG DER DREI NEUEN NAV-KENNZAHLEN

### EPRA NAV-KENNZAHLEN

IN TEUR	31.12.2020			
	NAV alt	NRV	NTA	NDV
„Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital“	599.348	599.348	599.348	599.348
Verwässerungseffekt aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0	0	0	0
<b>Verwässerter NAV alt/NRV nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>599.348</b>	<b>599.348</b>	<b>599.348</b>	<b>599.348</b>
zuzüglich:				
(ii.a) Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.b) Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gem. IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(ii.c) Neubewertung übrige Anlagen (selbstgenutzte Liegenschaften u. Beteiligungen)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
abzüglich:				
(v) Latente Steuern (in Bezug auf Marktwertänderung von IP)	66.974	66.974	33.487 (50%)	n.a.
(vi) Marktwert derivativer Finanzinstrumente	0	0	0	n.a.
(viii.b) Immaterielle Vermögenswerte	n.a.	n.a.	-18	n.a.
zuzüglich:				
(ix) Marktwert der Finanzverbindlichkeiten (nach latenten Steuern)	n.a.	n.a.	n.a.	-39.992
(x) Neubewertung Immaterielle Vermögenswerte auf Marktwert	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
(xi) Grunderwerbsteuer (soweit bei Marktwert abgezogen)	n.a.	61.579	61.579	n.a.
<b>EPRA-NAV/NRV</b>	<b>666.322</b>	<b>727.901</b>	<b>694.396</b>	<b>559.356</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.579.779
<b>EPRA-NAV je Aktie (in EUR)</b>	<b>24,16</b>	<b>26,39</b>	<b>25,18</b>	<b>20,28</b>

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

### EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

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

Aufgrund der im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen annualisierten Netto-Mieterträge und des leicht überproportional gestiegenen Marktwertes des Immobilienportfolios verringerte sich die Nettoanfangsrendite leicht von 6,50 % auf 6,32 %.

### EPRA-NETTO-ANFANGSRENDITE

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Investment Properties gem. Bilanz	1.368.001	1.296.352
Anlagen im Bau, Vorratsgrundstücke	-51.231	-115.582
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.900	0
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (netto)</b>	<b>1.331.670</b>	<b>1.180.770</b>
Transaktionskostenabschlag (Erwerbsnebenkosten)	61.579	55.725
<b>Marktwert des Immobilienportfolios (brutto)</b>	<b>1.393.249</b>	<b>1.236.495</b>
Annualisierte Jahres-Kalmmiete	89.597	81.321
nicht umlegbare Objektkosten	-1.476	-918
<b>Annualisierte Netto-Mieterträge</b>	<b>88.121</b>	<b>80.403</b>
Vermietungsanreize	-432	-142
<b>Topped-up annualisierte Mieterträge</b>	<b>87.689</b>	<b>80.261</b>
<b>EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)</b>	<b>6,32</b>	<b>6,50</b>
Topped-up EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,29	6,49

## EPRA-LEERSTANDSQUOTE

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

Aufgrund des Anstiegs temporärer Leerstände zum Jahresende des abgelaufenen Geschäftsjahres erhöhte sich die EPRA-Leerstandsquote von 1,0 % auf 2,5 %.

### EPRA-LEERSTANDSQUOTE

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Annualisierte Marktmiete für das gesamte Portfolio	91.877	82.115
Zu Marktwerten bewerteter Leerstand	2.280	794
<b>EPRA-Leerstandsquote (in %)</b>	<b>2,5</b>	<b>1,0</b>

## EPRA-KOSTENQUOTE

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

Durch die gegenüber dem Vorjahr überproportional gestiegenen Netto-Immobilienkosten ist die Kostenquote von 12,2 % auf 13,0 % gestiegen.

### EPRA-KOSTENQUOTE

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Aufwendungen für Investment Properties	17.377	16.057
Erlöse aus der Weiterberechnung von Betriebskosten	-11.312	-11.001
Personalaufwand	4.216	3.861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.851	1.775
Sonstige betriebliche Erträge	-1.421	-1.045
<b>EPRA-Kosten inkl. Leerstandskosten</b>	<b>10.711</b>	<b>9.647</b>
Direkte Leerstandskosten	0	0
<b>EPRA-Kosten exkl. Leerstandskosten</b>	<b>10.711</b>	<b>9.647</b>
<b>Erlöse aus Nettokaltmieten</b>	<b>82.109</b>	<b>79.200</b>
<b>EPRA-Kostenquote (inkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>13,0</b>	<b>12,2</b>
<b>EPRA-Kostenquote (exkl. Leerstandskosten) in %</b>	<b>13,0</b>	<b>12,2</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 erfolgsunabhängige fixe Vergütung.

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

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

Weitere Informationen zum angewandten Bewertungsmodell finden sich im Abschnitt „Konzernanhang“ auf den Seiten 79ff. und 104ff.

## INFORMATIONEN ZUM PORTFOLIO

### › Restlaufzeiten der Mietverträge

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge von 5 Jahren und 8 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	7,6	6.767
1 bis 3 Jahre	24,8	22.197
3 bis 5 Jahre	22,8	20.456
5 bis 7 Jahre	7,5	6.722
7 bis 10 Jahre	25,2	22.620
Länger als 10 Jahre	12,1	10.859

### › Übersicht der Immobilien

Hierzu verweisen wir auf unsere Webseite (<https://www.vib-ag.de/immobilien/ueberblick>). 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 2020 (TEUR 76.810) sind gegenüber dem Vorjahr (TEUR 76.770) um TEUR 40 (0,05 %) angestiegen.

Die Zuwächse beruhen auf folgenden Kategorien

› Vertragliche Indexierungen	TEUR	+127
› Veränderung der Leerstandsquote	TEUR	-1.486
› Veränderung aus existierenden Verträgen	TEUR	+1.399

#### INFORMATIONEN ZU DEN IMMOBILIEN-INVESTITIONEN (INVESTMENT PROPERTIES)

IN TEUR	Group (ohne Joint Ventures)	Joint Ventures (proportio- naler Anteil)	Total Group
Neuinvestitionen/ Zukäufe	129.868	3.661	133.529
Entwicklungen, Anlagen im Bau	-64.351	352	-63.999
Nachaktivierungen Bestandsimmobilien			
› Schaffung zusätz- licher vermietbarer Flächen	0	0	0
› Verbesserung vorhandener Mietflächen	34	0	34
› Incentives, Miet-Anreize	0	0	0
› Sonstiges	0	0	0
Aktivierete Fremdkapitalzinsen	0	0	0
<b>Summe Investitionen</b>	<b>65.551</b>	<b>4.013</b>	<b>69.564</b>

# CORPORATE GOVERNANCE

---

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

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

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

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

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

## ARBEITSWEISE VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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

Im Geschäftsjahr 2020 gehörten nachfolgende Personen dem Aufsichtsrat an:

Name	Geburtsjahr	erstmalig gewählt	gewählt bis	Mandate in gesetzlich zu bildenden Aufsichtsgremien
<b>Ludwig Schlosser</b> (Vorsitzender)	1954	2019	2021	<p><b>Externe Mandate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Aufsichtsratsvorsitzender der BHB Brauholding Bayern-Mitte AG</li> </ul> <p><b>Konzerninterne Mandate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG</li> </ul> <p><b>Sonstige Mandate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Aufsichtsratsvorsitzender der VR Bank Neuburg-Rain eG</li> <li>› Aufsichtsratsvorsitzender der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Landkreis Neuburg – Schrobenhausen eG</li> </ul>
<b>Jürgen Wittmann</b> (Stv. Vorsitzender)	1963	2007	2021	<p><b>Externe Mandate</b></p> <p>keine</p> <p><b>Sonstige Mandate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Mitglied des Aufsichtsrats der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH</li> <li>› Mitglied des Aufsichtsrats der brigk Digitales Gründerzentrum der Region Ingolstadt GmbH</li> <li>› Mitglied des Verwaltungsrats der Versicherungskammer Bayern</li> </ul>
<b>Rolf Klug</b>	1949	2000	2021	<p><b>Externe Mandate</b></p> <p>keine</p>
<b>Franz-Xaver Schmidbauer</b>	1943	2000	2021	<p><b>Externe Mandate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Mitglied des Aufsichtsrats der BHB Brauholding Bayern Mitte AG</li> </ul> <p><b>Konzerninterne Mandate</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› Stv. Aufsichtsratsvorsitzender der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG</li> </ul>

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 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. Das gemeinsame Ziel besteht in der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Der Aufsichtsrat wird in die Unternehmensstrategie und -planung sowie in alle weiteren Fragen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen eingebunden. Für bedeutende Geschäftsvorgänge bestehen vom Aufsichtsrat festgelegte Zustimmungsvorbehalte. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig, umfassend und zeitnah schriftlich sowie in den Aufsichtsratsitzungen über alle für das Unternehmen bedeutenden Entwicklungen und Ereignisse. Hierzu gehören die allgemeine Geschäftsentwicklung, die Unternehmensplanung und Risikoberichterstattung ebenso wie die vom Vorstand eingesetzten Compliance-Maßnahmen zur Einhaltung von Regeln und Gesetzen im Unternehmen. Bei Bedarf tagt der Aufsichtsrat auch ohne den Vorstand und es finden außerordentliche Aufsichtsratssitzungen statt.

Der Aufsichtsrat sorgt gemeinsam mit dem Vorstand für die langfristige Nachfolgeplanung des Vorstands. Bei der langfristigen Nachfolgeplanung werden die einschlägigen rechtlichen Anforderungen, insbesondere auch des Aktiengesetzes, sowie die unternehmensspezifischen Anforderungen der VIB Vermögen AG als Immobilienbestandshalter berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der konkreten Qualifikationsanforderungen an die Vorstandsposition erarbeitet der Aufsichtsrat ein Idealprofil, auf dessen Basis eine engere Auswahl von verfügbaren Kandidaten getroffen werden kann. Bei Bedarf wird der Aufsichtsrat bei der Entwicklung des Anforderungsprofils und der Auswahl der Kandidaten von externen Beratern unterstützt.

Der Aufsichtsrat prüft regelmäßig intern, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Mitglieder ihre Aufgaben erfüllen. Im Geschäftsjahr 2020 hat der Aufsichtsrat eine Effizienzprüfung durchgeführt, mit deren Ergebnissen sich der Aufsichtsrat in der Sitzung am 15. Dezember 2020 intensiv befasst hat. Die Ergebnisse der Prüfung bestätigen eine professionelle, konstruktive und von einem hohen Maß an Vertrauen und Offenheit geprägte Zusammenarbeit innerhalb des Aufsichtsrats und mit dem Vorstand.

Interessenskonflikte von Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern, die dem Aufsichtsrat offenzulegen sind, traten im Geschäftsjahr 2020 nicht auf. Berater- und sonstige Dienstleistungs- und Werkverträge zwischen den Mitgliedern der Verwaltung und der Gesellschaft bestanden im Geschäftsjahr 2020 nicht.

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

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

## VORSTANDS- UND AUFSICHTSRATSVERGÜTUNG

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

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

Die erfolgsbezogene Komponente des Vergütungssystems ist an die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens gekoppelt und enthält betragsmäßige Höchstgrenzen. Das System kombiniert sowohl eine kurzfristige (short-term incentive (STI)) wie auch eine langfristige (long-term incentive (LTI)) Komponente, die sich an der nachhaltig erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens orientiert.

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

Die langfristige variable Vergütung (LTI) besteht aus dem Erwerb eines Anspruchs in Form von sogenannten „phantom stocks“. Die Höhe der Bemessungsgrundlage dieser zu gewährenden fiktiven Beteiligungsrechte hängt von der Erreichung der in einer zwischen Vorstand und Aufsichtsrat gesondert abgeschlossenen Zielvereinbarung ab. Die zu erreichenden Ziele werden vor Beginn des Geschäftsjahres durch den Aufsichtsrat des Unternehmens vorgegeben. Den Zielen entspricht jeweils bei voller Zielerreichung ein Teilbetrag der maximalen Bemessungsgrundlage. Die Summe der Teilbeträge für einzelne vorgegebene Ziele entspricht 100 % der Bemessungsgrundlage. Diese beträgt für den Vorstandsvorsitzenden 100.000 EUR und 90.000 EUR für den Vorstand. Die Anzahl von „phantom stocks“, die der Vorstand entsprechend der jeweiligen, an der Zielerreichung orientierten Bemessungsgrundlage zugeteilt werden, errechnet sich aus dem gemittelten XETRA-Durchschnittskurs der VIB-Aktie der letzten 30 Börsentage des die Zielvorgabe betreffenden Geschäftsjahres geteilt durch die an der Zielerreichung orientierten Bemessungsgrundlage. Die Auszahlung der langfristigen variablen Vergütung im Gegenwert der zugeteilten „phantom stocks“ erfolgt nach einer Haltedauer von vier Jahren. Der Wert der langfristigen variablen Vergütung berechnet sich aus der zur Auszahlung kommenden Stückzahl von „phantom stocks“ multipliziert mit dem gemittelten XETRA-Durchschnittskurs der VIB-Aktie der letzten 30 Börsentage des vierten auf die maßgebliche Zuteilung folgenden Jahres. Während der vierjährigen Haltedauer der jeweils zugeteilten „phantom stocks“ besteht ein Anspruch auf Auszahlung des Dividendenwertes der zugeteilten „phantom stocks“ gemäß dem für das jeweilige Geschäftsjahr maßgeblichen Beschlusses der Hauptversammlung über die Auszahlung der Dividende (Dividendenausgleich). Dieser wird im von der Hauptversammlung festgelegten Zeitpunkt der Dividende fällig. Der Auszahlungsbetrag der langfristigen variablen Vergütung beträgt für den Vorstandsvorsitzenden maximal 150.000 EUR und den Vorstand 135.000 EUR. Der Dividendenausgleich wird nicht auf die Kappungsgrenze angerechnet. Die Kappungsgrenze kann im Ermessen des Aufsichtsrates um bis zu 25 % nach oben oder unten angepasst werden. Der Aufsichtsrat wird eine Anpassung der Kappungsgrenze nur unter Würdigung besonderer individueller Leistungen oder Versäumnisse des Vorstandsmitglieds vornehmen.

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

Die Gesamtvergütung des Vorstands lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei TEUR 1.090.

Dem Vorstandsvorsitzenden wurden Bezüge in Höhe von insgesamt TEUR 558 gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der erfolgsunabhängigen Komponente sowie den kurz- und langfristigen erfolgsbezogenen Komponenten. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von TEUR 240 sowie Nebenleistungen in Höhe von TEUR 14.

Dem Finanzvorstand wurden im Geschäftsjahr 2020 Bezüge in Höhe von insgesamt TEUR 532 gewährt. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus der erfolgsunabhängigen Komponente sowie den kurz- und langfristigen erfolgsbezogenen Komponenten. Die erfolgsunabhängige Komponente beinhaltet eine Jahresfestvergütung von TEUR 230 sowie Nebenleistungen in Höhe von TEUR 12.

Daneben ist im Personalaufwand die Vorsorge für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 313 abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 38 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 2020 vom Aufsichtsrat nicht gewährt.

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

Die Bezüge des Aufsichtsrats setzen sich wie folgt zusammen:

Der Aufsichtsratsvorsitzende erhielt im Gesamtjahr 2020 Bezüge in Höhe von TEUR 80. Der stellvertretende Vorsitzende erhielt eine Vergütung von TEUR 60, jedes weitere Mitglied des Aufsichtsrats TEUR 45 im Verlauf des Jahres 2020.

## **WEITERE ELEMENTE GUTER CORPORATE GOVERNANCE**

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

Die Hauptversammlung dient nach dem Gesetz den Aktionären der Stimmrechtsausübung und Informationsbeschaffung. Unsere Aktionäre nehmen ihre Rechte auf der jährlich stattfindenden Hauptversammlung der Gesellschaft wahr. Die Hauptversammlung beschließt über alle durch das Gesetz bestimmten Angelegenheiten mit verbindlicher Wirkung für alle Aktionäre und die Gesellschaft.

Alle gesetzlich erforderlichen Dokumente für die Hauptversammlung sind gemäß den aktienrechtlichen Vorschriften ab dem Zeitpunkt der Einberufung auf unserer Internetseite ([www.vib-ag.de](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)) in der Rubrik „Investor Relations“ veröffentlicht. Die nächste ordentliche Hauptversammlung der VIB Vermögen AG findet am 1. Juli 2021 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 unfairen Weise beeinflussen oder dem Ansehen unseres Unternehmens schaden könnten, müssen vermieden werden.



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

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

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

#### **RISIKOMANAGEMENT**

Zum Erfolg einer guten Corporate Governance trägt auch ein verantwortungsbewusster Umgang mit Geschäftsrisiken, d. h. ein effizientes Risikomanagementsystem (RMS) bei. Ein solches RMS dient dazu, Risiken frühzeitig zu erkennen und zu bewerten sowie entsprechende Gegenmaßnahmen einzuleiten. Dem Vorstand der VIB Vermögen AG stehen dazu unternehmensspezifische Berichts- und Kontrollsysteme zur Verfügung, die regelmäßig überprüft und weiterentwickelt werden.

Alle Bereiche des Unternehmens sind in diese Systeme eingebunden. Der Vorstand informiert den Aufsichtsrat regelmäßig über bestehende Risiken und deren Entwicklung. Der Aufsichtsrat befasst sich im Rahmen der Jahresabschlussprüfung insbesondere mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses einschließlich der Berichterstattung, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagements, der Compliance sowie der Abschlussprüfung. Über die Grundsätze des Risikomanagementsystems sowie die aktuellen Unternehmensrisiken berichten wir im Risikobericht des Konzernlageberichts als Bestandteil des Geschäftsberichts 2020.

#### **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 2019 wurden von dem durch die Hauptversammlung gewählten Abschlussprüfer, der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, geprüft und vom Aufsichtsrat festgestellt und gebilligt. Die Prüfungen erfolgten nach den deutschen Prüfungsvorschriften und unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgelegten Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung.

Als Abschlussprüfer für den Jahresabschluss der VIB Vermögen AG und den Konzernabschluss 2020 wurde von der Hauptversammlung 2020 die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH gewählt. Bevor der Vorschlag zur Wahl des Abschlussprüfers unterbreitet wurde, holte der Aufsichtsrat vom Prüfer eine Erklärung ein, inwieweit Beziehungen des Prüfers sowie seiner Organe und Prüfungsleiter zu der Gesellschaft oder deren Organmitgliedern bestehen. Zweifel an dessen Unabhängigkeit bestanden nicht.

# NACHHALTIGKEIT BEI DER VIB VERMÖGEN AG

Die VIB Vermögen AG setzt seit Gründung des Unternehmens im Jahr 1993 auf eine langfristige und nachhaltige Wachstumsstrategie. Dabei ist uns besonders wichtig, dass unsere wirtschaftlichen Ziele im Einklang mit ökologischer und sozialer Verantwortung stehen. Diesem Grundsatz fühlen wir uns verpflichtet und nehmen ihn sehr ernst. Der Erfolg gibt uns Recht – die VIB hat sich seit der Unternehmensgründung zu einem der erfolgreichsten Entwickler und Bestandshalter von Immobilien in den Bereichen Logistik/Light Industry und Einzelhandel in Deutschland entwickelt.

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

## NACHHALTIGKEIT – IM AUSTAUSCH MIT UNSEREN STAKEHOLDERN

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

Unsere wichtigsten Stakeholder sind unsere Mieter und Aktionäre, unsere Dienstleister und finanzierenden Banken sowie nicht zuletzt unsere eigenen Mitarbeiter. Sie alle leisten einen wichtigen Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung unseres Unternehmens.

### STAKEHOLDER-ANSATZ VIB: 5 KATEGORIEN



## WESENTLICHE NACHHALTIGKEITSTHEMEN BEI VIB

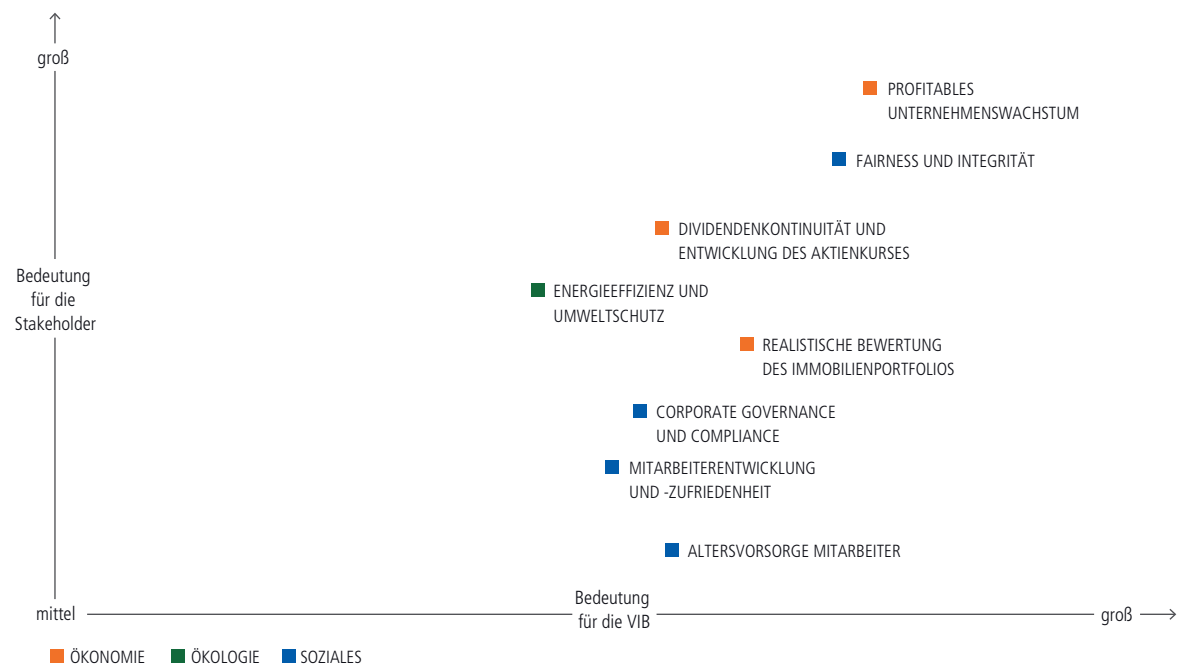
Als erfahrener Immobilienentwickler und -bestandshalter haben wir zu unseren relevanten Stakeholdern ein enges Netzwerk aufgebaut. Aus der täglichen Arbeit und dem langjährigen Austausch mit ihnen haben wir Themen identifiziert, die auf die nachhaltige Entwicklung der VIB Vermögen AG besonderen Einfluss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

## ÖKONOMISCHE, ÖKOLOGISCHE UND SOZIALE NACHHALTIGKEIT

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

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

### WESENTLICHKEITS-MATRIX DER VIB VERMÖGEN AG



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

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

Im Jahr 2020 haben wir erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht nach den strengen Transparenzanforderungen der EPRA veröffentlicht. Er ist auf Anhieb mit der höchsten Kategorie in „Gold“ ausgezeichnet worden. Mit diesem Bericht bekennt sich die VIB zu internationalen Reporting-Standards und berichtet in detaillierter Form über zahlreiche Nachhaltigkeitskennzahlen der Immobilienbranche.

Der vollständige EPRA-Nachhaltigkeitsbericht ist abrufbar unter [www.vib-ag.de/nachhaltigkeit](http://www.vib-ag.de/nachhaltigkeit).

## 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 fühlen uns in unserem Handeln auch immer der Öffentlichkeit, unseren Geschäftspartnern und zu guter Letzt auch unseren Mitarbeitern verpflichtet. Für uns ist eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung entscheidend für den langfristigen Erfolg unseres Unternehmens.

Nachhaltigkeitsaspekte finden dabei nicht nur im Umgang mit unseren Stakeholdern Berücksichtigung, sondern bilden den Kern unserer Wachstumsstrategie. Nachhaltiges und profitables Wachstum auf Basis ökologischer und sozialer Aspekte wird unser Handeln auch in den kommenden Jahren bestimmen.



# KONZERN- LAGEBERICHT

---

## 44

### **GRUNDLAGEN DES KONZERNS**

- 44 Geschäftstätigkeit, Konzernstruktur und Beteiligungen
- 45 Unternehmensziele und -strategie
- 46 Steuerungssystem
- 47 Mitarbeiter

## 47

### **WIRTSCHAFTSBERICHT**

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

## 54

### **RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

- 54 Risikobericht
- 61 Chancenbericht

## 63

### **PROGNOSEBERICHT**

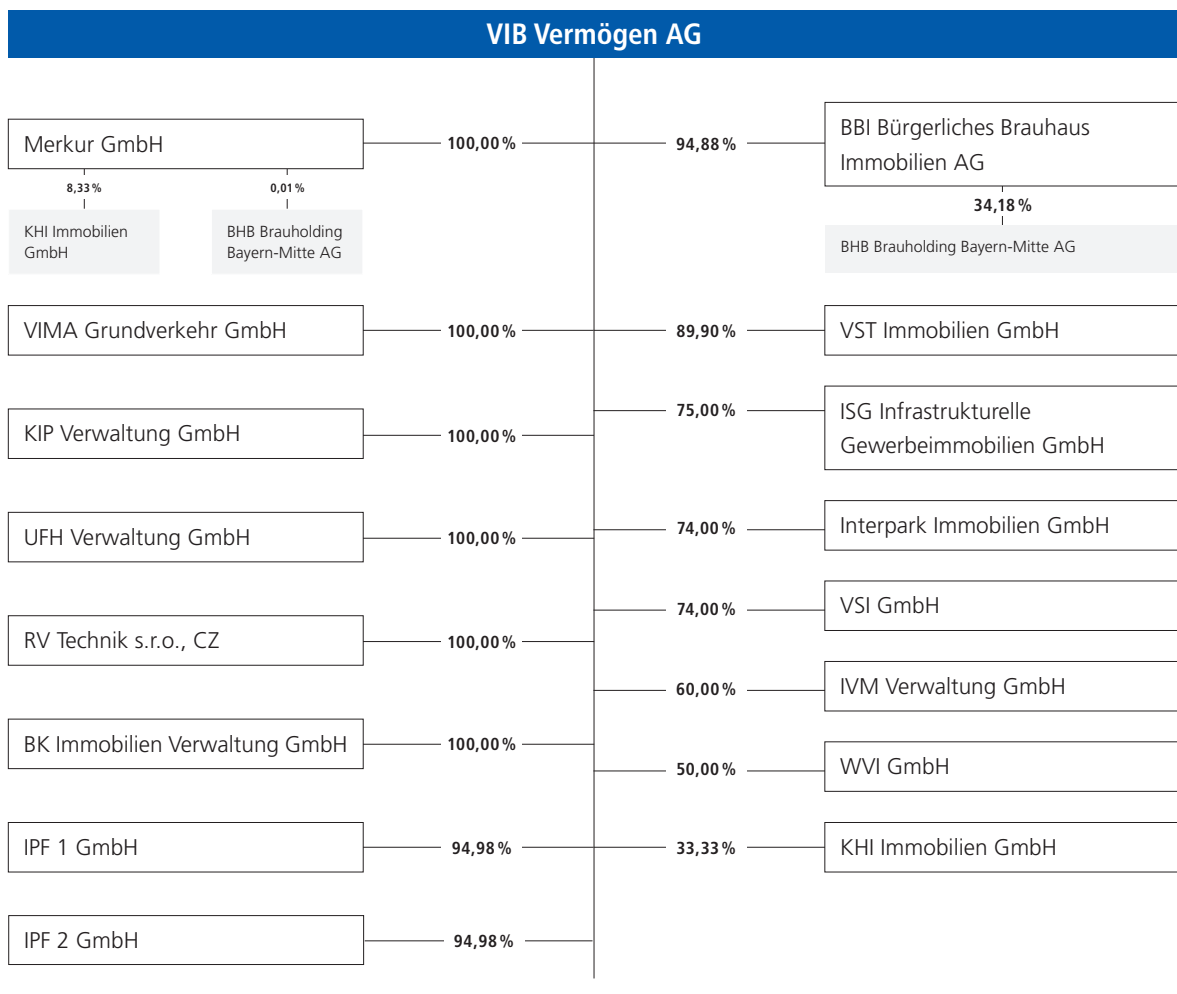
# GRUNDLAGEN DES KONZERNS

## 1. GESCHÄFTSTÄTIGKEIT, KONZERNSTRUKTUR UND BETEILIGUNGEN

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

Unser Geschäftsmodell basiert auf einer „develop-or-buy-and-hold“-Strategie: Wir entwickeln von Grund auf neue Immobilien und erwerben meist bereits voll vermietete Bestandsobjekte, um diese dauerhaft in unser Portfolio zu übernehmen und daraus langfristige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Zudem ist die VIB an Gesellschaften mit Immobilienvermögen beteiligt. Zum 31. Dezember 2020 umfasste unser Portfolio insgesamt 113 (Vorjahr: 109) Objekte. Der Schwerpunkt liegt hier auf Logistik- und Light-Industry-Immobilien, Fachmarktzentren sowie Gewerbe- und Dienstleistungszentren mit einer vermietbaren Gesamtfläche von rund 1,29 Mio. m<sup>2</sup> (Vorjahr: 1,16 Mio. m<sup>2</sup>). Teil unserer Strategie ist auch, dass unsere Immobilien von eigenen Mitarbeitern verwaltet werden und wir somit in direktem Kontakt mit unseren Mietern stehen. Bei dieser Verwaltungstätigkeit werden wir von unserer 100-prozentigen Tochtergesellschaft, der Merkur GmbH, unterstützt.

### BETEILIGUNGSÜBERSICHT ZUM 31. DEZEMBER 2020



Im Jahr 2007 erwarben wir die Mehrheitsbeteiligung an der BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG („BBI Immobilien AG“, „BBI“). Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 betrug die Beteiligungsquote unverändert 94,9 % des Grundkapitals an der BBI Immobilien AG. An der im November 2009 gegründeten BHB Brauholding Bayern-Mitte AG („BHB Brauholding AG“, „BHB“) hält die VIB Vermögen AG indirekt 34,2 % der Anteile.

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

## 2. UNTERNEHMENSZIELE UND -STRATEGIE

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

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

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

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

Sowohl bei der Entwicklung neuer Immobilien als auch bei der Akquisition von Bestandsobjekten nutzen wir unser in über mehr als 25 Jahren gewachsenes Netzwerk regionaler und überregionaler Partner. Dabei hat für uns die Wahl eines geeigneten Standorts eines Objekts einen besonders hohen Stellenwert, unabhängig davon, ob wir eine Immobilie selbst entwickeln oder kaufen. Ein wichtiges Element unserer Entwicklungsstrategie ist es, dass wir unsere Bauvorhaben im Regelfall erst dann beginnen, wenn für einen wesentlichen Teil des Objekts bereits verbindliche Mietverträge vorliegen. Diese Vorgehensweise minimiert unsere Projekt- und Finanzierungsrisiken und ermöglicht im Sinne des Kunden die zügige und bedarfsgerechte Durchführung der Bauvorhaben.

### NACHHALTIGE FINANZIERUNG

Das Fundament jedes Immobilienprojekts ist die Finanzierung verbunden mit der richtigen Balance aus Eigen- und Fremdkapital. Hierbei hilft uns der Kontakt zum Finanz- und Kapitalmarkt. Auf der Fremdkapitalseite legen wir den Schwerpunkt vor allem auf Annuitätendarlehen und verfolgen damit einen nachhaltigen und langfristigen Finanzierungsansatz. Dadurch sichern wir uns nicht nur langfristig die nach wie vor niedrigen Zinsen, sondern durch die fortlaufende Tilgung der Darlehen steigern wir auch kontinuierlich den Substanzwert unseres Portfolios, den sogenannten EPRA Net Reinstatement Value (EPRA-NRV). Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich z. B. am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmixes. Auf der Eigenkapitalseite nutzen wir je nach Bedarf geeignete Kapitalmaßnahmen, wie z. B. die Ausgabe von Pflichtwandelanleihen oder die Durchführung einer klassischen Kapitalerhöhung.

### INHOUSE-PORTFOLIO-VERWALTUNG

Bei der Immobilienverwaltung verzichten wir bewusst auf externe Dienstleister und setzen vielmehr auf eine Verwaltung durch unsere eigenen Mitarbeiter. Durch die langfristige Vermietung unserer Immobilien sollen zudem Verwaltungsaufwendungen und die damit verbundenen Kosten sowie die Leerstandsquote minimiert werden.

### 3. STEUERUNGSSYSTEM

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

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

Die Umsatzerlöse sind Hauptindikator zur Beurteilung des Unternehmenswachstums. Diese beinhalten die Einnahmen aus den vermieteten Immobilien und setzen sich zusammen aus den Nettokaltmieten sowie den von den Mietern zu leistenden Betriebsnebenkosten. Beim bereinigten EBT (Ergebnis vor Steuern) handelt es sich um die wichtigste Steuerungskennziffer zur Beurteilung der Ertragslage des Unternehmens. Die Bereinigung um Sonderfaktoren und Bewertungseffekte erfolgt dabei im Sinne einer besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse zwischen den Berichtszeiträumen. 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, die gleichzeitig auch eine der größten Aufwandsposten in unserer Gewinn- und Verlustrechnung darstellen.

#### STEUERUNGSKENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

Kennzahl	Beschreibung	2020	2019
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Umsatzerlöse	Umsatzerlöse lt. GuV	94,2 Mio. EUR	91,0 Mio. EUR
Bereinigtes EBT	Ergebnis vor Steuern ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	57,7 Mio. EUR	56,0 Mio. EUR
FFO	Funds from Operations (Indikator für die Ertragskraft des Immobilienportfolios)	50,4 Mio. EUR	48,9 Mio. EUR
		<b>Wert zum 31.12.2020</b>	Wert zum 31.12.2019
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>			
Leerstandsquote	Auf Basis der annualisierten Jahresnettomiete	2,5 %	1,0 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	Fix und variabel verzinsten Darlehen	1,77 %	2,10 %



## 4. MITARBEITER

Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 hat die VIB-Gruppe neben den beiden Vorständen 38 kaufmännische Mitarbeiter (31.12.2019: 35 Mitarbeiter) beschäftigt. Darüber hinaus waren zusätzlich 6 gewerbliche Mitarbeiter (31.12.2019: 6 Mitarbeiter) überwiegend in Teilzeitbeschäftigungsverhältnissen für die Bewirtschaftung einiger Immobilien angestellt.

Die hier entstehenden Aufwendungen werden über die Nebenkosten auf die Mieter umgelegt.

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

# WIRTSCHAFTSBERICHT

## 1. MARKT- UND WETTBEWERBSUMFELD<sup>1</sup>

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG

Die deutsche Wirtschaft wurde im Corona-Krisenjahr 2020 schwer getroffen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamts war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2020 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Somit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im letzten Jahr in eine tiefe Rezession geraten, ähnlich wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009.

Die Corona-Pandemie hinterließ dabei nahezu in allen Wirtschaftsbereichen ihre Spuren. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch in den Dienstleistungsbereichen, die zum Teil so starke Rückgänge wie noch nie verzeichneten. Dabei gab es durchaus gegenläufige Entwicklungen: Während der Onlinehandel deutlich zunahm, rutschte der stationäre Handel zum Teil tief ins Minus.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Krise deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich um 6,0 % zurück. Die Konsumausgaben des Staates wirkten dagegen mit einem Anstieg von 3,4 % auch in der Corona-Krise stabilisierend, wozu unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen und Krankenhausleistungen beitrug.

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Sowohl die Exporte als auch die Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 wieder zurück: die Exporte um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

### BRANCHENENTWICKLUNG

In der Rückschau auf das Jahr 2020 bleibt festzuhalten, dass sich Anlagen in Immobilien weiterhin als stabiles Investment für private und institutionelle Investoren erwiesen haben. Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen ist der anhaltende Anlagedruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilieninvestments. Hinzu kommt, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde.

Stark nachgefragt waren im vergangenen Jahr wieder Immobilien der Assetklasse Logistik. Hier wurden 2020 mehr als 8,7 Mrd. EUR investiert, der Anteil dieser Kategorie stieg damit auf rund 11 % und übertraf das Vorjahresniveau um 2,0 Mrd. EUR. Hinter dieser positiven Entwicklung stehen mittel- und langfristig stabile Nutzermärkte sowie zusätzlich verstärkend wirkende strukturelle Trends wie Digitalisierung und Wachstum des Online-Handels.

<sup>1</sup> Quellen: Statistisches Bundesamt, Jones Lang Lasalle (JLL) Immobilienmarktüberblick 2020

Für Einzelhandelsimmobilien hingegen war das Umfeld sehr herausfordernd. Insbesondere die Lockdown-Maßnahmen setzten den Mietern dieses Sektors deutlich zu. Das Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien erreichte in 2020 dennoch 10,4 Mrd. EUR, der Rückgang gegenüber dem Vorjahr lag bei lediglich 5,0 %. Innerhalb des Sektors gab es eine starke Differenzierung. Nach wie vor entfällt der überwiegende Teil mit 5,7 Mrd. EUR auf Fachmärkte, Fachmarktzentren oder Supermärkte und Discounter.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

### SOLL-IST-VERGLEICH

	Prognose für 2020	Ist 2020
<b>Finanzielle Leistungsindikatoren</b>		
Umsatzerlöse	91,0 bis 97,0 Mio. EUR	94,2 Mio. EUR
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	55,0 bis 59,0 Mio. EUR	57,7 Mio. EUR
FFO (Funds from Operations)	48,0 bis 52,0 Mio. EUR	50,4 Mio. EUR
<b>Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren</b>		
	Prognose für 31.12.2020	Ist 31.12.2020
Leerstandsquote	niedriger, einstelliger Prozentbereich	2,5 %
Durchschnittliche Verzinsung des Darlehensportfolios	moderate Reduzierung ggü. Wert zum 31.12.2019 (2,10 %)	1,77 %

Die VIB hat ihren Wachstumskurs der letzten Jahre fortgesetzt und konnte in 2020 alle selbstgesteckten finanziellen Leistungsziele erreichen.

Die Umsatzerlöse lagen mit 94,2 Mio. EUR innerhalb des von uns gesetzten Prognoseintervalls von 91,0 und 97,0 Mio. EUR. Zur Umsatzsteigerung beigetragen hatten die anteiligen Mieteinnahmen aus den Objektzugängen 2020, sowie die im Vorjahr akquirierten und fertiggestellten Objekte, die in 2020 erstmals über das komplette Jahr hinweg Mieteinnahmen generierten.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse lag im Berichtszeitraum mit 57,7 Mio. EUR innerhalb der Anfang des Jahres abgegebenen Prognose von 55,0 bis 59,0 Mio. EUR. Hauptgrund für diese positive Entwicklung waren die zusätzlichen Mieteinnahmen aus Objekten sowie niedrigeren Zinsaufwendungen aufgrund des weiter gesunkenen durchschnittlichen Zinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten.

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

Für die Leerstandsquote auf Basis effektiver Jahresnettomieten hatten wir für den 31. Dezember 2020 einen Wert im niedrigen einstelligen Prozentbereich prognostiziert. Mit einer Leerstandsquote von 2,5 % konnten wir dieses Ziel erreichen (31.12.2019: 1,0 %).

Bei der durchschnittlichen Verzinsung unseres Darlehensportfolios erreichten wir zum 31. Dezember 2020 einen Wert von 1,77 %. Prognostiziert wurde eine moderate Verbesserung gegenüber dem Stichtagswert von 2,10 % zum 31. Dezember 2019. Dank der weiterhin niedrigen Zinskonditionen für Neufinanzierungen sowie für aus der Zinsbindung laufende Bestandsdarlehen, konnte die prognostizierte Reduzierung erreicht werden.

Der FFO (Funds from Operations) lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 50,4 Mio. EUR. Aufgrund des positiven Geschäftsverlaufs konnte somit die zu Anfang des Jahres abgegebene Prognose von 48,0 bis 52,0 Mio. EUR erfüllt werden.

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

#### ERTRAGSLAGE

##### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR ERTRAGSLAGE

IN TEUR	2020	2019	Veränderung
Umsatzerlöse	94.207	90.995	+3,5 %
EBIT	94.223	92.953	+1,4 %
EBIT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	71.900	70.634	+1,8 %
EBT	80.041	78.287	+2,2 %
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	57.718	55.968	+3,1 %
Konzernergebnis	67.269	65.411	+2,8 %
Ergebnis je Aktie in EUR (unverwässert & verwässert)	2,39	2,29	+4,4 %

Die Umsatzerlöse stiegen im Geschäftsjahr 2020 um 3,2 Mio. EUR auf 94,2 Mio. EUR (Vorjahr: 91,0 Mio. EUR). Ausschlaggebend hierfür waren die zusätzlichen Mieteinnahmen der Neuinvestitionen sowie die im Vorjahr akquirierten und eigenentwickelten Objekte, die in 2020 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 1,5 Mio. EUR (Vorjahr: 1,6 Mio. EUR) und enthalten wie im Vorjahr vornehmlich Erträge aus Versicherungserstattungen für Gebäudeschäden sowie Erträge aus Anlagenabgängen. Die Summe der betrieblichen Erträge, die sich aus den Umsatzerlösen und den sonstigen betrieblichen Erträgen zusammensetzen, stieg um 3,1 Mio. EUR auf 95,7 Mio. EUR (Vorjahr: 92,6 Mio. EUR).

Die Marktbewertung unserer Immobilien und Grundstücke zum 31. Dezember 2020 führte zu positiven Wertänderungen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien („Investment Properties“) in Höhe von 22,3 Mio. EUR (Vorjahr: 22,3 Mio. EUR). Diese Position enthält sowohl Werterhöhungen als auch Wertminderungen. Im Saldo kam es zu Werterhöhungen von 39,6 Mio. EUR (Vorjahr: 29,5 Mio. EUR) sowie Wertminderungen von 17,3 Mio. EUR (Vorjahr: 7,2 Mio. EUR).

Aufgrund höherer Aufwendungen für Nebenkosten und Instandhaltungsmaßnahmen, haben die Aufwendungen für Investment Properties auf 17,4 Mio. EUR zugenommen (Vorjahr: 16,1 Mio. EUR). Der Personalaufwand betrug 4,2 Mio. EUR (Vorjahr: 3,9 Mio. EUR), die sonstigen betrieblichen Aufwendungen lagen bei 1,9 Mio. EUR (Vorjahr: 1,8 Mio. EUR).

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 94,2 Mio. EUR (Vorjahr: 93,0 Mio. EUR). Das um Bewertungseffekte der Immobilien bereinigte EBIT verbesserte sich um 1,3 Mio. EUR auf 71,9 Mio. EUR (Vorjahr: 70,6 Mio. EUR).

Das Ergebnis aus „at equity bewertete Beteiligungen“ lag bei 0,1 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR), wobei zwei gegenläufige Effekte zu beobachten waren. Während das Beteiligungsergebnis an der BHB Brauholding AG bei –0,5 Mio. EUR (Vorjahr: 0,5 Mio. EUR) lag, betrug das Beteiligungsergebnis an der WVI GmbH bei 0,6 Mio. EUR (Vorjahr: 0,0 Mio. EUR).

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug die Zinserträge 0,0 Mio. EUR (Vorjahr: 0,02 Mio. EUR). Aufgrund des weiter gesunkenen Durchschnittszinssatzes für Darlehensverbindlichkeiten ist die Position Zinsen und ähnliche Aufwendungen weiter zurückgegangen und lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei 14,1 Mio. EUR (Vorjahr: 15,0 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 1,7 Mio. EUR auf 80,0 Mio. EUR (Vorjahr: 78,3 Mio. EUR). Bereinigt um Bewertungseffekte in Höhe von 22,3 Mio. EUR (Vorjahr: 22,3 Mio. EUR) lag das EBT bei 57,7 Mio. EUR und konnte damit gegenüber dem Vorjahr um 1,7 Mio. EUR bzw. 3,1 % gesteigert werden (Vorjahr: 56,0 Mio. EUR). Sondereinflüsse haben sich wie im Vorjahr nicht ergeben. Die durchschnittliche Mietrendite aller Konzernimmobilien lag bei 6,83 % (31.12.2019: 6,92 %).

Die Ertragssteuern lagen bei 12,8 Mio. EUR (Vorjahr: 12,9 Mio. EUR). Davon entfielen 5,8 Mio. EUR auf effektive Steuern (Vorjahr: 5,5 Mio. EUR) und 7,0 Mio. EUR auf latente Steuern (Vorjahr: 7,4 Mio. EUR). Die Ertragssteuerquote lag bei 15,8 % (Vorjahr: 16,5 %).

Das Konzernergebnis verbesserte sich auf 67,3 Mio. EUR und lag 1,9 Mio. EUR über dem Vorjahreswert (Vorjahr: 65,4 Mio. EUR). Das unverwässerte und verwässerte Ergebnis je Aktie betrug 2,39 EUR (Vorjahr: 2,29 EUR).

## VERMÖGENSLAGE

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR VERMÖGENSLAGE

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.454.156	1.359.731	+6,9 %
Investment Properties	1.368.001	1.296.352	+5,5%
Nettoverschuldung (kurz- und langfristige Finanzschulden ./ Bankguthaben)	708.584	671.864	+5,5 %
Eigenkapital	625.178	577.295	+8,3 %
Eigenkapitalquote	43,0 %	42,5 %	+0,5 Pkt.

Die Bilanzsumme des VIB-Konzerns hat sich gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 94,4 Mio. EUR auf 1.454,2 Mio. EUR erhöht (31.12.2019: 1.359,7 Mio. EUR). Innerhalb der Bilanz stellten die Investment Properties, also die Immobilien, Grundstücke und Anlagen im Bau mit 1.368,0 Mio. EUR (31.12.2019: 1.296,4 Mio. EUR) die größte Vermögensposition dar. Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen aufgrund von Einzahlungen in die Kapitalrücklagen um 2,3 Mio. EUR auf 14,2 Mio. EUR gestiegen (31.12.2019: 11,9 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum 31. Dezember 2020 bei 60,8 Mio. EUR (31.12.2019: 41,4 Mio. EUR). Die Forderungen und sonstigen Vermögenswerte lagen bei 3,7 Mio. EUR (31.12.2019: 3,6 Mio. EUR) und umfassen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1,4 Mio. EUR (31.12.2019: 1,0 Mio. EUR) sowie sonstige Vermögenswerte von 2,4 Mio. EUR (31.12.2019:

2,5 Mio. EUR). Die Bankguthaben und Kassenbestände haben von 36,7 Mio. EUR auf 39,4 Mio. EUR zugenommen.

Infolge des gestiegenen Bilanzgewinns erhöhte sich das Eigenkapital zum 31. Dezember 2020 auf 625,2 Mio. EUR (31.12.2019: 577,3 Mio. EUR). Die Eigenkapitalquote ist zum Bilanzstichtag leicht auf 43,0 % gestiegen (31.12.2019: 42,5 %).

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 9,5 Mio. EUR in die Gewinnrücklagen eingestellt, so dass sich diese Position zum 31. Dezember 2020 auf 95,1 Mio. EUR erhöht hat (31.12.2019: 85,6 Mio. EUR).

Das kumulierte Ergebnis stieg zum Bilanzstichtag um 14,8 % auf 285,4 Mio. EUR (31.12.2019: 248,5 Mio. EUR). Hierbei

wirkten vornehmlich zwei gegenläufige Effekte: einerseits das höhere Periodenergebnis (Anteil der Konzernaktionäre) im Jahr 2020 von 65,9 Mio. EUR (Vorjahr: 63,2 Mio. EUR), andererseits die Dividendenausschüttung an unsere Anteilseigner in Höhe von 19,3 Mio. EUR (Vorjahr: 17,9 Mio. EUR). Die Bilanzposition „Anteile nicht beherrschender Gesellschafter“ erhöhte sich von 25,3 Mio. EUR auf 25,8 Mio. EUR.

Die langfristigen Schulden lagen am 31. Dezember 2020 bei 788,2 Mio. EUR (31.12.2019: 744,8 Mio. EUR). Die größte Position waren die langfristigen Finanzschulden, also im Wesentlichen Bankdarlehen zur Finanzierung des Immobilienportfolios, die um 37,0 Mio. EUR auf 717,9 Mio. EUR zunahm (31.12.2019: 680,9 Mio. EUR). Die Position derivative Finanzinstrumente betrug zum Jahresende 0,0 Mio. EUR und umfasste im Vorjahr Zinsswaps zur Risikosteuerung aufgenommener Bankdarlehen (31.12.2019: 1,2 Mio. EUR). Zum 30. September 2020 sind alle Zinsswaps im VIB-Konzern ausgelaufen. Bei außerbilanziellen Verpflichtungen und Haftungsverhältnissen ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr keine wesentlichen Veränderungen.

Die passiven latenten Steuern resultierten im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen der Immobilien in der IFRS- und der Steuerbilanz und stiegen zum Stichtag auf

67,0 Mio. EUR (31.12.2019: 59,8 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 37,6 Mio. EUR auf 40,8 Mio. EUR gestiegen, was hauptsächlich auf einen Anstieg der kurzfristigen Finanzschulden bzw. Bankdarlehen auf 30,1 Mio. EUR zurückzuführen ist (31.12.2019: 27,7 Mio. EUR). Die sonstigen Verbindlichkeiten umfassen vor allem Verpflichtungen aus Liefer- und Leistungsvereinbarungen und sind auf 9,4 Mio. EUR gestiegen (31.12.2019: 7,3 Mio. EUR).

Die Finanzlage des VIB-Konzerns ermöglichte es auch im Jahr 2020, 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 Net Asset Value (NAV) als Substanzwert der Gesellschaft zum Bilanzstichtag deutlich auf 666,3 Mio. EUR gesteigert werden (31.12.2019: 613,0 Mio. EUR).

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

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019
Investment Properties	1.368.001	1.296.352
Sonstiges Anlagevermögen	11.154	10.033
Anteile an assoziierten Unternehmen	14.230	11.941
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	14.900	0
+/- sonstige Aktiva/Passiva (inkl. Minderheitenanteile)	-33.379	-33.488
Nettofinanzverbindlichkeiten	-708.584	-671.864
<b>NAV / Nettovermögen (unverwässert)</b>	<b>666.322</b>	<b>612.974</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	25.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (unverwässert)</b>	<b>24,16</b>	22,23

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

IN TEUR	31.12.2020	31.12.2019
NAV/Nettovermögen (unverwässert)	666.322	612.974
<b>NAV / Nettovermögen (verwässert)</b>	<b>666.322</b>	<b>612.974</b>
Anzahl Aktien (Stichtag)	27.579.779	27.579.779
Potentielle Stammaktien aus:		
Anzahl Aktien (verwässert)	27.579.779	27.579.779
<b>NAV je Aktie in EUR (verwässert)</b>	<b>24,16</b>	<b>22,23</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 finanzieller Stabilität ist die Hauptaufgabe unseres Finanzmanagements. Zum Bilanzstichtag verfügten wir über nicht genutzte Kredit- und Kontokorrentlinien in Höhe von 23,0 Mio. EUR (Vorjahr: 12,4 Mio. EUR).

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN ZUR FINANZLAGE

IN TEUR	2020	2019	Veränderung
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	65.317	69.125	-3.808
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-67.662	-98.297	+30.635
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	4.970	34.895	-29.925
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	39.363	36.738	+2.625

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit lag im Berichtsjahr bei 65,3 Mio. EUR (Vorjahr: 69,1 Mio. EUR).

Der Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei 67,7 Mio. EUR, gegenüber 98,3 Mio. EUR im Vorjahr. In dieser Position werden vor allem die Investitionen in das Immobilienportfolio des VIB-Konzerns abgebildet.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit kam es im Saldo zu einem Mittelzufluss von 5,0 Mio. EUR (Vorjahr: 34,9 Mio. EUR). Dabei lag der Mittelzufluss aus der Auf-

nahme von Bankkrediten für Investitionen in das Immobilienportfolio bei 66,0 Mio. EUR (Vorjahr: 107,5 Mio. EUR), für Dividenden wurden 20,2 Mio. EUR ausgezahlt (Vorjahr: 18,8 Mio. EUR). Für die Tilgung von Finanzkrediten wurden Auszahlungen in Höhe von 26,7 Mio. EUR geleistet (Vorjahr: 40,0 Mio. EUR). Aufgrund der weiter gesunkenen Durchschnittsverzinsung sind die Zinszahlungen für Finanzkredite von 15,0 Mio. EUR auf 14,1 Mio. EUR zurückgegangen.

In Summe stieg der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020 um 2,6 Mio. EUR auf 39,4 Mio. EUR.

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

IN TEUR	2020	2019
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>94.223</b>	<b>92.953</b>
korrigiert um:		
Erträge/Aufwendungen – nicht cash-wirksam –	188	3
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	329	313
Wertänderung von Investment Properties	-22.323	-22.319
	<b>72.417</b>	<b>70.950</b>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-14.134	-14.968
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	18
Ergebnis aus at equity bewerteten Beteiligungen (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-109	449
Aufwand aus Garantiedividende	-166	-166
	<b>58.008</b>	<b>56.283</b>
Steueraufwand effektiv	-5.763	-5.492
	<b>52.245</b>	<b>50.791</b>
Anteil Konzernfremder am Ergebnis (bereinigt um Bewertungsergebnis)	-1.891	-1.862
<b>FFO absolut</b>	<b>50.354</b>	<b>48.929</b>
Durchschnittliche Aktienanzahl im Geschäftsjahr	27.579.779	27.579.779
<b>FFO je Aktie</b>	<b>1,83 €</b>	<b>1,77 €</b>
Börsenkurs zum jeweiligen Stichtag	28,65 €	29,80 €
<b>FFO Rendite zum jeweiligen Stichtag</b>	<b>6,39 %</b>	<b>5,94 %</b>

Der FFO (Funds from Operations), also der Mittelzufluss aus der operativen Geschäftstätigkeit, erhöhte sich im Geschäftsjahr von 48,9 Mio. EUR auf 50,4 Mio. EUR.

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

Aus Sicht des Vorstands der VIB Vermögen AG kann das Geschäftsjahr 2020 trotz der andauernden Corona-Krise als erfolgreich angesehen werden. Die in der Vorjahresprognose selbstgesteckten Ziele konnten alle erfüllt werden.

Als Unternehmen sieht sich der VIB-Konzern weiterhin diversen Risiken ausgesetzt, vor allem den nach wie vor nur schwer vorhersehbaren Folgen der Corona-Pandemie. Trotzdem ist der VIB-Konzern aus Sicht des Vorstands auch im laufenden Jahr 2021 gut aufgestellt, um alle selbstgesteckten Prognoseziele zu erreichen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine erneute Verschärfung der Corona-Lage auch negativ auf die geplante Geschäftsentwicklung und damit die Ertragslage des Unternehmens in 2021 auswirken könnte. Getroffene Aussagen in der Prognose müssten dann entsprechend angepasst werden.

# RISIKO- UND CHANCENBERICHT

## RISIKOBERICHT

### 1. RISIKOMANAGEMENT

Die VIB Vermögen AG bewegt sich in einem wirtschaftlichen Umfeld, das durch eine stark gestiegene Dynamik und Komplexität gekennzeichnet ist. Damit verbunden sind sich regelmäßig wandelnde Rahmenbedingungen im täglichen Geschäftsleben, die eine Vielzahl von Bereichen wie z. B. Politik und Gesellschaft, Rechtsprechung sowie Wirtschaft und Technik betreffen können. Änderungen dieser Rahmenbedingungen können den Geschäftsablauf beeinflussen und sind mitunter auch mit Risiken für das Unternehmen verbunden. Zu diesem Zweck hat die VIB Vermögen AG ein Risikomanagementsystem (RMS) etabliert, das eine frühzeitige Erkennung potenzieller Risiken ermöglicht. Das RMS stellt sicher, dass der Vorstand zeitnah über das Eintreten eines Risikofalls informiert ist und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen kann.

### GRUNDPRINZIPIEN DES RISIKOMANAGEMENTS

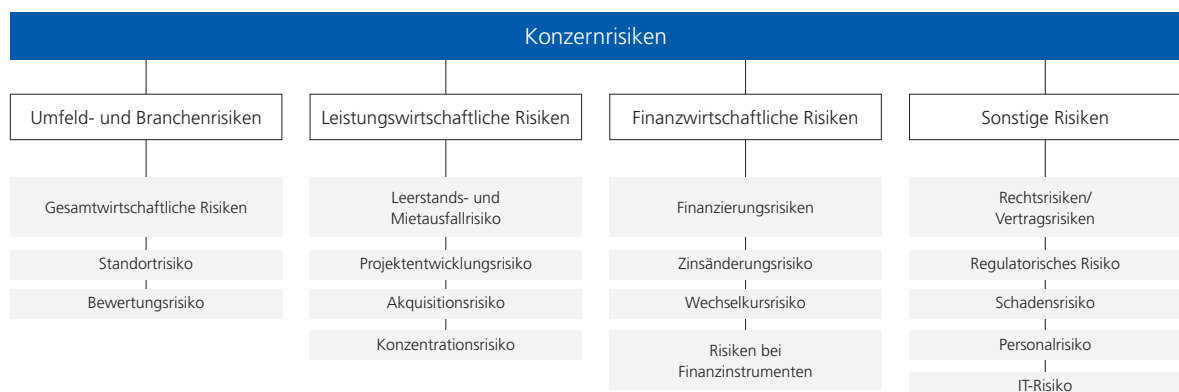
Die Risikopolitik der VIB unterstützt das Unternehmensziel, den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern sowie den

Unternehmenswert durch nachhaltiges Wachstum zu steigern. Dabei definieren wir Risiken sowohl als die Gefahr möglicher Verluste aber auch die Gefahr, dass Gewinnpotentiale nicht oder nur unzureichend ausgeschöpft werden können.

Die Risikopolitik bei der VIB ist integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und wird vom Vorstand vorgegeben. Um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren, zu steuern und ihnen entgegenzuwirken, ist ein Risikomanagementsystem implementiert, das bei allen Tochtergesellschaften im Konzernverbund im Einsatz ist. Dieses RMS ist eng in die betrieblichen Abläufe und Prozesse der Gesellschaft eingebunden – insbesondere im operativen Immobiliengeschäft, in die Controlling- und Planungsprozesse, den konzernweiten Rechnungslegungsprozess sowie in die Berichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

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

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





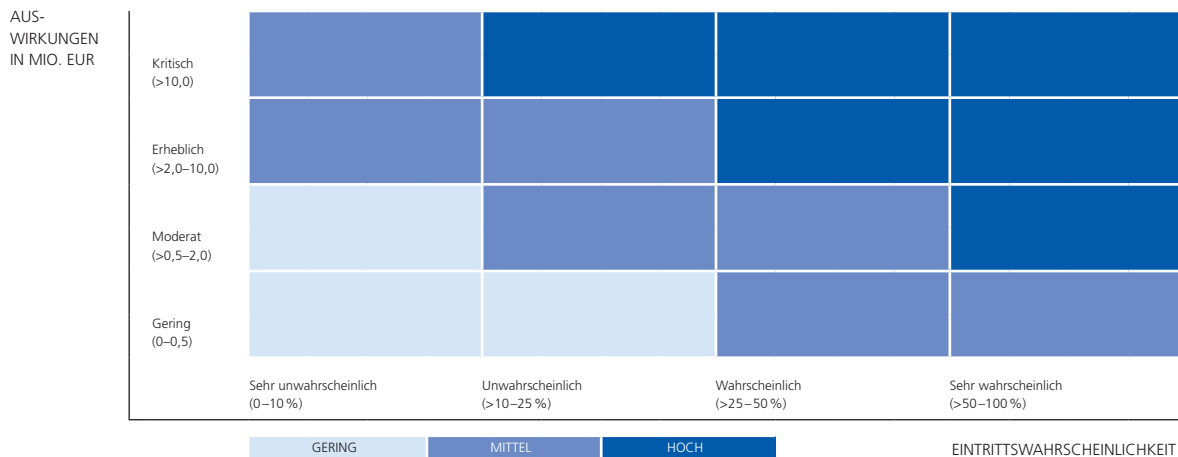
Nach der Identifizierung und Erfassung der Einzelrisiken werden diese hinsichtlich der möglichen Schadenshöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit analysiert und klassifiziert. Dies soll Rückschlüsse auf das konkrete Gefährdungspotential für die VIB ermöglichen (siehe Grafik Risikomatrix):

1. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos wird in die Klassen „sehr unwahrscheinlich“, „unwahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ und „sehr wahrscheinlich“ unterteilt. Dabei stehen die Klassen für die prozentuale Wahrscheinlichkeit, mit der ein Schadensereignis in einem Zeitraum von zwölf Monaten erwartet wird.

2. Die mögliche Auswirkung (Schadenshöhe) gibt an, mit welchem Schadensausmaß bei Eintreten des Schadenereignisses maximal zu rechnen ist. Dabei wird zwischen „geringem“, „moderatem“, „erheblichem“ und „kritischem“ Schadensausmaß unterschieden.

3. Durch die Kombination der maximalen Auswirkung (Schadenshöhe) mit der Eintrittswahrscheinlichkeit ergibt sich das Gefährdungspotential bzw. der gewichtete potentielle Schadenswert des entsprechenden Risikos. Das Gefährdungspotential eines Risikos wird in die drei Kategorien „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingestuft.

**RISIKOMATRIX DES VIB-KONZERNS**



**2. RECHNUNGSLEGUNGSBEZOGENES INTERNES KONTROLL- UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM**

Ziel des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems ist es sicherzustellen, dass die Rechnungslegung einheitlich und in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung nach HGB und den International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie gesellschaftsrechtlichen Vorschriften und internen Unternehmensrichtlinien und -prozessen erstellt wird.

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Gem. § 290 i.V.m. § 293 HGB ist die VIB Vermögen AG zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und eines Konzernlageberichts verpflichtet. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts liegen im Verantwortungsbereich des Vorstands.

Dazu gehören auch die Einrichtung und Aufrechterhaltung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontroll- und Risikomanagementsystems.

Das rechnungslegungsbezogene interne Kontroll- und Risikomanagementsystem ist Bestandteil des Risikomanagements des VIB-Konzerns. Alle rechnungslegungsbezogenen Risiken werden vom Risikobeauftragten des VIB-Konzerns überwacht und sind Bestandteil der regelmäßigen Risikoberichterstattung an den Vorstand und den Aufsichtsrat.

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

Mit Hilfe der hierfür eingesetzten Software finden automatisierte Plausibilitätsprüfungen statt. Rechnungslegungsrelevante Informationen werden laufend zwischen dem Leiter des Rechnungswesens und dem Vorstand ausgetauscht. Um mögliche Fehler und Abweichungen bei der Abschlusserstellung zu identifizieren und abzuwehren, wird bei allen wichtigen Vorgängen und Prozessen das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Danach darf keine einzelne Person für einen wichtigen Vorgang und Prozess allein verantwortlich sein. Durch die Verwendung von IT-Systemen mit automatisierten Zugriffskontrollen und integrierten Plausibilitätsprüfungen ist zudem eine automatisierte Kontrollstruktur etabliert, die zu jedem Zeitpunkt größtmögliche Datensicherheit gewährleisten soll. Alle internen Prozesse und Richtlinien im Rahmen der Abschlusserstellung werden regelmäßig auf ihre Effektivität geprüft und bei Bedarf an neue Anforderungen angepasst.

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

### 3. RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Risikolage der Gesellschaft vor allem aufgrund der sich ausbreitenden Corona-Krise erhöht. Dies hat Auswirkungen auf eine Reihe der im Folgenden dargestellten Einzelrisiken des Unternehmens.

#### UMFELD- UND BRANCHENRISIKEN

##### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Der Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland wird grundsätzlich auch von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Im Falle einer konjunkturellen Eintrübung besteht die Gefahr, dass sich die Investitionsbereitschaft der Unternehmen verringert. Dies könnte in der Folge zu einer geringeren Nachfrage nach Mietflächen, einem erhöhten Risiko von Leerständen sowie einem sinkenden Mietniveau führen.

Aufgrund der Ausbreitung des Corona-Virus hat sich die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland deutlich abgekühlt. Neben einem Rückgang bei den Exporten kam es in nahezu allen Bereichen des wirtschaftlichen Lebens, so auch im privaten Konsum und den Unternehmensinvestitionen,

zu großen Einbrüchen<sup>1</sup>. Mit der nun im Januar 2021 gestarteten Impfkampagne soll die Ausbreitung des Corona-Virus bis Mitte bzw. Ende 2021 gestoppt werden, so dass danach wieder mit einer schrittweisen Rückkehr in einen Normalzustand gerechnet werden kann. Wir rechnen jedoch für 2021, insbesondere im ersten Halbjahr, noch mit ggf. starken gesamtwirtschaftlichen Einschränkungen, die sich in der Folge auch negativ auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland auswirken können.

Um diesen Risiken entgegenzuwirken, setzt die VIB mit ihrer Immobilienstrategie seit jeher auf ein diversifiziertes Portfolio und ein bonitätsstarkes Mieterklientel. Um das Risiko langfristiger Leerstände möglichst gering zu halten, vereinbaren wir mit unseren Mietern grundsätzlich lange Mietvertragslaufzeiten sowie eine gute Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilien.

Aufgrund der weiterhin nur schwer abschätzbaren Folgen durch die Ausbreitung des Corona-Virus stufen wir ein gesamtwirtschaftliches Risiko für die VIB unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

##### STANDORTRISIKO

Bei der Akquisition sowie der Entwicklung von Immobilien können sich aus der Fehlbeurteilung der Immobilienlage, z. B. aufgrund einer sich ändernden Verkehrsinfrastruktur, oder der Fehleinschätzung des lokalen Mietmarktes, bestimmte Risiken ergeben. Dies könnte sich in der Folge negativ auf den Wert der Immobilien sowie die daraus erzielbaren Mieterlöse auswirken. Um solche Risiken zu begrenzen, erfolgt im Vorfeld jeder Transaktion eine umfassende Due Diligence. Darüber hinaus ermöglicht unser Inhouse-Portfolio-Management ein rechtzeitiges Erkennen von Veränderungen im Umfeld der Immobilien, so dass im Bedarfsfall schnell und effektiv mit entsprechenden Maßnahmen reagiert werden kann.

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

##### BEWERTUNGSRISIKO

Die Wertentwicklung von Immobilien unterliegt zahlreichen Faktoren, auf welche die VIB nur begrenzten Einfluss hat. Abhängig von der Entwicklung dieser Faktoren besteht das Risiko, dass sich der Wert des Immobilienportfolios verringern kann und die Gesellschaft Bewertungsverluste hinnehmen muss. Um genaue Erkenntnisse in Bezug auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios zu erhalten, wird einmal im Jahr der Marktwert aller Immobilien im Rahmen des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF) von einem unabhängigen externen Immobilien-Bewerter ermittelt. Die

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt

Werthaltigkeit des Immobilienportfolios hängt dabei von diversen Faktoren ab – beispielsweise der infrastrukturellen Anbindung und dem allgemeinen Zustand eines Objekts, der Höhe der erzielbaren Mieteinnahmen oder aber der Restlaufzeit der Mietverträge.

Zu den wesentlichen exogenen Risiken, auf welche die Gesellschaft keinen Einfluss hat, zählen z. B. konjunkturelle Veränderungen, die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus und die Inflation. Als Folge daraus kann es zu einer abnehmenden Nachfrage nach Gewerbeimmobilien, insgesamt sinkenden Mietniveaus sowie steigenden Leerstandsquoten kommen. Darüber hinaus hängt der Wert einer Immobilie auch von internen Faktoren, wie z. B. dem Zustand des Objekts oder der Restlaufzeit der Mietverträge ab.

Um diese Risiken zu minimieren, ist das Immobilienportfolio der VIB sowohl regional als auch branchenspezifisch diversifiziert. Darüber hinaus ermöglicht die Inhouse-Verwaltung unserer Immobilien einen engen Kontakt zu unseren Mietern, so dass im Bedarfsfall schnell auf Probleme und sich ändernde Mieter-Anforderungen reagiert werden kann.

Aufgrund der nur schwer absehbaren wirtschaftlichen Folgen durch die Corona-Krise stufen wir das Risiko einer substantziellen Abwertung des Immobilienportfolios unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

## LEISTUNGSWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

### LEERSTANDS- UND MIETAUSFALLRISIKO

Als langfristiger Immobilienbestandhalter unterliegen wir einem gewissen Mietausfall- und Leerstandsrisiko.

Durch eine konjunkturelle Abkühlung der Wirtschaft könnte sich die Nachfrage nach Mietflächen verringern. In der Folge könnten auch die Mietpreise zurückgehen, was zu niedrigeren Mieterlösen für die VIB führen würde. Zudem besteht das Risiko eines Mietausfalls durch temporäre Zahlungsschwierigkeiten oder Insolvenz eines Mieters.

Zur frühzeitigen Erkennung von Zahlungsschwierigkeiten werden Mietforderungen laufend überprüft und auftretende Mietrückstände zeitnah bearbeitet. Ferner wird bereits beim Erwerb der Immobilien großer Wert auf eine gute Drittverwendungsmöglichkeit gelegt. Dies erleichtert bei Ausfall eines Mieters die zeitnahe Anschlussvermietung des Objekts. Dank der genannten Maßnahmen liegt die Leerstandsquote der VIB seit Jahren konstant unter 3 % und erreichte zum 31. Dezember 2020 einen Wert von 2,5 %.

Aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie sehen wir ein erhöhtes Risiko, dass die Leerstände in den kommenden Monaten steigen könnten. Allerdings stufen wir das Leerstands- und Mietausfallrisiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

### PROJEKTENTWICKLUNGSRISIKO

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

Im Rahmen von Projektentwicklungen werden im Einzelfall auch Grundstücke erworben, für welche noch kein Baurecht besteht. Für den Fall, dass von den Behörden kein Baurecht erteilt wird, besteht das Risiko, dass das geplante Bauvorhaben nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden kann. Darüber hinaus besteht das Risiko, dass veranschlagte Investitions- bzw. Entwicklungsbudgets überschritten werden. Dies könnte zur Folge haben, dass die von der VIB kalkulierten Entwicklungsrenditen nicht mehr realisiert werden.

Im Rahmen des allgemeinen Baurisikos sind auch Verzögerungen bei der Fertigstellung der Immobilien nicht auszuschließen, wodurch die Übergabe an die Mieter nicht termingerecht erfolgen könnte. Dadurch könnte es zu temporären Mietausfällen sowie Schadenersatzforderungen der Mieter kommen.

Darüber hinaus unterliegt die Immobilienentwicklung einer Reihe weiterer Risiken, wie z. B. einer falschen Markt- und Wettbewerbseinschätzung, fehlerhafter Standortauswahl, Kontaminationsrisiken bei Grundstücken und Gebäuden, Verstoß gegen Denkmalschutz- und Umweltauflagen oder aber auch Bauausführungsmängel und Gewährleistungsansprüchen. Um allgemeine Projektentwicklungsrisiken zu minimieren, sowie die Fertigstellung der Objekte innerhalb der veranschlagten Zeit- und Kostenbudgets sicherzustellen, arbeitet die VIB bei größeren Bauvorhaben mit entsprechenden Generalunternehmen zusammen.

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

### **AKQUISITIONSRISIKO**

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

Im Zusammenhang mit Akquisitionsentscheidungen können bei der VIB auch Risiken, wie z. B. verdeckte Mängel bei der Gebäudesubstanz, ein zu hoher Kaufpreis, Probleme bei der prozessualen Eingliederung eines Objekts in den Konzernverbund, unerwartete Haftungsfälle oder aber auch Probleme mit dem neuen Mieter, entstehen.

Durch unsere mehr als 25-jährige Erfahrung als Immobilienbestandshalter und entsprechende Vernetzung in den gewerblichen Immobilienmarkt, versuchen wir dieses Risiko zu begrenzen. Zudem führen wir im Vorfeld jeder Transaktion eine technische, finanzielle sowie rechtliche Due Diligence durch.

Aktuell schätzen wir ein Akquisitionsrisiko für den VIB-Konzern unverändert zum Vorjahr als „gering“ ein.

### **KONZENTRATIONSRISIKO**

Das Immobilienportfolio der VIB ist hinsichtlich der Kernbranchen Logistik und Einzelhandel sowie in regionaler Hinsicht diversifiziert. Unsere Mieterklientel umfasst dabei kleine- und mittelständische Unternehmen ebenso wie international agierende Großkonzerne. Im Portfolio der VIB gibt es dabei einige Ankermieter, die auch mehrere Objekte angemietet haben. Dabei besteht das Risiko, dass einzelne Ankermieter in Zahlungsschwierigkeiten geraten könnten oder im schlechtesten Fall Insolvenz anmelden müssen. Diese wäre mit Zahlungsausfällen der Mieter und somit erheblichen negativen Einflüssen auf die Ertragslage des Unternehmens verbunden.

Um das Risiko unerwartet hoher Leerstände oder Mietausfälle zu begrenzen, legt die VIB den Fokus auf die Mieterauswahl sowie auf langlaufende Mietverträge. Die seit vielen Jahren niedrige Leerstandsquote von unter 3 % ist der Beleg für ein derartig ausgerichtetes Immobilienmanagement bei der VIB.

Da von den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise sowohl kleinere Einzelmietler sowie größere Mietergruppen betroffen sein können, stufen wir ein Konzentrationsrisiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

### **FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN**

#### **FINANZIERUNGSRIKIO**

Die langfristigen Folgen der Corona-Pandemie aber auch die Auswirkungen des Brexits und internationaler Handelsstreitigkeiten sind gegenwärtig kaum vorhersehbar. Aus Sicht des Vorstands könnte sich eine weitere Verschärfung der wirtschaftlichen Lage negativ auf den Bankensektor und somit das gesamte Finanzsystem auswirken. Dies könnte dazu führen, dass Banken eine restriktivere Kreditvergabepolitik verfolgen, höhere Gebühren veranlassen oder den Unternehmen notwendiges Kapital nur noch unzureichend oder gar nicht mehr zur Verfügung stellen. Für die VIB könnte das bedeuten, dass durch Schwierigkeiten bei der Finanzierung geplante Immobilienprojekte nicht oder nur noch mit zeitlicher Verzögerung realisiert werden können.

Im Rahmen der finanziellen Risiken unterliegen wir auch einem Liquiditätsrisiko. Unser Liquiditätsmanagement basiert auf einer täglichen Disposition unserer Bankkonten und einer rollierenden Liquiditätsplanung unter Berücksichtigung aller zahlungsrelevanten Sachverhalte. Insgesamt verfügt die VIB zum Stichtag über ausreichend liquide Mittel, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit im laufenden Geschäftsbetrieb zu gewährleisten.

Im Vergleich zum Vorjahr zeichnet sich durch die Corona-Krise ein gestiegenes Finanzierungsrisiko ab. In Folge des Shutdowns, der auch Teile unserer Mieter betrifft, sind Mietstundungen sowie teilweise Mietausfälle zu erwarten. Um die nötige Flexibilität zur Reaktion auf Liquiditätsausfälle sicherzustellen, reagiert die Gesellschaft mit der Ausschöpfung und Erhöhung von Finanzierungsspielräumen und einer Überprüfung und Optimierung anstehender Investitionsentscheidungen. Dies in Verbindung mit der Kapitalausstattung und der niedrigen Leerstandsquote sehen wir die Gesellschaft auch weiterhin gut aufgestellt.

Vor dem Hintergrund der Corona-Krise stufen wir ein Finanzierungsrisiko unverändert zum Vorjahr als „mittel“ ein.

**ZINSÄNDERUNGSRISSIKO**

Zur Finanzierung des Unternehmenswachstums wird die VIB auch zukünftig auf das Mittel der Fremdfinanzierung zurückgreifen. Somit ist die Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus in Deutschland von großer Bedeutung, da sich der Zinsaufwand für Immobiliendarlehen direkt auf die Ertragslage des Unternehmens auswirkt.

Ein Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus erhöht für die Gesellschaft das Risiko, dass sich sowohl die Zinskonditionen für die Finanzierung neuer Immobilienprojekte als auch die Zinskonditionen für aus der Zinsbindung laufender Bestandsdarlehen verschlechtern.

Um möglichst gut gegen kurz- und mittelfristige Zinsschwankungen abgesichert zu sein, schließen wir zur Finanzierung von Immobilienprojekten hauptsächlich Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von überwiegend zehn Jahren ab. Ergänzt werden diese im Finanzierungsmix fallweise durch Schuldscheindarlehen mit einer fixen Laufzeitvereinbarung.

Vor dem Hintergrund des aktuell niedrigen Zinsniveaus nehmen wir aber auch Kredite mit variablen Zinsvereinbarungen in Anspruch, die sich etwa am EURIBOR orientieren. Bezogen auf das Gesamtvolumen der Darlehensverbindlichkeiten im VIB-Konzern lag der Anteil der variabel verzinsten Darlehen zum 31. Dezember 2020 bei kleiner 10 %.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate rechnen wir nicht mit einem signifikanten Anstieg des Kapitalmarktzins. Wir schätzen daher mögliche Auswirkungen eines Zinsänderungsrisikos auf die Ertragslage der VIB analog zum Vorjahr als „gering“ ein.

**WECHSELKURSRISSIKO**

Bei Darlehen, Krediten und Beteiligungen an ausländischen Tochtergesellschaften besteht grundsätzlich das Risiko von Währungsschwankungen. Zum 31. Dezember 2020 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 in der Vergangenheit für einige Darlehen mit variabler Verzinsung Zinsswaps abgeschlossen. Sämtliche Zinsswaps der VIB endeten zum 30. September 2020.

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

**SONSTIGE RISIKEN****RECHTS- UND VERTRAGSRISSIKEN**

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

Die VIB und ihre Tochtergesellschaften könnten auch an Gerichtsverfahren beteiligt sein, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Entwicklung oder der Veräußerung von Immobilien und Grundstücken stehen. Solche Verfahren könnten negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage des Unternehmens haben. Derzeit ist die VIB an keinem Gerichtsverfahren beteiligt, welches erheblichen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens haben könnte.

Als Unternehmen ist die VIB auch auf die Einhaltung von Compliance-Standards (geltende Gesetzesregelungen sowie interne Unternehmensrichtlinien wie z. B. der Verhaltenskodex und die Antikorruptionsrichtlinie) durch alle Mitarbeiter und das Management angewiesen. Eine Nichteinhaltung könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit sowie Reputationsschäden nach sich ziehen. Für die Einhaltung der Compliance-Standards ist bei der VIB eine Compliance-Organisation eingerichtet, die sowohl interne Richtlinien und Prozessvorgaben definiert als auch die Schulung Compliance-bezogener Themen für alle Mitarbeiter des VIB-Konzerns umfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine Verstöße gegen Compliance-Richtlinien im VIB-Konzern gemeldet.

Als Immobilienbestandhalter könnten der VIB Vertragsrisiken entstehen, die Vereinbarungen mit Mietern, Kunden und sonstigen Geschäftspartner betreffen (z. B. Miet- und Kaufverträge, Verträge mit Generalunternehmen, Dienstleistungs- und Beraterverträge, etc.). Um diese Risiken zu minimieren, werden alle Verträge einer internen und bei Bedarf auch externen Überprüfung unterzogen.

Aktuell sind keine gravierenden Rechts- und Vertragsrisiken bekannt, die eine Gefahr für die Gesellschaft darstellen könnten. Wir stufen dieses Risiko daher, analog zum Vorjahr, als „gering“ ein.

#### **REGULATORISCHES RISIKO**

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

Im Jahr 2016 ist die EU-Marktmissbrauchsverordnung „MAR“ (Verordnung Nr. 596/2014 des Europäischen Parlaments und des Rates) in Kraft getreten. Danach gelten auch für Freiverkehrsemitenten, wie der VIB Vermögen AG, erweiterte Publizitätspflichten sowie verschärfte Sanktionen im Falle eines Verstoßes gegen diese Regularien.

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

Die VIB unterliegt in einem dynamischen wirtschaftlichen Umfeld einem Steuerrisiko aufgrund sich ändernder Steuergesetze und Steuerrechtsprechung. Dies trifft bei der VIB insbesondere auf den Bereich der Ertrags- und Umsatzsteuergesetze zu. Bei einer fehlerhaften Darstellung von Steuersachverhalten gegenüber den Finanzbehörden könnte die Steuerbelastung und somit die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft beeinträchtigt werden. Bei bisherigen Betriebsprüfungen sind durch die Finanzbehörden keine Beanstandungen aufgetreten, die zu einer nennenswert erhöhten Steuerbelastung für die VIB geführt haben.

Darüber hinaus beschäftigen wir uns mit vielen weiteren kapitalmarktrechtlichen und regulatorischen Themen wie z. B. dem in 2019 verabschiedeten Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II), der AIFM-Richtlinie (Alternative Investment Fund Manager Directive) oder der seit 2018 geltenden Richtlinie MIFID II (Markets in Financial 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.

Mit Änderungen im regulatorischen Umfeld könnten für die VIB Risiken verbunden sein, die sich negativ auf die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens auswirken. Darüber hinaus könnten der Gesellschaft zusätzliche Kosten für externe Beratung oder Schulungsmaßnahmen entstehen.

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

#### **SCHADENSRISIKO**

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

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

Die VIB schätzt die negativen Folgen eines Schadensrisikos für die Gesellschaft analog zum Vorjahr als „gering“ ein.

**PERSONALRISIKO**

Die Abwanderung von Mitarbeitern könnte zu einem Know-how-Verlust führen und die Nachbesetzung sowie die Einarbeitung von Fach- und Führungskräften könnte das operative Tagesgeschäft beeinträchtigen.

Wir begegnen diesem Risiko mit einem leistungsgerechten Vergütungssystem sowie der Gewährung von Arbeitgeberzusatzleistungen wie einer betrieblich finanzierten Altersvorsorge. Darüber hinaus bietet die VIB Ausbildungsmöglichkeiten an, seit 2013 ist die VIB ein von der Industrie- und Handelskammer (IHK) zertifizierter Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute.

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

**IT-RISIKO**

Alle wesentlichen Geschäftsabläufe im VIB-Konzern stützen sich auf IT-Systeme, weshalb das Unternehmen einem IT-Risiko unterliegt. Der Verlust des Datenbestands oder ein längerer Ausfall der IT-Systeme könnte die Geschäftsabläufe beeinträchtigen.

Um sich gegen dieses Risiko zu schützen, entwickeln wir unsere IT-Systeme laufend weiter und nutzen dafür auch die Hilfe externer Dienstleister. Die Sicherung geschäftsrelevanter Daten erfolgt täglich. Sollte es zu einem Ausfall der Hard- oder Software kommen, so sind in Form von Notfallkonzepten die Voraussetzungen gegeben, um in kurzer Zeit die Einsatzfähigkeit der Systeme und Daten wiederherzustellen.

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

In einer zunehmend vernetzten und globalisierten Welt nimmt auch das Risiko digitaler Angriffe auf die IT-Landschaft eines Unternehmens immer weiter zu. So hat auch die VIB in Folge der Corona-Krise den Mitarbeitern die Möglichkeit gegeben, im Home-Office zu arbeiten. Ein Cyber-Zwischenfall könnte in diesem Zusammenhang zu einem längeren Ausfall der Systeme aber auch dem Verlust oder Diebstahl von sensiblen Unternehmensdaten führen. Dies wäre mit finanziellen Verlusten und Reputationsschäden für die VIB verbunden.

Allumfassenden Schutz vor IT-Risiken kann es für ein Unternehmen nicht geben. Trotzdem hat die VIB Maßnahmen etabliert, die einen Schutz der verarbeiteten Daten sowie der eingesetzten IT-Systeme gewährleisten sollen.

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

**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. Nach unserer Einschätzung zeigt sich die aktuelle Risikolage aufgrund der Corona-Krise in einigen Risikobereichen des VIB-Konzerns weiterhin erhöht. Trotzdem sind aus Sicht des Vorstands aktuell keine gravierenden Risiken erkennbar, die unmittelbar eine Gefahr für den Fortbestand des Unternehmens darstellen könnten.

**CHANCENBERICHT**

Neben einem effizienten Risikomanagement ist für den Geschäftserfolg des VIB-Konzerns auch die Wahrnehmung sich bietender Chancen von großer Bedeutung. Dabei ist es wichtig, dass Chancen möglichst frühzeitig identifiziert und bewertet und entsprechend den personellen und finanziellen Ressourcen des Unternehmens umgesetzt werden. Ziel der VIB ist dabei stets ein möglichst ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiken und Chancen, um im Sinne aller Stakeholder den Unternehmenswert langfristig zu steigern.

Nach Aussage von Jones Lang Lasalle werden Investoren aufgrund des niedrigen Zinsniveaus weiterhin stark nach Anlagegelegenheiten auf dem deutschen Immobilienmarkt suchen<sup>1</sup>. Hier sehen wir als Immobilienbestandhalter die Chance, auch zukünftig nachhaltig und profitabel zu wachsen. Um unsere geplanten Entwicklungsrenditen zu realisieren, wollen wir bei Projektentwicklungen auch weiterhin von unserer Inhouse-Expertise sowie unserem Netzwerk, gerade im wirtschaftsstarken süddeutschen Raum, profitieren.

<sup>1</sup> Quelle: Jones Lang Lasalle (JLL) Immobilienmarktüberblick 2020

Eine wesentliche Säule unseres Geschäftsmodells ist die Verwaltung unseres Immobilienportfolios durch eigene Mitarbeiter der VIB. Wir sehen auch zukünftig die Chance, dass durch das Inhouse-Management ein hoher Qualitätsstandard unserer Objekte sowie niedrige Leerstandsquoten und lange Mietvertragsrestlaufzeiten erreicht werden können.

Das Immobilienportfolio der VIB umfasst mittlerweile 113 Objekte mit einer Gesamtnutzfläche von 1,29 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 auf Bestandsflächen, neue vermietbare Flächen zu schaffen. Dies bietet der VIB die Chance, zusätzliche Mieterlöse 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 Netzwerk zu den finanzierenden Banken aufgebaut. Dadurch, und nicht zuletzt dank des weiterhin günstigen Zinsumfelds, sind wir in der Lage, für Neu- und Anschlussfinanzierung unserer Immobilienprojekte entsprechende Konditionen zu vereinbaren. Unsere bevorzugte Finanzierungsart sind Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen von zehn Jahren. Aber auch Schuldscheindarlehen oder kurzfristig variable Darlehen, die sich am EURIBOR orientieren, kommen zum Einsatz und sind eine gute Ergänzung unseres Fremdkapitalmix.

Andererseits nutzen wir als im Freiverkehr notiertes Unternehmen auch die Möglichkeiten der Eigenkapitalfinanzierung. Durch den aktiven Dialog mit dem Kapitalmarkt, der hohen Transparenz gegenüber unseren Investoren und Analysten können wir bei Bedarf auf alle Formen der Eigenkapitalfinanzierung, wie z. B. Pflichtwandelanleihen oder Kapitalerhöhungen zurückgreifen.

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

## **ZUSAMMENFASSEND DARSTELLUNG DES CHANCENBERICHTS**

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



# PROGNOSEBERICHT

Bei der Planung für das Geschäftsjahr 2021 spielen mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf die Ertragslage der Gesellschaft eine wichtige Rolle. Basierend auf den Erfahrungen des abgelaufenen Geschäftsjahres kalkulieren wir für das laufende Geschäftsjahr 2021 konzernweit mit ertragswirksamen Mietausfällen in Höhe von ca. 0,5 Mio. EUR. In welcher Höhe diese Corona-bedingten Mietausfälle tatsächlich das Ergebnis der Gesellschaft belasten werden, wird jedoch erst im Verlauf bzw. Ende des Jahres 2021 feststehen und ist stark abhängig von den behördlich verordneten Lockdowns.

Die Umsatzplanung wurde auf Basis der Bestandsobjekte zum 31. Dezember 2020 durchgeführt. Des Weiteren sind anteilige Umsatzerlöse von Objekten berücksichtigt, die im Laufe des Jahres 2021 fertiggestellt werden. Basierend auf diesen Annahmen rechnen wir für das laufende Geschäftsjahr 2021 mit Umsatzerlösen von 99,0 bis 105,0 Mio. EUR (2020: 94,2 Mio. EUR).

Für 2021 rechnen wir unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen mit einem EBT vor Bewertungseffekten und Sondereinflüssen zwischen 61,0 und 65,0 Mio. EUR (2020: 57,7 Mio. EUR). Beim FFO erwarten wir für das laufende Jahr ein Ergebnis in der Bandbreite von 54,0 bis 58,0 Mio. EUR (2020: 50,4 Mio. EUR).

Unter den getroffenen Annahmen rechnen wir für das Ende des laufenden Geschäftsjahres 2021 mit einer Leerstandsquote im niedrigen einstelligen Prozentbereich (31.12.2020: 2,5 %). Da auch mittelfristig nicht mit steigenden Zinsen zu rechnen ist, erwarten wir bis zum 31. Dezember 2021 eine weitere leichte Reduzierung des Durchschnittszinssatzes für unsere Darlehensverbindlichkeiten (31.12.2020: 1,77 %).

Die Prognose für das laufende Geschäftsjahr soll ein möglichst realistisches Bild der erwarteten Geschäftsentwicklung des VIB-Konzerns darstellen, auch unter Berücksichtigung der aktuellen Corona-Pandemie. Sollten die negativen Auswirkungen der Pandemie aus derzeit nicht vorhersehbaren Gründen stärker ausfallen als erwartet, so könnte sich nach Auffassung des Vorstands eine Abweichung zu dieser Prognose ergeben.

Neuburg/Donau, den 19. April 2021

Martin Pfandzelter  
(Vorstandsvorsitzender, CEO)

Holger Pilgenröther  
(Vorstand, CFO)



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

## 66

### **KONZERNABSCHLUSS**

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

## 74

### **KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020**

- 74 A. Allgemeine Angaben  
und Darstellung des  
Konzernabschlusses
- 75 B. Anwendung der IFRS
- 78 C. Konsolidierungskreis und  
Rechnungslegungsmethoden
- 96 D. Erläuterungen zur Gewinn- und  
Verlustrechnung und zur Bilanz
- 132 Bestätigungsvermerk des  
unabhängigen Abschlussprüfers

# IFRS-KONZERN- GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
<b>Umsatzerlöse</b>	D.1	<b>94.207</b>	<b>90.995</b>
Sonstige betriebliche Erträge	D.2	1.466	1.645
<b>Summe der betrieblichen Erträge</b>		<b>95.673</b>	<b>92.640</b>
Wertänderungen von Investment Properties	D.3	22.323	22.319
Aufwendungen für Investment Properties	D.4	-17.377	-16.057
Personalaufwand	D.5	-4.216	-3.861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	D.6	-1.851	-1.775
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>		<b>94.552</b>	<b>93.266</b>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	D.7	-329	-313
<b>Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>94.223</b>	<b>92.953</b>
Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	118	450
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	D.9	0	18
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	D.10	-14.134	-14.968
Aufwand aus Garantiedividende	D.11	-166	-166
<b>Ergebnis vor Steuern (EBT)</b>		<b>80.041</b>	<b>78.287</b>
Ertragsteuern	D.12	-12.772	-12.876
<b>Konzernergebnis</b>		<b>67.269</b>	<b>65.411</b>
Anteil Konzernaktionäre am Ergebnis		65.875	63.159
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am Ergebnis	D.13	1.394	2.252
<b>ERGEBNIS JE STAMMAKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.14	2,39	2,29
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>2,39</b>	<b>2,29</b>
<b>VERWÄSSERTES ERGEBNIS JE AKTIE (IN EUR)</b>			
Ergebnis aus fortgeführten Aktivitäten	D.14	2,39	2,29
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie</b>		<b>2,39</b>	<b>2,29</b>

# IFRS-KONZERN- GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	2020	2019
<b>Konzernergebnis</b>		<b>67.269</b>	<b>65.411</b>
<b>Übriges Ergebnis</b>			
In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbständigen Tochtergesellschaften		-6	86
Ertragsteuereffekt		0	0
		<b>-6</b>	<b>86</b>
Cash Flow Hedges – Wertveränderungen effektiver Sicherungsbeziehungen		1.161	1.747
Ertragsteuereffekt	D.21	-167	-250
		<b>994</b>	<b>1.497</b>
<b>In Folgeperioden in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>988</b>	<b>1.583</b>
In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis			
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne		-159	-365
Ertragsteuereffekt	D.21	26	58
		<b>-133</b>	<b>-307</b>
<b>In Folgeperioden nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umzugliederndes übriges Ergebnis</b>		<b>-133</b>	<b>-307</b>
<b>Übriges Ergebnis nach Steuern</b>		<b>855</b>	<b>1.276</b>
<b>Gesamtergebnis nach Steuern</b>		<b>68.124</b>	<b>66.687</b>
Vom Gesamtergebnis entfallen auf:			
Konzernaktionäre		66.706	64.400
nicht beherrschende Aktionäre		1.418	2.287

# IFRS-KONZERN-BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2020

## AKTIVA

IN TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte		18	2
Sachanlagen	D.16	11.136	10.031
Investment Properties	D.17	1.368.001	1.296.352
Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	D.18	14.230	11.941
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>		<b>1.393.385</b>	<b>1.318.326</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	D.19	3.739	3.555
Bankguthaben und Kassenbestände	D.20	39.363	36.738
Aktive Rechnungsabgrenzung		2.769	1.112
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	D.17	14.900	0
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>		<b>60.771</b>	<b>41.405</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.454.156</b>	<b>1.359.731</b>

**PASSIVA**

IN TEUR	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>			
	D.21		
Gezeichnetes Kapital		27.580	27.580
Kapitalrücklage		191.218	191.218
Gewinnrücklagen		95.106	85.559
Kumulierte Ergebnisse		285.428	248.539
Cash Flow Hedges		0	-929
Fremdwährungsumrechnung		16	22
<b>Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital</b>		<b>599.348</b>	<b>551.989</b>
Anteile nicht beherrschender Gesellschafter		25.830	25.306
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>625.178</b>	<b>577.295</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.22	717.894	680.915
Derivative Finanzinstrumente	D.23	0	1.161
Latente Steuern	D.24	66.974	59.824
Pensionsrückstellungen	D.25	3.328	2.928
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>788.196</b>	<b>744.828</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzschulden	D.26	30.053	27.687
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	D.28	241	1.669
Verbindlichkeiten ggü. Beteiligungsunternehmen	D.29	827	827
Sonstige Verbindlichkeiten	D.30	9.369	7.298
Passive Rechnungsabgrenzung		292	127
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>40.782</b>	<b>37.608</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>1.454.156</b>	<b>1.359.731</b>

# IFRS-KONZERN- KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
<b>A. Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>			
Jahresergebnis (nach Steuern)		67.269	65.411
+/- Zinsergebnis	D.9, 10	14.134	14.950
+/- Ertragsteueraufwand	D.12	12.772	12.876
+/- Abschreibungen/Zuschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	D.7	329	312
+/- Zunahme/Abnahme Rückstellungen		400	565
+/- Wertänderungen von Investment Properties	D.3	-22.323	-22.319
+/- Ergebnis aus at-equity bewerteten Beteiligungen	D.8	-118	-450
+/- gezahlte Ertragsteuern		-7.191	-4.422
<b>Betriebsbedingter Cash Flow nach Steuern (vor Zinsaufwand)</b>		<b>65.272</b>	<b>66.923</b>
+/- Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-160	-365
+/- Veränderungen der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, die nicht der Investitionstätigkeit zuzuordnen sind		-2.031	2.399
+/- Veränderung der Schulden, die nicht der Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		2.236	168
<b>Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit (vor Zinsaufwand)</b>		<b>65.317</b>	<b>69.125</b>
<b>B. Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>			
- Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte		-20	-2
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	D.16	-1.430	-2.301
- Auszahlungen für Investitionen in Investment Properties	D.17	-65.542	-93.051
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	D.18	-2.170	-5.317
- Auszahlungen für Erwerb von Tochterunternehmen		0	-9.201
+ Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und der Investment Properties		1.500	11.575
<b>Cash Flow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-67.662</b>	<b>-98.297</b>



IN TEUR	Anhang	01.01.– 31.12.2020	01.01.– 31.12.2019
<b>C. Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten	D.32	66.000	107.500
– Auszahlungen an Unternehmenseigner und nicht beherrschende Gesellschafter (Dividenden)	D.14	–20.241	–18.823
– Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzkrediten	D.32	–26.655	–40.011
+/- Einzahlungen nicht beherrschender Gesellschafter		0	1.115
+ erhaltene Zinsen	D.9	0	18
+ erhaltene Dividenden		0	64
– gezahlte Zinsen	D.10	–14.134	–14.968
<b>Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>4.970</b>	<b>34.895</b>
<b>D. Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>			
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes			
+/- Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit		65.317	69.125
+/- Cash Flow aus der Investitionstätigkeit		–67.662	–98.297
+/- Cash Flow aus der Finanzierungstätigkeit		4.970	34.895
<b>Veränderung Cash Flow</b>		<b>2.625</b>	<b>5.723</b>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode (liquide Mittel)	D.20	36.738	31.015
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	D.20	<b>39.363</b>	<b>36.738</b>

# IFRS-KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

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

IN TEUR

---

**Stand 01.01.2020**

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

**Gesamtergebnis**

---

Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Ausschüttungen

**Stand 31.12.2020**

**FÜR DEN ZEITRAUM VOM 1. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019**

---

**Stand 01.01.2019**

Periodenergebnis

Übriges Ergebnis

**Gesamtergebnis**

---

Einstellungen in Gewinnrücklagen

Erstkonsolidierung VST GmbH

Ausschüttungen

**Stand 31.12.2019**

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Kumulierte Ergebnisse	Rücklage Cash Flow Hedges	Rücklage für Fremdwährungsumrechnung	Auf die Anteilseigner des Mutterunternehmens entfallendes Eigenkapital	Anteil nicht beherrschender Gesellschafter	Anhang D.21 Konzern-Eigenkapital
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>85.559</b>	<b>248.539</b>	<b>-929</b>	<b>22</b>	<b>551.989</b>	<b>25.306</b>	<b>577.295</b>
0	0	0	65.875	0	0	65.875	1.394	67.269
0	0	0	-133	970	-6	831	24	855
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.742</b>	<b>970</b>	<b>-6</b>	<b>66.706</b>	<b>1.418</b>	<b>68.124</b>
0	0	0	0	-41	0	-41	41	0
0	0	9.547	-9.547	0	0	0	0	0
0	0	0	-19.306	0	0	-19.306	-935	-20.241
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>95.106</b>	<b>285.428</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>599.348</b>	<b>25.830</b>	<b>625.178</b>

<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>
0	0	0	63.159	0	0	63.159	2.252	65.411
0	0	0	-303	1.458	86	1.241	35	1.276
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62.856</b>	<b>1.458</b>	<b>86</b>	<b>64.400</b>	<b>2.287</b>	<b>66.687</b>
0	0	9.070	-9.070	0	0	0	0	0
0	0	723	0	0	0	723	1.115	1.838
0	0	0	-17.927	0	0	-17.927	-896	-18.823
<b>27.580</b>	<b>191.218</b>	<b>85.559</b>	<b>248.539</b>	<b>-929</b>	<b>22</b>	<b>551.989</b>	<b>25.306</b>	<b>577.295</b>

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

## A. ALLGEMEINE ANGABEN UND DARSTELLUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

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

Die Muttergesellschaft des VIB-Konzerns, die VIB Vermögen AG, wird entsprechend den Größenklassen des § 267 HGB als große Kapitalgesellschaft klassifiziert. Die Notierung der Aktien der Gesellschaft im Freiverkehr stellt keine Notierung im Sinne des § 2 Abs. 11 des Wertpapierhandelsgesetzes dar.

Kernkompetenzen des Konzerns sind der Zukauf, die Entwicklung und die Verwaltung eigener Immobilien sowie die Beteiligung an Gesellschaften mit Immobilienvermögen. Als Bestandhalter für gewerbliche Immobilien im süddeutschen Raum hat der VIB-Konzern in den vergangenen Jahren ein renditestarkes Immobilien-Portfolio aufbauen können. Dabei liegt der Investitionsfokus auf zukunftssträchtigen und wachstumsstarken Regionen in Süddeutschland.

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

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

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

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

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

Anteile nicht beherrschender Gesellschafter sind Bestandteil des Konzerneigenkapitals.

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

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

## B. ANWENDUNG DER IFRS

Die VIB AG hat alle herausgegebenen Standards (IFRS, IAS) des International Accounting Standards Board (IASB) und Interpretationen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRS-IC) bzw. Standing Interpretations Committee (SIC), welche zum 31. Dezember 2020 in der EU in Kraft waren, angewandt. Die entsprechenden Übergangsvorschriften sind beachtet worden. Der Konzernabschluss wurde um weitere nach HGB bzw. AktG erforderliche Erläuterungen ergänzt.

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

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
Änderung an IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
Änderungen an IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Reform der Referenzzinssätze – Phase 1	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
Änderungen an IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juni 2020 beginnen
Änderungen an IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen
Sonstige	Änderungen der Verweise auf das Rahmenkonzept für Finanzberichterstattung	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2020 beginnen

### ÄNDERUNGEN AN IFRS 3 – DEFINITION EINES GESCHÄFTSBETRIEBS

Der IASB veröffentlichte im Oktober 2018 Änderungen der Definition eines Geschäftsbetriebs im IFRS 3. Hierdurch soll den Unternehmen die Entscheidung erleichtert werden, ob eine erworbene Gruppe von Aktivitäten und Vermögenswerten einen Geschäftsbetrieb darstellt. Die Änderungen sind prospektiv auf Transaktionen anzuwenden, die am oder nach dem Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung der Änderungen stattgefunden haben. Da im Berichtszeitraum keine Aktivitäten erfolgten, die unter diesen Standard fallen, ergeben sich für den Konzern keine Auswirkungen.

## ÄNDERUNGEN AN IFRS 9, IAS 39 UND IFRS 7 – REFORM DER REFERENZZINSSÄTZE

Im September 2019 veröffentlichte das IASB Änderungen zum IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7. Ziel der Änderungen war eine Reform der Zinssatz-Benchmarks vor dem Hintergrund der jüngsten Marktentwicklungen verschiedener Referenzzinssätze, welche bestimmte Hedge-Accounting-Vorschriften betreffen. Da der Konzern derzeit keine Sicherungsinstrumente im Zinsbereich einsetzt, hatten diese Änderungen im laufenden Geschäftsjahr keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss, könnten jedoch auf Transaktionen in der Zukunft anwendbar werden.

## ÄNDERUNGEN AN IFRS 16 – MIETZUGESTÄNDNISSE IM ZUSAMMENHANG MIT COVID-19

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

## ÄNDERUNGEN AN IAS 1 UND IAS 8 – DEFINITION VON WESENTLICHKEIT

Die Änderungen an IAS 1 und IAS 8 Definition von Wesentlichkeiten wurden im Oktober 2018 durch das IASB veröffentlicht. Ziel der Änderungen ist eine Vereinheitlichung und Präzisierung des Begriffs der Wesentlichkeit. Informationen sind demnach wesentlich, wenn das Weglassen, die Verschleierung oder fehlerhafte Darstellung den Adressaten dieses Abschlusses in der Beurteilung der Finanzinformationen beeinflussen kann. Durch die Vereinheitlichung der Definition des Begriffs „Wesentlichkeit“ kam es zu keiner Auswirkung im Konzern.

Alle weiteren geänderten Standards haben keine Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns, da die Änderungen häufig nur der Klarstellung von Dokumentationen oder Ausweisfragen dienen bzw. keine Geschäftsvorfälle innerhalb des Konzerns betreffen.

Das IASB hat die nachfolgend aufgelisteten **Standards und Interpretationen veröffentlicht, die bereits in EU-Recht übernommen wurden, aber im Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren.** Der Konzern wendet diese Standards und Interpretationen nicht vorzeitig an.

<b>Standards bzw. Interpretationen</b>	<b>Inhalt der Standards bzw. Interpretationen</b>	<b>verpflichtend anzuwenden</b>
Änderung an IFRS 4	Verlängerung der vorübergehenden Befreiung von der Anwendung des IFRS 9	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen
Änderung an IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 und IFRS 4	Reform des Zinssatz-Benchmarks (IBOR-Reform) – Phase 2	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2021 beginnen

## ÄNDERUNGEN AN IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 UND IFRS 4 – REFORM DES ZINSSATZ-BENCHMARKS

Im August 2020 veröffentlichte das IASB Änderungen zum IFRS 9, IAS 39, IFRS 4 und IFRS 7. Ziel der Änderungen ist eine vorübergehende Erleichterung für den Fall, dass ein Referenzzinssatz durch einen alternativen nahezu risikofreien Zinssatz ersetzt wird und dies Auswirkungen auf die Finanzberichterstattung hat. Da im Konzern keine Referenzzinssätze durch risikofreie Zinssätze ersetzt wurden, hat diese Änderung des Standards keine Auswirkung auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns.

Der IASB hat nachfolgend aufgelistete Standards und Interpretationen veröffentlicht, die im Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden waren. Diese Standards und Interpretationen wurden von der EU noch nicht in Kraft gesetzt.

Standards bzw. Interpretationen	Inhalt der Standards bzw. Interpretationen	verpflichtend anzuwenden
IFRS 17	Versicherungsverträge und Änderungen an IFRS 17	für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderung an IAS 16	Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten für die Erfüllung eines Vertrages	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
	Jährliches Verbesserungsverfahren (2018–2020)	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2022 beginnen
Änderungen an IAS 1	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2023 beginnen
Änderungen an IFRS 16	Mietzugeständnisse im Zusammenhang mit COVID-19	für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. April 2021 beginnen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die Bewertung des Immobilienbestands wird ein externer Bewerter beauftragt. Die Entscheidung dafür wird jährlich vom Vorstand neu getroffen. Entscheidende Kriterien für die Auswahl des 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.

## **ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

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

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2020 sind – unverändert zum Vorjahr – folgende Gesellschaften als assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bilanziert:

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

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

## **ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTEN EINGESTUFTE VERMÖGENSWERTE**

Die Umgliederung langfristiger Vermögenswerte in zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte wird vorgenommen, wenn der zugehörige Buchwert überwiegend durch ein Veräußerungsgeschäft und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert wird. Damit dies der Fall ist, muss der Vermögenswert im gegenwärtigen Zustand zu Bedingungen, die für den Verkauf derartiger Vermögenswerte gängig und üblich sind, sofort veräußerbar und eine solche Veräußerung höchst wahrscheinlich sein sowie der Verkauf erwartungsgemäß innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt der Einstufung durchgeführt werden. Langfristige zur Veräußerung bestimmte Vermögenswerte und Veräußerungsgruppen werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Verkaufskosten bewertet.

## 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 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.

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

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

## ERTRAGSTEUERN

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

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

Latente Steuerverbindlichkeiten bzw. -forderungen werden nach der bilanzorientierten Vermögens- und 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 GEHALTENE IMMOBILIEN (INVESTMENT PROPERTIES)**

Aufgrund der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden alle fremdvermieteten Immobilien gemäß IAS 40 als Investment Properties behandelt. Bei Zugang erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. 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 AG in der Lage ist, den Zeitwert zu ermitteln, erfolgt der Ansatz zum Zeitwert. Dies erfolgt spätestens im Zeitpunkt der Fertigstellung der Immobilie.

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

## LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern beurteilt bei Vertragsbeginn, ob ein Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgelts für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

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

Der Konzern hat als Leasingnehmer nur Verträge in unwesentlichem Umfang abgeschlossen.

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

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

## **FINANZINSTRUMENTE**

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

## **FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

### **ERSTMALIGER ANSATZ UND BEWERTUNG**

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

Die Klassifizierung finanzieller Vermögenswerte bei der erstmaligen Erfassung hängt von den Eigenschaften der vertraglichen Cashflows der finanziellen Vermögenswerte und vom Geschäftsmodell des Konzerns zur Steuerung seiner finanziellen Vermögenswerte ab. Mit Ausnahme von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, die keine signifikante Finanzierungs Komponente 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 Finanzierungs Komponente enthalten oder für die der Konzern den praktischen Behelf angewandt hat, werden mit dem gemäß IFRS 15 ermittelten Transaktionspreis bewertet.

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

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



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

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

#### **FOLGEBEWERTUNG**

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

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

#### **AUSBUCHUNG**

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

#### **WERTMINDERUNG VON FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN**

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

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

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Vertragsvermögenswerten wendet der Konzern eine vereinfachte Methode zur Berechnung der erwarteten Kreditverluste an. Zu jedem Abschlussstichtag wird eine Risikovorsorge auf der Basis der Gesamtlaufzeit-ECL erfasst. Der Konzern hat eine Wertberichtigungsmatrix erstellt, die auf seiner bisherigen Erfahrung mit Kreditverlusten basiert und um zukunftsbezogene Faktoren, die für die Kreditnehmer und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spezifisch sind, angepasst wurde.

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

## **FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

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

### **ERSTMALIGER ANSATZ UND BEWERTUNG**

Finanzielle Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz als finanzielle Verbindlichkeiten, die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, als Verbindlichkeiten oder als Derivate, die als Sicherungsinstrument designiert wurden und als solche effektiv sind, klassifiziert.

Sämtliche finanziellen Verbindlichkeiten werden beim erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet, im Fall von Darlehen und Verbindlichkeiten abzüglich der direkt zurechenbaren Transaktionskosten.

### **FOLGEBEWERTUNG**

Die Folgebewertung finanzieller Verbindlichkeiten hängt folgendermaßen von deren Klassifizierung ab. Nach der erstmaligen Erfassung werden verzinsliche Darlehen unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Gewinne und Verluste werden erfolgswirksam erfasst, wenn die Verbindlichkeiten ausgebucht werden, außerdem im Rahmen von Amortisationen mittels der Effektivzinsmethode.

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

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

### **AUSBUCHUNG**

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

## DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE UND BILANZIERUNG VON SICHERUNGSBEZIEHUNGEN

### ERSTMALIGE ERFASSUNG UND FOLGEBEWERTUNG

Der Konzern 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 umgliedert.

## BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE

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

## EIGENKAPITAL

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

## RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden gemäß IAS 37 gebildet, soweit rechtliche oder faktische Verpflichtungen gegenüber Dritten bestehen, die in der Vergangenheit begründet sind, die künftig wahrscheinlich zu einem Abfluss von wirtschaftlich nutzbaren Ressourcen führen und deren Höhe verlässlich geschätzt werden kann.

Rückstellungen werden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach bestmöglicher Schätzung erforderlich ist, um alle gegenwärtigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag abzudecken. Künftige Ereignisse, die sich auf den zur Erfüllung einer Verpflichtung erforderlichen Betrag auswirken können, sind in den Rückstellungen berücksichtigt, sofern sie mit hinreichender objektiver Sicherheit vorausgesagt werden können und sofern diese Verpflichtungen aus Vorgängen der Vergangenheit resultieren. Der Aufwand zur Bildung der Rückstellung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Soweit bei Verpflichtungen erst nach mehr als einem Jahr mit Mittelabflüssen gerechnet wird, werden Rückstellungen zu einem Zinssatz vor Steuern abgezinst. Im Falle einer Abzinsung wird die durch Zeitablauf bedingte Erhöhung der Rückstellungen als Zinsaufwand erfasst.

## **PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN**

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

## **FREMDWÄHRUNGEN**

### **FUNKTIONALE WÄHRUNG UND BERICHTSWÄHRUNG**

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

Die funktionale Währung eines jeden Konzernunternehmens ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in welchem das Unternehmen tätig wird. Die Unternehmen stellen ihre Einzelabschlüsse in der funktionalen Währung auf. Dies ist für alle Unternehmen, mit Ausnahme 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 2020 zu erwarten.

## ANGABEN ZU TOCHTERUNTERNEHMEN

Zum 31. Dezember 2020 wurden neben dem Mutterunternehmen 14 (im Vorjahr 13) Gesellschaften in den Konzernabschluss der VIB Vermögen AG einbezogen.

In den Konzernabschluss einbezogene Tochtergesellschaften zum 31. Dezember 2020:

Gesellschaft	Sitz	Stimmrechts- und Kapitalanteil (in %)	
		31.12.20	31.12.19
Merkur GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
RV Technik s.r.o., CZ	Pilsen (Tschechien)	100,00	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
KIP Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
UFH Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	100,00	–/–
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	94,88	94,88
IPF 1 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
IPF 2 GmbH	Neuburg a. d. Donau	94,98	94,98
VST Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	89,90	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	75,00	75,00
Interpark Immobilien GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
VSI GmbH	Neuburg a. d. Donau	74,00	74,00
IVM Verwaltung GmbH	Neuburg a. d. Donau	60,00	60,00

Im Geschäftsjahr 2020 erweiterte sich der Kreis der Tochtergesellschaften durch Bargründung einer zusätzlichen Gesellschaft (BK Immobilien Verwaltung GmbH). Das Mutterunternehmen hält 100 % der Anteile an dieser Gesellschaft. Ansonsten kam es im Vergleich zum Vorjahr zu keinen weiteren Änderungen bei dem Kreis der Tochtergesellschaften.

Die ausgewiesenen Kapitalanteile entsprechen den dem Konzern zuzurechnenden Anteilsquoten. Es wird auch auf die Aufstellung des Anteilsbesitzes unter Punkt 46 verwiesen.

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

Die nachfolgende Tabelle enthält Einzelheiten zu den nicht 100 %-igen Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen. Es handelt sich dabei um Informationen aus den IFRS Reporting Packages der Gesellschaften.

Name des Tochterunternehmens	Sitz	Beteiligungs- und Stimmrechtsquote der nicht beherrschenden Anteile (in %)		Auf nicht beherrschende Anteile entfallender Gewinn oder Verlust (in TEUR)		Kumulierte nicht beherrschende Anteile (in TEUR)	
		31.12.20	31.12.19	2020	2019	31.12.20	31.12.19
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	Ingolstadt	5,12	5,12	201	344	6.504	6.235
Interpark Immobilien GmbH	Ingolstadt	26,0	26,0	1.343	693	7.380	6.474
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	Ingolstadt	25,0	25,0	–759	430	4.345	5.279
Tochterunternehmen mit unwesentlichen nicht beherrschenden Anteilen						7.601	7.318
<b>Gesamtsumme der nicht beherrschenden Anteile</b>						<b>25.830</b>	<b>25.306</b>

Die zusammenfassenden Finanzinformationen hinsichtlich der Tochterunternehmen des Konzerns, an denen wesentliche nicht beherrschende Anteile bestehen, sind nachfolgend angegeben. Die zusammenfassenden Finanzinformationen entsprechen den Beträgen vor konzerninternen Eliminierungen. Bei den langfristigen Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um die nach IAS 40 bewerteten Investment Properties.

**BBI BÜRGERLICHES BRAUHAUS IMMOBILIEN AG**

IN TEUR	<b>31.12.20</b>	31.12.19
Langfristige Vermögenswerte	229.452	227.165
Kurzfristige Vermögenswerte	6.935	3.158
Langfristige Schulden	105.660	109.373
Kurzfristige Schulden	17.182	11.798
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	107.734	103.566
Nicht beherrschende Gesellschafter	5.811	5.586
IN TEUR	<b>2020</b>	2019
Umsatzerlöse	15.470	14.678
Sonstige Erträge	643	3.489
Aufwendungen	-12.184	-12.665
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.929</b>	<b>5.502</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	3.728	5.220
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	201	282
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>3.929</b>	<b>5.502</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes sonstiges Ergebnis	441	652
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes sonstiges Ergebnis	24	35
<b>Gesamtes sonstiges Ergebnis</b>	<b>465</b>	<b>687</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	4.169	5.872
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	225	317
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.394</b>	<b>6.189</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	—	—
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	13.947	15.012
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	-1.948	-14.740
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-7.982	-11.977
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>4.017</b>	<b>-11.705</b>

**INTERPARK IMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.20</b>	31.12.19
Langfristige Vermögenswerte	51.081	47.791
Kurzfristige Vermögenswerte	1.252	1.386
Langfristige Schulden	22.920	23.253
Kurzfristige Schulden	1.027	1.026
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	21.005	18.425
Nicht beherrschende Gesellschafter	7.380	6.473
IN TEUR	<b>2020</b>	2019
Umsatzerlöse	3.773	3.621
Sonstige Erträge	3.290	440
Aufwendungen	-1.896	-1.394
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.167</b>	<b>2.667</b>
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	3.824	1.974
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	1.343	693
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>5.167</b>	<b>2.667</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	3.824	1.974
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	1.343	693
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.167</b>	<b>2.667</b>
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	437	424
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.929	2.899
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-3.106	-3.057
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-177</b>	<b>-158</b>



**ISG INFRASTRUKTURELLE GEWERBEIMMOBILIEN GMBH**

IN TEUR	<b>31.12.20</b>	31.12.19
Langfristige Vermögenswerte	31.549	37.169
Kurzfristige Vermögenswerte	211	313
Langfristige Schulden	8.357	15.138
Kurzfristige Schulden	6.049	1.256
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Anteil am Eigenkapital	13.015	15.817
Nicht beherrschende Gesellschafter	4.338	5.272
<hr/>		
IN TEUR	<b>2020</b>	2019
Umsatzerlöse	2.576	2.579
Sonstige Erträge	0	70
Aufwendungen	-5.611	-929
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>-3.035</b>	<b>1.720</b>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallender Jahresüberschuss	-2.276	1.290
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallender Jahresüberschuss	-759	430
<b>Gesamter Jahresüberschuss</b>	<b>-3.035</b>	<b>1.720</b>
<hr/>		
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>
<hr/>		
Auf die Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallendes Gesamtergebnis	-2.276	1.290
Auf die nicht beherrschenden Gesellschafter entfallendes Gesamtergebnis	-759	430
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-3.035</b>	<b>1.720</b>
<hr/>		
An die nicht beherrschenden Gesellschafter gezahlte Dividenden	175	175
Nettozahlungsströme aus betrieblicher Tätigkeit	2.143	2.180
Nettozahlungsströme aus Investitionstätigkeit	0	0
Nettozahlungsströme aus Finanzierungstätigkeit	-2.246	-2.255
<b>Nettozahlungsströme gesamt</b>	<b>-103</b>	<b>-75</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	2020	2019
Erlöse der Nettokalnmieten	82.109	79.200
Erlöse aus weiterbelasteter Grundsteuer und Gebäudeversicherung	2.275	2.120
Erlöse aus Betriebskosten	9.037	8.881
Übrige Erlöse	786	794
	<b>94.207</b>	<b>90.995</b>

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

Die weiterbelasteten Grundsteuern und Gebäudeversicherungen, aus denen der Mieter keinen separaten Nutzen zieht, werden als Erlöse aus Weiterbelastungen ausgewiesen.

Die korrespondierenden Kosten für den Bezug solcher Leistungen werden unter den Aufwendungen für Investment Properties ausgewiesen.

Die VIB kommt bezüglich der im Zusammenhang mit der Vermietung von Investment Properties an die Mieter berechneten Betriebskosten die Stellung eines Prinzipals statt eines Agenten zu. Insofern sind diese den Mietern berechneten Nebenkosten als Umsatzerlöse darzustellen.

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

### 2. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

IN TEUR	2020	2019
Übrige betriebliche Erträge	1.466	1.645
	<b>1.466</b>	<b>1.645</b>

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

### 3. WERTÄNDERUNGEN VON INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2020	2019
Zuschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	39.647	29.509
Abschreibungen aus Marktwertveränderungen IAS 40	-17.324	-7.190
	<b>22.323</b>	<b>22.319</b>

Renditeliegenschaften werden nach IAS 40 erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Da für die noch in Entwicklung befindlichen Objekte in den überwiegenden Fällen ein Zeitwert noch nicht zuverlässig zu ermitteln war, wurden diese mehrheitlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet und angesetzt.

Die Zuschreibungen in Höhe von TEUR 39.647 setzen sich wie folgt zusammen:

IN TEUR	2020	2019
Werterhöhungen bei Eigenentwicklungen und Zukäufen nach Abschluss der Entwicklung/Beginn der Objektnutzung	22.286	8.200
Werterhöhungen bei Bestandsobjekten	17.361	15.321
Werterhöhungen bei Anlagen im Bau	0	5.988
	<b>39.647</b>	<b>29.509</b>

### 4. AUFWENDUNGEN FÜR INVESTMENT PROPERTIES

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

IN TEUR	2020	2019
Grundstücksaufwendungen/Betriebskosten	12.788	11.919
Instandhaltungsaufwendungen	4.589	4.138
	<b>17.377</b>	<b>16.057</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 Versicherungsschädigungen ausgewiesenen Beträgen in Zusammenhang stehen.

### 5. PERSONALAUFWAND

IN TEUR	2020	2019
Löhne und Gehälter	3.373	3.115
Sozialabgaben	843	746
	<b>4.216</b>	<b>3.861</b>

Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl im VIB-Konzern beträgt ohne Berücksichtigung der beiden Mitglieder des Vorstandes 42 Personen (Vorjahr: 39). Davon waren 36 Personen (Vorjahr: 34) dem kaufmännischen Bereich und 6 Personen (Vorjahr: 5) dem gewerblichen Bereich (Hausmeister) zuzuordnen.

## 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen haben sich gegenüber dem Vorjahr von TEUR 1.775 leicht auf TEUR 1.851 erhöht. Diese Position setzt sich überwiegend aus den Kosten der allgemeinen Verwaltung, Rechts- und Beratungskosten, Aufwendungen für Investor Relations und Aufsichtsratsvergütungen zusammen.

## 7. ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE UND SACHANLAGEN

IN TEUR	2020	2019
Planmäßige Abschreibungen immaterielle Vermögenswerte	4	5
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagevermögen	325	307
	<b>329</b>	<b>312</b>

Der Anstieg bei den planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen von TEUR 307 im Vorjahr auf TEUR 325 im laufenden Jahr resultiert aus der Neuanschaffung von Sachanlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung.

## 8. ERGEBNIS AUS AT EQUITY BEWERTETEN BETEILIGUNGEN

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

IN TEUR	2020	2019
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG	-466	488
KHI Immobilien GmbH	-31	-33
WVI GmbH	615	-5
	<b>118</b>	<b>450</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

Sonstige Zinsen und ähnlichen Erträge sind im Geschäftsjahr nicht angefallen. Im Vorjahr ergab sich hier noch ein Betrag in Höhe von TEUR 18 und resultierte 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 14.134 (Vorjahr: TEUR 14.968) 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 12.966 (Vorjahr: TEUR 13.175).

## 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	2020	2019
Effektiver Ertragsteueraufwand	5.763	5.491
Latenter Ertragsteueraufwand	7.009	7.385
<b>Aufwand aus Ertragsteuern</b>	<b>12.772</b>	<b>12.876</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, wie auch bereits im Vorjahr, 15,825 %. Eventuelle Gewerbesteuereffekte werden im Rahmen der Überleitung als Überleitungssachverhalte erfasst.

IN TEUR	2020	2019
Ergebnis vor Ertragsteuern	80.041	78.287
Erwarteter Ertragsteuersatz: 15,825 %		
Erwarteter Ertragsteueraufwand	12.666	12.389
Steuern Vorjahre (laufende und latente)	35	0
Nutzung von nicht aktivierten Verlustvorträgen	-89	0
Steuereffekte aus Tochtergesellschaften und at equity-Beteiligungen	-19	-71
Körperschaftsteuer auf Ausgleichszahlung	26	26
Steuersatzunterschiede (Gewerbesteuer)	23	26
Steuerfreie Inlandsdividendenerträge (insb. § 8b KStG)	37	33
Steuerneutrale Effekte aus Abwertungen von positiven Erstkonsolidierungsvorgängen (IAS 12.22c)	0	202
Steuereffekte aus 6b-Rücklagen	188	245
Steuerlich nicht abziehbare Aufwendungen	21	20
Sonstiges	-116	6
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand</b>	<b>12.772</b>	<b>12.876</b>
Effektiver Steuersatz	15,96 %	16,45 %

### 13. ANTEIL NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER AM ERGEBNIS

Im Konzernergebnis von TEUR 67.269 (Vorjahr: TEUR 65.411) sind Gewinnanteile nicht beherrschender Gesellschafter (BBI Immobilien AG, IPF 1 GmbH, IPF 2 GmbH, VST Immobilien GmbH, ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Interpark Immobilien GmbH, VSI GmbH, IVM Verwaltung GmbH) in Höhe von TEUR 1.394 (Vorjahr: TEUR 2.252) enthalten.

### 14. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN TEUR	2020	2019
<b>Ergebnis</b>		
Konzernergebnis	67.269	65.411
abzüglich: auf nicht beherrschte Anteile entfallendes Ergebnis	-1.394	-2.252
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>65.875</b>	<b>63.159</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das unverwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>65.875</b>	<b>63.159</b>
Auswirkung der verwässernden potentiellen Namensaktien	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie</b>	<b>65.875</b>	<b>63.159</b>
abzüglich: Ergebnis aus nicht fortgeführten Aktivitäten	0	0
<b>Basis für das verwässerte Ergebnis je Aktie für fortgeführte Aktivitäten</b>	<b>65.875</b>	<b>63.159</b>
<b>Anzahl der Aktien (in Stück)</b>		
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das unverwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.779
Auswirkung der verwässernden potentiellen Namensaktien	0	0
Gewichteter Durchschnitt der Anzahl von im Umlauf gewesenen Namensaktien für das verwässerte Ergebnis je Aktie	27.579.779	27.579.779
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>2,39</b>	<b>2,29</b>
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)</b>	<b>2,39</b>	<b>2,29</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>2,39</b>	<b>2,29</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (fortgeführte Aktivitäten) (in EUR)</b>	<b>2,39</b>	<b>2,29</b>

**AUSSCHÜTTUNG**

Im Berichtsjahr 2020 wurde gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 aus dem Bilanzgewinn 2019 der VIB Vermögen AG ein Betrag von 19.305.845,30 EUR (Vorjahr: 17.926.856,35 EUR) ausgeschüttet. Dies entspricht einer Dividende von 0,70 EUR je Aktie (Vorjahr: 0,65 EUR je Aktie).

Vorstand und Aufsichtsrat der VIB Vermögen AG werden den Aktionären auf der Hauptversammlung 2021 der Gesellschaft betreffend das Geschäftsjahr 2020 vorschlagen, aus dem Bilanzgewinn der VIB Vermögen AG einen Betrag in Höhe von 0,75 EUR je Aktie (insgesamt 20.684.834,25 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 2020**

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 17)					
Logistik/Light-Industry	31.12.20	922.400	—	—	922.400
Handel	31.12.20	320.360	—	—	320.360
Büro	31.12.20	37.730	—	—	37.730
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.20	36.280	—	—	36.280
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Punkt 27)					
Zinsswaps	31.12.20	0	—	0	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.20	732.495	—	732.495	—

**QUANTITATIVE ANGABEN ZUR BEMESSUNG DES BEIZULEGENDEN ZEITWERTS DER VERMÖGENSWERTE  
NACH HIERARCHIESTUFEN ZUM 31. DEZEMBER 2019**

Bemessung des beizulegenden Zeitwerts unter Anwendung					
IN TEUR	Bewertungs- stichtag	Summe	notierter Preise auf aktiven Märkten (Stufe 1)	wesentlicher beobachtbarer Inputparameter (Stufe 2)	wesentlicher nicht beobachtbarer Inputparameter (Stufe 3)
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswert:</b>					
Investment Properties (Punkt 17)					
Logistik/Light-Industry	31.12.19	781.490	—	—	781.490
Handel	31.12.19	322.130	—	—	322.130
Büro	31.12.19	39.510	—	—	39.510
Geschäftshäuser/Sonstiges	31.12.19	37.640	—	—	37.640
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Schulden:</b>					
Derivative finanzielle Verbindlichkeiten (Punkt 27)					
Zinsswaps	31.12.19	1.161	—	1.161	—
<b>Schulden, für die im Anhang ein beizulegender Zeitwert ausgewiesen wird:</b>					
Verzinsliche Darlehen (Punkt 37)					
Festverzinsliche Darlehen	31.12.19	722.614	—	722.614	—

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



## 16. SACHANLAGEN

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

IN TEUR	Grundstücke und Gebäude	Sonstige Sachanlagen	Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	Gesamt
<b>Anschaffungskosten Stand 01.01.2019</b>	<b>7.579</b>	<b>1.908</b>	<b>0</b>	<b>9.487</b>
Zugänge	3	100	2.197	2.300
Abgänge	0	-19	0	-19
Umbuchungen in Investment Properties	0	0	0	0
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>7.582</b>	<b>1.989</b>	<b>2.197</b>	<b>11.768</b>
<b>Abschreibungen Stand 01.01.2019</b>	<b>359</b>	<b>1.091</b>	<b>0</b>	<b>1.450</b>
Zugänge	205	102	0	307
Abgänge	0	-19	0	-19
<b>Stand am 31.12.2019</b>	<b>564</b>	<b>1.174</b>	<b>0</b>	<b>1.738</b>
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>7.018</b>	<b>815</b>	<b>2.197</b>	<b>10.030</b>
<b>Buchwert 01.01.2019</b>	<b>7.220</b>	<b>817</b>	<b>0</b>	<b>8.037</b>

## 17. INVESTMENT PROPERTIES

IN TEUR	2020	2019
Investment Properties, bewertet zum Fair Value	1.316.770	1.180.770
Anlagen im Bau, bewertet zu fortgeführten Anschaffungskosten	51.231	115.582
	<b>1.368.001</b>	<b>1.296.352</b>

### INVESTMENT PROPERTIES, BEWERTET ZUM FAIR VALUE

IN TEUR	2020	2019
<b>Buchwert 01.01.2020</b>	<b>1.180.770</b>	<b>1.109.450</b>
Zugänge	6.802	19.338
Abgänge	-1.320	-11.575
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	123.095	45.856
Umgliederungen in zur Veräußerung gehalten	-14.900	0
Unrealisierte Marktwertsteigerungen	39.647	23.520
Unrealisierte Marktwertverminderungen	-17.324	-5.819
<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>1.316.770</b>	<b>1.180.770</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.

Aufgrund des aufschiebend bedingten notariellen Verkaufs einer Handelsimmobilie im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde diese Immobilie mit einem Verkehrswert von TEUR 14.900 in die Position „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert. Der Besitzübergang erfolgt erst in der Folgeperiode, nachdem die aufschiebende Bedingung erfüllt ist.

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 01.01.2020</b>	<b>781.490</b>	<b>322.130</b>	<b>39.510</b>	<b>37.640</b>	<b>1.180.770</b>
Zugänge	4.720	1.948	0	135	6.803
Abgänge	-1.320	0	0	0	-1.320
Umgliederung in zur Veräußerung gehalten	0	-14.900	0	0	-14.900
Umgliederungen aus/in Anlagen im Bau	111.075	12.019	0	0	123.094
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	26.435	-837	-1.780	-1.495	22.323
<b>Buchwert 31.12.2020</b>	<b>922.400</b>	<b>320.360</b>	<b>37.730</b>	<b>36.280</b>	<b>1.316.770</b>

IN TEUR	Logistik/ Light-Industry	Handel	Büro	Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Summe
<b>Buchwert 01.01.2019</b>	<b>709.050</b>	<b>323.790</b>	<b>39.040</b>	<b>37.570</b>	<b>1.109.450</b>
Änderungen Konsolidierungskreis	0	0	0	0	0
Zugänge	19.200	134	4	0	19.338
Abgänge	-2.000	-9.575	0	0	-11.575
Umgliederungen aus Anlagen im Bau	40.446	5.410	0	0	45.856
Im Periodenergebnis erfasste unrealisierte Marktwertänderungen	14.794	2.371	466	70	17.701
<b>Buchwert 31.12.2019</b>	<b>781.490</b>	<b>322.130</b>	<b>39.510</b>	<b>37.640</b>	<b>1.180.770</b>

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

Die Wertschwankungen waren am stärksten in der Asset-Klasse Logistik/Light-Industry, wobei es je nach Mikrostandort sowohl zu Auf- als auch zu Abwertungen gegenüber dem Vorjahr gekommen ist. Insgesamt haben die Aufwertungen die Abwertungen deutlich überkompensiert. Die Wertschwankungen in den übrigen Asset-Klassen waren absolut gesehen von untergeordneter Bedeutung.

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

Kategorie	Bewertungsverfahren	Wesentliche nicht beobachtbare Inputparameter	Bandbreite/Wert <sup>1</sup> 2020	Bandbreite/Wert <sup>1</sup> 2019
Logistik-/ Light-Industry- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	3,33 EUR–14,70 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,41 EUR)	3,33 EUR–14,70 EUR (gewichteter Durchschnitt: 5,27 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,24 EUR–1,33 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,40 EUR)	0,24 EUR–1,33 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,39 EUR)
		Diskontierungssatz	5,80 %–9,00 % (gewichteter Durchschnitt: 6,61 %)	5,80 %–9,00 % (gewichteter Durchschnitt: 6,76 %)
		Kapitalisierungszins	5,30 %–8,50 % (gewichteter Durchschnitt: 6,11 %)	5,30 %–8,50 % (gewichteter Durchschnitt: 6,26 %)
Handels- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	4,50 EUR–12,63 EUR (gewichteter Durchschnitt: 7,81 EUR)	4,50 EUR–12,63 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,05 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,06 EUR–1,53 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,65 EUR)	0,06 EUR–1,53 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,71 EUR)
		Diskontierungssatz	5,50 %–7,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,22 %)	5,65 %–7,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,25 %)
		Kapitalisierungszins	5,00 %–6,90 % (gewichteter Durchschnitt: 5,72 %)	5,15 %–6,90 % (gewichteter Durchschnitt: 5,75 %)
Büro- Immobilien	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	5,00 EUR–12,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 7,69 EUR)	5,64 EUR–12,55 EUR (gewichteter Durchschnitt: 8,09 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,57 EUR–1,44 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,87 EUR)	0,64 EUR–1,43 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,92 EUR)
		Diskontierungssatz	5,75 %–8,05 % (gewichteter Durchschnitt: 6,62 %)	5,75 %–8,05 % (gewichteter Durchschnitt: 6,64 %)
		Kapitalisierungszins	5,25 %–7,55 % (gewichteter Durchschnitt: 6,12 %)	5,25 %–7,55 % (gewichteter Durchschnitt: 6,14 %)
Geschäfts- häuser/ Sonstiges	Discounted Cashflow- Methode	Geschätzte Miete pro m <sup>2</sup> und Monat	2,05 EUR–30,31 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,17 EUR)	2,05 EUR–28,44 EUR (gewichteter Durchschnitt: 9,08 EUR)
		Geschätzte Bewirtschaftungskosten pro m <sup>2</sup> und Monat	0,19 EUR–2,83 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,88 EUR)	0,19 EUR–2,66 EUR (gewichteter Durchschnitt: 0,88 EUR)
		Diskontierungssatz	3,85 %–9,40 % (gewichteter Durchschnitt: 6,15 %)	3,85 %–7,95 % (gewichteter Durchschnitt: 5,68 %)
		Kapitalisierungszins	3,35 %–8,90 % (gewichteter Durchschnitt: 5,65 %)	3,35 %–7,45 % (gewichteter Durchschnitt: 5,18 %)

<sup>1</sup> 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 Instandhaltungsstaus werden durch entsprechende Abschläge vom Bruttobarwert berücksichtigt.

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

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

## ANLAGEN IM BAU

IN TEUR	2020	2019
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>115.582</b>	<b>73.098</b>
Zugänge	58.749	83.648
Abgänge	0	-1
Wechselkurseffekte	-5	75
Umgliederungen in Investment Properties bewertet zu Fair Value	-123.095	-45.856
Unrealisierte Marktwertänderungen bei Vorratsgrundstücken	0	4.618
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>51.231</b>	<b>115.582</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.

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

Für den VIB-Konzern konnte – u. a. aufgrund der frühen Entwicklungsphasen der Objekte – für den überwiegenden Teil der Objekte der beizulegende Zeitwert der sich noch in Erstellung befindlichen Investment Properties nicht verlässlich bestimmt werden. Zum 31. Dezember 2020 wurden diese daher mit den fortgeführten Anschaffungskosten analog IAS 16 bewertet.

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 UND GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden entsprechend der Equity-Methode gemäß IAS 28 in den Konzernabschluss einbezogen und mit dem korrespondierenden neubewerteten Eigenkapital angesetzt.

Sämtliche Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden einzeln als unwesentlich betrachtet.

IN TEUR	2020	2019
<b>Buchwert 01.01.</b>	<b>11.941</b>	<b>6.238</b>
Zugänge Beteiligungen	2.171	5.317
Abgänge Beteiligungen	0	0
Empfangene Dividenden	0	-64
Gewinn/Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	118	450
<b>Buchwert 31.12.</b>	<b>14.230</b>	<b>11.941</b>

Die Anteile an assoziierten Unternehmen sind im Wesentlichen aufgrund von Einzahlungen in die Kapitalrücklagen von Tochtergesellschaften in Höhe von TEUR 2.171 gestiegen.

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

IN TEUR	2020	2019
Anteil des Konzerns am Gewinn oder Verlust aus fortgeführten Geschäftsbereichen	118	450
<b>Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis</b>	<b>118</b>	<b>450</b>

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

## 19. FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

IN TEUR	2020	2019
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.387	1.033
Sonstige Vermögensgegenstände	2.352	2.522
	<b>3.739</b>	<b>3.555</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 232 (Vorjahr: TEUR 66) vorgenommen.

Die sonstigen Vermögenswerte betreffen überwiegend Instandhaltungsrücklagen, Versichererstattungen 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	2020	2019
Stand zum Beginn des Jahres	66	63
Zuführungen	192	18
Verbrauch für Ausbuchungen	-4	0
Auflösungen	-22	-15
	<b>232</b>	<b>66</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. Jedoch sieht sich der Konzern aufgrund der Auswirkungen der Corona-Pandemie einem möglichen Anstieg des Ausfallrisikos seiner Kundenforderungen und damit einhergehenden Kreditverlusten (IFRS 9, ECL) ausgesetzt. Aufgrund des überschaubaren Bestandes an Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wurde diesem Umstand mit der Bildung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen für bestimmte Kunden begegnet, bei denen dies für notwendig erachtet wurde. Eine darüber hinausgehende pauschale Wertberichtigung auf den gesamten restlichen Forderungsbestand ist aus Sicht des Konzerns nicht geboten. Entsprechend ist der Vorstand der Überzeugung, dass keine über die bereits erfassten Wertminderungen hinausgehende Risikovorsorge notwendig ist.

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

## **20. BANKGUTHABEN UND KASSENBESTÄNDE**

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

## **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) Namensaktien eingeteilt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 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 2020 TEUR 9.547 (Vorjahr: TEUR 9.071) in die Gewinnrücklagen eingestellt.

### **KUMULIERTE ERGEBNISSE**

Das kumulierte Ergebnis des Konzerns resultiert aus dem Ergebnis des Vorjahres abzüglich der Ausschüttung (TEUR 19.306) für das Jahr 2019, abzüglich der Einstellungen in die Gewinnrücklagen bei dem Mutterunternehmen (TEUR 9.547) sowie zuzüglich dem laufenden auf die Konzernaktionäre entfallenden Konzernergebnis des Geschäftsjahres 2020 (TEUR 65.875) und dem entsprechenden übrigen Ergebnis (ohne Cash Flow Hedge Rücklage und Fremdwährungsumrechnung) aus der Gesamtergebnisrechnung (TEUR –133).

### **CASH FLOW HEDGES**

In der Cash-Flow-Hedge-Rücklage war bis zum Vorjahresende der Marktwert (unter Berücksichtigung latenter Steuern) der Cash-Flow-Hedge-Derivate erfasst, soweit diese zur Absicherung von (Zins-) Zahlungsströmen konkreter Grundgeschäfte dienen. Im zurückliegenden Geschäftsjahr sind die zuletzt noch bestehenden Derivate planungsgemäß ausgelaufen. Es wurden keine neuen Sicherungsgeschäfte abgeschlossen.

### **FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG**

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



**ANTEILE NICHT BEHERRSCHENDER GESELLSCHAFTER**

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

Der Posten hat sich wie folgt entwickelt:

IN TEUR	2020	2019
Stand zu Beginn des Jahres	25.306	22.800
Ausschüttung an Gesellschafter	-935	-896
Anteil am Jahresergebnis	1.394	2.252
Anteil nicht beherrschender Gesellschafter am sonstigen Ergebnis	-1	35
Erfolgsneutrale Umgliederung zwischen Anteilseignern	66	0
Einbuchung Anteil nicht beherrschender Gesellschafter		
VST GmbH	0	1.115
<b>Stand am Ende des Jahres</b>	<b>25.830</b>	<b>25.306</b>

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

**GENEHMIGTES KAPITAL****Genehmigtes Kapital 2015:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2015) in Höhe von TEUR 2.478 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 ist am 30. Juni 2020 ausgelaufen.

Das Genehmigte Kapital 2015 in Höhe von TEUR 2.478 ist somit verfallen.

**Genehmigtes Kapital 2020/I:**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 2. Juli 2020 wurde ein weiteres Genehmigtes Kapital (Genehmigtes Kapital 2020/I) in Höhe von TEUR 2.758 geschaffen. Hiervon wurde 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 1. Juli 2025.

Das insgesamt zur Verfügung stehende genehmigte Kapital beträgt somit TEUR 2.758.

**BEDINGTES KAPITAL****Bedingtes Kapital 2015**

Mit Beschluss der Hauptversammlung vom 1. Juli 2015 wurde ein weiteres bedingtes Kapital (2015) in Höhe von TEUR 2.478 geschaffen und bis zum 30. Juni 2020 befristet, ohne dass von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht wurde.

**Bedingtes Kapital 2020**

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

## LATENTE STEUERN AUF DIREKT IM ÜBRIGEN ERGEBNIS ERFASSTE AUFWENDUNGEN UND ERTRÄGE

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

IN TEUR	2020			2019		
	vor Steuern	Steuern	nach Steuern	vor Steuern	Steuern	nach Steuern
Fremdwährungseffekte aus der Umrechnung von selbstständigen Tochtergesellschaften	-6	0	-6	86	0	86
Marktbewertung Cash Flow Hedges	1.161	-167	994	1.747	-250	1.497
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste Pensionspläne	-159	26	-133	-365	58	-307
<b>Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge</b>	<b>996</b>	<b>-141</b>	<b>855</b>	<b>1.468</b>	<b>-192</b>	<b>1.276</b>

## 22. LANGFRISTIGE FINANZSCHULDEN

IN TEUR	2020	2019
Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	175.371	178.966
Restlaufzeit größer 5 Jahre	542.523	501.949
	<b>717.894</b>	<b>680.915</b>

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

IN TEUR	2020	2019
<b>Langfristige Finanzschulden</b>		
VIB Vermögen AG	468.367	453.585
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	90.677	94.460
KIP Verwaltung GmbH	73.872	37.491
Interpark Immobilien GmbH	19.666	20.637
UFH Verwaltung GmbH	13.202	13.679
VSI GmbH	12.677	13.628
IPF 2 GmbH	10.482	11.219
IPF 1 GmbH	9.827	10.518
VST Immobilien GmbH	7.048	7.275
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	6.694	12.707
Merkur GmbH	4.097	4.375
IVM Verwaltung GmbH	1.285	1.341
	<b>717.894</b>	<b>680.915</b>

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

## 23. VERBINDLICHKEITEN AUS DERIVATIVEN FINANZINSTRUMENTEN

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

Die hieraus resultierenden Cash Flows und die Auswirkungen auf die Gewinne und Verluste sind in der Berichtsperiode 2020 letztmalig eingetreten.

IN TEUR	2020	2019
Zinsswaps (Payer Swaps)	0	1.161
	<b>0</b>	<b>1.161</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	2020	2019
<b>Latente Steueransprüche</b>		
Derivative Vermögenswerte	0	166
Pensionsrückstellungen/Sonstiges	253	205
Sonstige	26	3
<b>Summe latente Steueransprüche</b>	<b>279</b>	<b>374</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>		
Investment Properties	67.253	60.198
<b>Summe latente Steuerschulden</b>	<b>67.253</b>	<b>60.198</b>
Saldierung aktiver und passiver latenter Steuern	-279	-374
<b>Bilanzansätze nach Saldierung</b>		
<b>Latente Steueransprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Latente Steuerschulden</b>	<b>66.974</b>	<b>59.824</b>

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

Der Bestand an Verlustvorträgen zum 31. Dezember 2020 stellt sich wie folgt dar:

- › Gewerbesteuer           TEUR 17.670       (Vorjahr: TEUR 16.731)
- › Körperschaftsteuer    TEUR 706           (Vorjahr: TEUR 935)

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

Auf Outside Basis Differences in Höhe von TEUR 137.333 (Vorjahr: TEUR 114.058) sind keine passiven latenten Steuern angesetzt worden, da das Mutterunternehmen eine Umkehr steuern kann und mit der Umkehr derzeit nicht zu rechnen ist.

Auf Ebene des Mutterunternehmens wären Ausschüttungen aus oder Verkäufe von ihren Tochtergesellschaften lediglich in Höhe von 5 % des Steuersatzes zu versteuern, sodass sich eine passive latente Steuer in Höhe von TEUR 1.087 (Vorjahr: TEUR 902) ergeben würde.

## 25. PENSIONS-RÜCKSTELLUNGEN

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

Die in der Bilanz ausgewiesene Summe aus der Verpflichtung des Konzerns durch Altersversorgungspläne in Höhe von TEUR 3.328 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	2020	2019
<b>Stand 01.01.</b>	<b>2.928</b>	<b>2.363</b>
Neu erworbene Versorgungsansprüche	314	262
Zinsaufwand	39	47
Gezahlte Renten	-111	-108
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste		
aufgrund von Änderungen demografischer Annahmen	-9	66
aufgrund von Änderungen finanzieller Annahmen	167	298
aufgrund erfahrungsbedingter Anpassungen	0	0
<b>Stand 31.12.</b>	<b>3.328</b>	<b>2.928</b>

Kalkulierte versicherungsmathematische Prämissen:

IN %	2020	2019
Diskontierungszins	0,70 – 1,17	1,01 – 1,49
Rententrend	1,75 – 2,00	1,75 – 2,00

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

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

Eine quantitative Sensitivitätsanalyse der wichtigsten Annahmen zum 31. Dezember 2020 führt zu folgenden Ergebnissen:

- › Eine Erhöhung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einem Rückgang der DBO um TEUR 485 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 18.  
Eine Verminderung des Abzinsungssatzes um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 623 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 36.
- › Eine Erhöhung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Erhöhung der DBO um TEUR 466 sowie zu einer Erhöhung des Zinsaufwands um TEUR 1.  
Eine Verminderung der Rentensteigerung um 1 %-Punkt führt zu einer Verringerung der DBO um TEUR 385 sowie zu einer Minderung des Zinsaufwands um TEUR 9.

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	2020	2019
Innerhalb der nächsten 12 Monate	111	111
Zwischen 2 und 5 Jahren	430	430
Zwischen 5 und 10 Jahren	805	592
Über 10 Jahre	1.982	1.795
<b>Erwartete Auszahlungen</b>	<b>3.328</b>	<b>2.928</b>

Die durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtung beträgt zum Ende des Berichtszeitraums acht 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	2020	2019
VIB Vermögen AG	14.594	17.495
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH	6.013	1.204
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG	3.775	4.039
KIP Verwaltung GmbH	1.129	509
VSI GmbH	1.023	1.003
Interpark Immobilien GmbH	970	949
IPF 2 GmbH	737	712
IPF 1 GmbH	691	667
UFH Verwaltung GmbH	477	469
Merkur GmbH	360	360
VST Immobilien GmbH	227	225
IVM Verwaltung GmbH	57	55
	<b>30.053</b>	<b>27.687</b>

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

## 27. RÜCKSTELLUNGEN

Die als Rückstellung erfassten Werte betreffen Geschäftsvorfälle der Jahre 2020 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 2020 bestehen wie im Vorjahr keine Verpflichtungen mit nennenswerten Unsicherheiten, daher sind alle entsprechenden Beträge in den Verbindlichkeiten erfasst.

## 28. VERBINDLICHKEITEN AUS ERTRAGSTEUERN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern von TEUR 241 (Vorjahr: TEUR 1.669) betreffen im Wesentlichen laufende Steuerverbindlichkeiten des Jahres 2020 der VIB AG (TEUR 199).

## 29. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER MINDERHEITEN

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten von vollkonsolidierten Gesellschaften gegenüber deren nicht beherrschenden Gesellschaftern. Im vorliegenden Fall handelt es sich um verzinsliche Verbindlichkeiten der VSI GmbH in Höhe von TEUR 827 (Vorjahr: TEUR 827).

## 30. SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN TEUR	2020	2019
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.521	1.742
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7.848	5.556
	<b>9.369</b>	<b>7.298</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 Vermietung und Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien).

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

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

## 32. KAPITALFLUSSRECHNUNG

Der Finanzmittelfonds in Höhe von TEUR 39.363 (Vorjahr: TEUR 36.738) 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	31.12.2019	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.2020
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	680.915	67.032	0	0	-30.053	717.894
Kurzfristige Finanzschulden	27.687	-27.687	0	0	30.053	30.053
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>708.602</b>	<b>39.345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>747.947</b>

IN TEUR	31.12.2018	Zahlungs- wirksam	Nicht zahlungswirksam		Um- gliederung	31.12.2019
			Zu-/Abgang	Zinsen		
Entwicklung der Finanzschulden						
Langfristige Finanzschulden	607.849	100.753	0	0	-27.687	680.915
Kurzfristige Finanzschulden	33.264	-33.264	0	0	27.687	27.687
<b>Summe Finanzschulden</b>	<b>641.113</b>	<b>67.489</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>708.602</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 2020 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 13 (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 5.279 (Vorjahr: TEUR 44.732).



### 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 2021 wird die VIB AG folgende künftigen Mindestleasingzahlungen aus unkündbaren bestehenden Mietverträgen erhalten.

IN TEUR	2020	2019
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	87.808	78.789
Fälligkeit innerhalb 1–5 Jahre	250.708	212.199
Fälligkeit über 5 Jahre	174.471	144.951
	<b>512.987</b>	<b>435.939</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 127 (Vorjahr: TEUR 201) erfolgswirksam erfasst.

### 35. LIQUIDITÄTS- UND ZINSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko bildet das Szenario ab, dass der Konzern seine eigenen Verbindlichkeiten nicht bedienen kann. Der Konzern steuert seine Liquidität zentral und so, dass ihm zu jeder Zeit genügend Mittel zur Verfügung stehen, um seine Verbindlichkeiten fristgerecht zu begleichen. Zum 31. Dezember 2020 standen dem Konzern nicht in Anspruch genommene Kreditlinien in Höhe von TEUR 22.959 (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 Zinszahlungen)	Finanzdarlehen mit festen Zinssätzen (Tilgung und Zinszahlungen)	Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Verbind- lichkeiten	Derivative Finanz- instrumente	Summe
<b>Liquiditätsanalyse zum 31.12.2020</b>						
in 1–12 Monaten fällig	8.084	34.962	1.521	6.105	0	<b>50.672</b>
in 12–60 Monaten fällig	15.871	199.813	0	0	0	<b>215.684</b>
in > 60 Monaten fällig	43.105	659.428	0	0	0	<b>702.533</b>
<b>Liquiditätsanalyse zum 31.12.2019</b>						
in 1–12 Monaten fällig	3.938	36.702	1.742	4.498	1.134	<b>48.014</b>
in 12–60 Monaten fällig	14.186	207.757	0	0	0	<b>221.943</b>
in > 60 Monaten fällig	24.530	625.463	0	0	0	<b>649.993</b>

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit variabler Verzinsung belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 0,82 % (Vorjahr: 1,03 %). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzdarlehen mit fester Verzinsung beträgt zum 31. Dezember 2020 1,85 % (Vorjahr: 2,15 %).

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

Im Konzern werden langfristige Bankverbindlichkeiten zu festen und variablen Zinssätzen aufgenommen. Marktzinssatzänderungen von Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung wirken sich nur dann auf das Ergebnis aus, wenn diese zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Es erfolgt stets eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten. Demnach unterliegen die langfristigen Bankverbindlichkeiten mit fester Verzinsung keinen Zinsänderungsrisiken im Sinne von IFRS 7. Variabel verzinsliche langfristige Bankverbindlichkeiten wurden in der Vergangenheit teilweise über Zinsswaps gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert; ein Zinsänderungsrisiko bestand insoweit nicht. Aktuell bestehen jedoch keine Zinsswaps-Sicherungsgeschäfte mehr.

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

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

Wenn das Marktzinsniveau im Geschäftsjahr 2020 um 100 Basispunkte höher (niedriger) gewesen wäre, wäre das Ergebnis um ca. TEUR 370 (Vorjahr: TEUR 384) niedriger (höher) gewesen.

### 36. AUSFALLRISIKEN

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

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

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

IN TEUR	Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Übrige finanzielle Forderungen und Vermögenswerte
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2020</b>		
Bruttobuchwert	1.619	2.352
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0
davon einzelwertberichtigt	415	0
<b>Kredite und Forderungen zum 31.12.2019</b>		
Bruttobuchwert	1.099	2.521
davon überfällig, nicht einzelwertberichtigt	0	0
davon einzelwertberichtigt	164	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.

2020

IN TEUR

### Aktiva

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

### Passiva

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

### davon aggregiert nach den Bewertungskategorien des IFRS 9

#### Finanzielle Vermögenswerte

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

#### Finanzielle Verbindlichkeiten

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

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

Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2020	Zeitwert zum 31.12.2020	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
n. a.	1.387	n. a.	1.387	—	—
n. a.	2.352	n. a.	2.352	—	—
n. a.	39.363	n. a.	39.363	—	—
Stufe 2	55.443	n. a.	55.443	—	—
Stufe 2	692.503	732.495	692.503	—	—
Stufe 2	0	0	—	—	0
n. a.	827	n. a.	827	—	—
n. a.	1.521	n. a.	1.521	—	—
n. a.	6.105	n. a.	6.105	—	—
	43.102				
	756.399				
	0				

2019

IN TEUR

**Aktiva**

Forderungen und sonstige Vermögenswerte

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige finanzielle Vermögensgegenstände

Bankguthaben und Kassenbestände

**Passiva**

Variabel verzinsliche Darlehen

Festverzinsliche Darlehen

Derivate im Hedge-Accounting

Verbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Übrige finanzielle Verbindlichkeiten

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

**Finanzielle Vermögenswerte**

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

**Finanzielle Verbindlichkeiten**

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

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

Fair-Value-Kategorie nach IFRS 13	Buchwert per 31.12.2019	Zeitwert zum 31.12.2019	davon zu fortgeführten Anschaffungskosten	davon erfolgswirksam zum Fair Value	davon erfolgsneutral zum Fair Value
n. a.	1.033	n. a.	1.033	—	—
n. a.	2.521	n. a.	2.521	—	—
n. a.	36.738	n. a.	36.738	—	—
Stufe 2	34.479	n. a.	34.479	—	—
Stufe 2	674.080	722.614	674.080	—	—
Stufe 2	1.161	1.161	—	—	1.161
n. a.	827	n. a.	827	—	—
n. a.	1.742	n. a.	1.742	—	—
n. a.	4.498	n. a.	4.498	—	—
	40.292				
	715.626				
	1.161				

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

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

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

- › Die beizulegenden Zeitwerte der festverzinslichen Darlehen des Konzerns werden mittels der Discounted-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 2020 als gering eingestuft.
- › Der Konzern hatte in der Vergangenheit derivative Finanzinstrumente mit verschiedenen Parteien abgeschlossen, insbesondere mit Finanzinstituten mit guter Bonität. Bei den mit am Markt beobachtbaren Inputparametern bewerteten Derivate handelte es sich hauptsächlich um Zinsswaps und Devisenterminkontrakte. Zu den am häufigsten angewandten Bewertungsverfahren gehörten Optionspreis- und Swap-Modelle unter Verwendung von Barwertberechnungen. Die Modelle bezogen verschiedene Größen mit ein, wie z. B. Bonität der Geschäftspartner, Devisen-Kassa- und Termin-Kurse und Zinsstrukturkurven. Zum 31. Dezember 2020 waren die zum Marktwert bewerteten (Mark-to-Market) Derivatspositionen geschlossen und aufgelöst.

Der VIB-Konzern hat Investment Properties in Höhe von TEUR 51.949 als Sicherheiten für eingeräumte Kontokorrentkredit-Linien verpfändet. Der Buchwert der Sicherheiten liegt unter dem Zeitwert.

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

IN TEUR	2020	2019
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte	166	3
Bankguthaben und Kassenbestand	0	18
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	-13.203	-13.435
Derivative Finanzinstrumente, die als Sicherungsinstrumente designiert und als solche effektiv sind (Cash Flow Hedges)	-7	-46
davon im Konzernergebnis	-1.168	-1.793
davon im übrigen Ergebnis	1.161	1.747



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 237 (Vorjahr: TEUR 260) belastet.

Die Gesellschaft setzte in der Vergangenheit im Rahmen des Risikomanagements im Wesentlichen Zinsswaps zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken aus variabel verzinslichen Darlehen ein. Hierbei wurden im Wesentlichen Cash Flow Hedges eingesetzt, welche die Risiken aus künftigen Veränderungen von Zinszahlungsströmen kompensierten.

Im Periodenergebnis sind Wertminderungen von finanziellen Vermögenswerten in Höhe von TEUR 192 (Vorjahr: TEUR 66) erfasst. Die Wertminderungen betreffen Einzelwertberichtigungen von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Wertaufholungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 26 (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	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital	625.178	577.295
Eigenkapital in % vom Gesamtkapital	43,0	42,5
Fremdkapital	828.978	782.436
Fremdkapital in % vom Gesamtkapital	57,0	57,5
	<b>1.454.156</b>	<b>1.359.731</b>

### 39. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Dem Vorstand gehörten im Geschäftsjahr 2020 an:

**Martin Pfandzelter**, Vorstandsvorsitzender Bereich Immobilien, Diplom Kaufmann, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2020 nimmt Herr Pfandzelter keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

**Holger Pilgenröther**, Vorstand Bereich Finanzen, Diplom-Betriebswirt, Neuburg/Donau  
Zum 31.12.2020 nimmt Herr Pilgenröther keine Tätigkeiten in Kontrollorganen wahr.

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr 2020 folgende Personen:

- › Herr Ludwig Schlosser (Vorsitzender),  
Diplom-Mathematiker, Geschäftsführer der Boston Capital GmbH
- › Herr Jürgen Wittmann (stellvertretender Vorsitzender),  
Vorstand Sparkasse Ingolstadt Eichstätt
- › Herr Franz-Xaver Schmidbauer,  
Diplom-Ingenieur, Geschäftsführer der FXS Vermögensverwaltung GmbH
- › Herr Rolf Klug,  
Kaufmann, Geschäftsführer der MK Vermögensverwaltungs GmbH

Die gewählten Aufsichtsratsmitglieder waren bis auf Herrn Ludwig Schlosser 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 2020 (zuletzt im Dezember 2019) für die Tochtergesellschaft BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien Aktiengesellschaft von deren Vorstand und Aufsichtsrat abgegeben und den Aktionären auf der Website ([www.bbi-immobilien-ag.de](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

Ab dem 01. Januar 2020 setzt sich die Vergütung der Vorstände des Mutterunternehmens VIB Vermögen AG aus einem festen und einem kurzfristigen (STI) sowie einem langfristigen (LTI) variablen Gehaltsbestandteil zusammen. Den Vorständen wurden während des Geschäftsjahres laufende Bezüge in Höhe von TEUR 1.090 (Vorjahr: TEUR 1.070) – davon variable Bezüge TEUR 594 (Vorjahr: TEUR 700) und sonstige Nebenleistungen TEUR 26 (Vorjahr: TEUR 28) – gewährt. Daneben sind im Personalaufwand Vorsorgen für Ruhestandsbezüge für aktive und frühere Vorstände in Höhe von TEUR 276 (Vorjahr: TEUR 225) abgebildet. An ehemalige Vorstände wurden im Geschäftsjahr Ruhegeldbezüge in Höhe von TEUR 38 (Vorjahr: TEUR 37) geleistet.

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

#### **ANTEILSBASIERTE VERGÜTUNG**

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

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

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

Der Wert der insgesamt zugeteilten und zum 31. Dezember 2020 noch nicht ausgezahlten virtuellen Aktien aus dem LTI-Programm wurde entsprechend den zugrundeliegenden Vereinbarungen ermittelt.

Die zum Stichtag ausgewiesene Schuld setzt sich wie folgt zusammen:

Laufzeit-Komplex	Ende der Sperrfrist	Gesamt
2020–2023	31.12.2024	TEUR 190

Aus dem LTI-Programm resultierte im Berichtsjahr 2020 ein Aufwand nach IFRS 2 von insgesamt TEUR 190 (2019: TEUR 0).

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

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf den Vorstands-Vergütungsbericht.

## **42. BEZÜGE DES AUFSICHTSRATS**

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats für die VIB Vermögen AG beliefen sich im Geschäftsjahr auf TEUR 230 (Vorjahr: TEUR 208).

## **43. HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Der im Geschäftsjahr 2020 erfasste Aufwand für den (Konzern-)Abschlussprüfer des Mutterunternehmens beträgt betreffend Abschlussprüfungsleistungen für 2020 TEUR 98 (Vorjahr: TEUR 93). Für sonstige Bestätigungsleistungen sind TEUR 0 (Vorjahr: TEUR 0) erfasst.

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Die VIB geht trotz der Corona-Pandemie nicht von langfristigen wesentlichen negativen Einflüssen auf den Immobilienmarkt aus. Entsprechend wird auch von stabilen Immobilienwerten ausgegangen.

## **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 47,0 Mio. EUR (Vorjahr: 48,9 Mio. EUR). Ebenso bestehen bei der VR Bank Neuburg-Rain eG mehrere Darlehen in Höhe von 1,9 Mio. EUR (Vorjahr: 2,4 Mio. EUR) Dort ist der Aufsichtsvorsitzende Ludwig Schlosser ebenfalls Vorsitzender des Aufsichtsrates. Die Darlehen wurden zu marktüblichen Bedingungen gewährt.

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

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

Es bestehen folgende wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen:

	Kapital in %
Merkur GmbH, Neuburg a. d. Donau	100,00
VIMA Grundverkehr GmbH, Neuburg	100,00
KIP Verwaltung GmbH, Neuburg	100,00
UFH Verwaltung GmbH, Neuburg	100,00
BK Immobilien Verwaltung GmbH, Neuburg	100,00
RV Technik s.r.o., Plzen (Tschechien)	100,00
IPF 1 GmbH, Neuburg	94,98
IPF 2 GmbH, Neuburg	94,98
BBI Bürgerliches Brauhaus Immobilien AG, Ingolstadt	94,88
VST Immobilien GmbH, Neuburg	89,90
ISG Infrastrukturelle Gewerbeimmobilien GmbH, Ingolstadt	75,00
Interpark Immobilien GmbH, Neuburg	74,00
VSI GmbH, Neuburg	74,00
IVM Verwaltung GmbH, Neuburg	60,00
BHB Brauholding Bayern-Mitte AG, Ingolstadt*/***	34,18
KHI Immobilien GmbH, Neuburg**/***	41,66
WVI GmbH, Neuburg***	50,00

\* mittelbare Beteiligung

\*\* direkte und mittelbare Beteiligung

\*\*\* Einbeziehung gemäß Equity-Methode

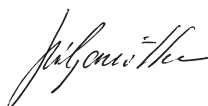
## 47. FREIGABE DES KONZERNABSCHLUSSES GEMÄSS IAS 10.17

Der vorliegende Konzernabschluss wurde am 19. April 2021 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 19. April 2021



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 Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und der Konzern-Gesamtergebnisrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- › vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

## GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

## SONSTIGE INFORMATIONEN

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

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

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

- › wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder 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 der Gesellschaft abzugeben;
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;



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

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

München, den 21. April 2021

Ernst & Young GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Horbach  
(Wirtschaftsprüfer)



Ehrnböck  
(Wirtschaftsprüfer)

# FINANZKALENDER

---

## **24. März 2021**

Veröffentlichung Vorläufige Zahlen 2020

## **28. April 2021**

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2020

## **12. Mai 2021**

Veröffentlichung 1. Zwischenmitteilung 2021

## **1. Juli 2021**

Ordentliche Hauptversammlung

## **11. August 2021**

Veröffentlichung Halbjahresbericht 2021

## **10. November 2021**

Veröffentlichung 2. Zwischenmitteilung 2021

# 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

## **Bildnachweis**

Audi AG

Bildarchiv der

VIB Vermögen AG

# KONZERNKENNZAHLEN

## 5-JAHRESÜBERBLICK

IN TEUR	2016	2017	2018	2019	2020
<b>GuV-Kennzahlen</b>					
Umsatzerlöse	79.549	83.550	86.789	90.995	94.207
Wertänderungen von Investment Properties	18.018	17.380	19.454	22.319	22.323
EBT (Ergebnis vor Steuern)	58.820	64.453	71.200	78.287	80.041
EBT ohne Bewertungseffekte und Sondereinflüsse	40.802	47.073	51.746	55.968	57.718
Konzernergebnis	49.403	53.938	59.895	65.411	67.269
Ergebnis je Aktie (in EUR) unverwässert/verwässert	1,71	1,87	2,09	2,29	2,39
<b>Bilanzkennzahlen</b>					
Bilanzsumme	1.116.768	1.153.741	1.234.908	1.359.731	1.454.156
Investment Properties	1.061.773	1.096.724	1.182.548	1.296.352	1.368.001
Eigenkapital	443.527	483.355	527.593	577.295	625.178
Eigenkapital-Quote (in %)	39,7	41,9	42,7	42,5	43,0
Nettoverschuldung	574.917	570.452	610.098	671.864	708.584
LTV (Loan-to-Value-Quote, in %)	53,6	51,4	51,0	51,0	50,3
NAV (Net Asset Value) unverwässert	470.117	512.547	559.949	612.974	666.322
NAV je Aktie (in EUR) unverwässert	17,05	18,58	20,30	22,23	24,16
<b>Sonstige Finanzkennzahlen</b>					
FFO (Funds from Operations)	35.767	41.194	45.298	48.929	50.354
FFO je Aktie (in EUR)	1,30	1,49	1,64	1,77	1,83
Aktienkurs (Schlusskurs Xetra, in EUR)	19,67	21,20	21,20	29,80	28,65
Anzahl Aktien (Stichtag 31.12.)	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.579.779	27.579.779
Marktkapitalisierung (Stichtag 31.12.)	542.494	584.691	584.691	821.877	790.161
Dividende je Aktie (in EUR)	0,55	0,60	0,65	0,70	0,75 <sup>1</sup>
ICR (Interest Coverage Ratio, Zinsaufwand/ Nettokaltmieten, in %)	30,0	24,4	21,1	19,1	17,5
Durchschnittlicher Darlehenszinssatz (in %)	3,11	2,55	2,33	2,10	1,77
<b>Immobilienkennzahlen</b>					
Annualisierte Nettokaltmiete	70.841	73.615	78.249	81.321	89.597
Leerstandsquote (in %)	1,3	0,8	0,7	1,0	2,5
Vermietbare Fläche (in m <sup>2</sup> )	1.042.769	1.060.896	1.123.271	1.162.586	1.285.995
Mietrendite (in %)	7,14	7,09	7,02	6,92	6,83
Durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (in Jahren)	5,7	5,2	5,4	5,3	5,7
<b>EPRA-Kennzahlen</b>					
EPRA-Überschuss	32.587	37.620	41.777	44.762	46.588
EPRA-Überschuss je Aktie (in EUR)	1,18	1,36	1,51	1,62	1,69
EPRA NRV				668.699	727.901
EPRA NRV je Aktie (in EUR)				24,25	26,39
EPRA NAV	470.117	512.547	559.949	612.974	
EPRA NAV je Aktie (in EUR)	17,05	18,58	20,30	22,23	
EPRA-Leerstandsquote (in %)	1,3	0,8	0,7	1,0	2,5
EPRA-Netto-Anfangsrendite (in %)	6,6	6,6	6,7	6,5	6,3
EPRA-Kostenquote (in %)	12,4	12,1	11,9	12,2	13,0

<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)